



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Se-Arkitektur AS
Wernersholmvegen 49
5232 PARADIS

Deres kontaktperson:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Alexandra Altermark	201708679/33	050218
	Dir. tlf.: 5556 5795		

AVSLAG PÅ SØKNAD

Eiendom : Gnr 40 Bnr 876
Adresse : Nordre Otervegen 22 A
Tiltakshaver : Stig Eide
Tiltaket : Tilbygg bolig

Vi viser til søknad mottatt 01.08.2017 og rammetillatelse nr. 2 datert 21.09.2017. Vedtaket ble opphevet av Plan- og bygningsetaten i dokument 201708679/34 etter å ha mottatt begrunnet klage på vedtaket.

Tiltaket er også tidligere omsøkt 07.03.2017 og godkjent i rammetillatelse datert 18.05.2017, vedtaket ble deretter opphevet etter nærmere klagevurdering.

Tiltaket søkes gjennomført på en eksisterende tomannsbolig oppført i hhv. 1966 (nordre del, heretter benevnt som bygg B) og i 1989 (søndre del, heretter benevnt som bygg A).

1. Søknaden gjelder:

- Påbygg på bygg B hvor eksisterende loft rives og det bygges på en ny etasje på ca. på 117,5 m² BRA, påbygget utformes med flatt tak
- Tilbygg mot øst, mellom bygg A og bygg B, i form av nytt inngangsparti på 19,5 m² BRA
- Fasadeendring av samtlige fasader i bygg B.
- Sammenføyning av boenheter, hvor boligens boenheter reduseres fra 2 til 1 boenhet
- Bruksendring i bygg A fra tilleggsdel til hoveddel, der tidligere bod omsøkes som gjeste toalett.
- Bruksendring i bygg B fra hoveddel til tilleggsdel, der tidligere hall, soverom, disponibelt rom, gang, vaskerom og dusj omsøkes som sykkelbod, lager, bod med tilhørende kommunikasjonsareal.
- Vesentlig endring av tidligere drift og bruk av bygget, med tilhørende innvendige ombyggingsarbeider i både bygg A og bygg B. Omsøkte planløsning viser 9 hybler med eget bad, samt døgnbetjent arbeidsstasjon (kontor,- sov,- og badeværelse for

nattvakt), nytt heis,- og trappehus i bygg B, samt kjøkken, vaskerom, gjestettoalett, spiserom og stue.

- Utvendige terrengarrangeringer, herunder terrengheving og oppføring av støttemur mot sør og sørvest, etablering av utvendig trapp og repos mot øst, samt etablering av biloppstillingsplasser mot nord.

Det er i saken kun søkt om tilbygg og påbygg, ombygging og riving av deler av bygg. Vi har behandlet saken slik omsøkt i mottatte illustrasjoner og beskrivelse.

Samlet økning i BRA er oppgitt til 148,2 m² (inkl. parkering), grad av utnytting etter endt tiltak er oppgitt til 53,99%.

Formålet med tiltaket er å etablere et bofellesskap for hørselshemmede elever ved Nordahl Grieg videregående skole. Leietaker er Hordaland Fylkeskommune.

2. VEDTAK

Søknad om tillatelse til påbygg på bygg B avslås, jf. reguleringsplanens bestemmelser vedr. antall etasjer.

Søknad om tillatelse til vesentlig endring av tidligere drift av bygget med tilhørende innvendige ombyggingsarbeider i både bygg A og bygg B avslås, jf. reguleringsplanens bestemmelse vedr. regulert bebyggelsestype.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 30420000, Fana. Gnr 40 bnr 5 m.fl., Skjold, stadfestet 5.1.1962.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som bebyggelse og anlegg og den ligger innenfor hensynssonene konsesjonsområde for fjernvarme.

3.2. Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan,- og bygningsloven § 21-3. Nabovarslingen er foretatt ved to anledninger, og det er mottatt merknad fra eiendom 40/885, 40/888,40/887, 40/886, 40/857 og 40/858.

Merknadene går i all hovedsak på at

- Tiltaket vil avvike fra regulert bruk, og at det representerer et vesentlig brudd med omgivelsene ifht bruk og volum.
- Tiltaket vil føre til økt trafikkbelastning på et uoversiktlig vegnett. Dette vil også føre til økt trafikkstøy.
- Tiltaket vil virke ruvende i landskapet og ikke passe inn i nabolaget på grunn av sin form og sitt uttrykk. Det pekes også på at flatt tak bryter med boligene i området.
- Bruken som tiltaket medfører strider mot nabolagprofilen. Det uttrykkes bekymringer om hvilken bruk som blir etablert i boligen etter at kontrakten med Hordaland Fylkeskommune går ut.
- Omsøkte bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel for nederste etasje i bygg B er en omgåelse av regelverket for å oppføre et bygg i strid med gjeldende plan.

Utdrag fra søkers tilsvaer til merknader:

Ut fra merknaden er det uttrykket en bekymring for hva som kan komme ved endring av situasjonen/avtalen som er inngått med Hordaland Fylkeskommune. Det skal inngås minimum en 15 års kontrakt med Hordaland Fylkeskommune og et evt hybelbygg i fremtiden vil være avhengig av en bruksendring.

Ulemper som nevnes i form av uoversiktlig smal veg, økt trafikk og større sjanse for trafikale situasjoner anses som uendret i forhold til dagens situasjon. Eksisterende bebyggelse har krav til 5 parkeringsplasser og endret bebyggelse har krav til 5,9, dvs 6 parkeringsplasser. Nytt tiltak vil ikke gi vesentlig økt trafikk. I tillegg stiller Hordaland Fylkeskommune kun krav om oppstillingsplass til 1 bil. Overordnet arealplaner har krav til minimum antall plasser og en reduksjon av antall parkeringsplasser vil i så måte dispensere fra Kommuneplan for Bergen Kommune.

Eksisterende loftetasje er omsøkt til boligbruk og beskrevet i varsel. Møne eksisterende loft ligger ca 700mm under fremtidig gesims. Eksisterende takform er stiplet og vist i oversendt underlag til nabovarsel. NO nr 9 ligger 3-4meter høyere i terrenng enn nr 22 og gavl mot nr 9 vil ikke påvirke utsiktsforholdene vesentlig.

Det er ikke mottatt forespørsel om ytterligere opplysninger fra nabo i tiltaket, seiv om det er oppgitt navn, epostadresse og telefonnr i nabovarsel. Endringer og bruk er kun basert på en endret loftetasje og sammen bygging av to enheter til en boenhet. Det trafikale forholdet får ingen konsekvenser i forhold til parkering på eksisterende eiendom og fremtidig eiendom.

Når det gjelder gesims og mønehøyder er vi innenfor reguleringsbestemmelsen om 2 etasjer foruten kjeller og loft. Ifht PBL er det krav om maks gesimshøyde 8m og maks mønehøyde 9m. Ut fra tegningsgrunlaget er fasade mot Nord vist med en gesimshøyde på 8,9m, mens mot syd er den 6,2m. Grad av utnyttning angir forholdet rundt gjennomsnittlig terrenng (markert på snitt tegning med rød linje) og ved utregning viser vi at gjennomsnittlig terrenng gir en gesimshøyde på 7,73m.

Det er også å bemerke at Nordre Oterveg 11 og 13 er bygget i tilsvarende 3 etasjer eller 2 etasje pluss underetasje.

3.3. Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
Se-Arkitektur AS	986536345	SØK tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker

3.4. Antall boenheter; forholdet til SAK10 §2-2

Det er søkt om en sammenføyning av to boenheter til én, så vel som påbygg av en hel etasje. Av mottatte tegninger viser at det etableres 10 enheter, herunder 9 hybler og 1 kontor/sov nattevakt.

Vi bemerker at presiseringen av søknadspliktig inndeling av boenheter slik satt i SAK10 §2-2 jf pbl §20-1 g) ikke gjelder for arealer som ikke var del av boenheten før tiltaket (eksempelvis ved sammenslåing av boenheter i eksisterende bygg) og heller ikke ved tiltak som omfatter mer enn én boenhet. Bestemmelsen kommer heller ikke til anvendelse ved oppføring av tilbygg / påbygg som i seg selv kan nyttes som en egen boenhet. Vurderinger om antall boenheter i denne konkrete saken må følgelig vurderes på samme måte som for nybygg. Vi viser til Direktoratets presisering i skriv av 04.11.2016.

Vi bemerker at samtlige hybler er fysisk adskilt med tilkomst via felles trappe,- og heishus, og at hyblene innehar, eller kan inneha, alle hovedfunksjoner.

Antall boenheter er også vurdert opp mot TEK10 §11-8, som sier at hybelleiligheter eller liknende som innehar alle nødvendige funksjoner regnes som en egen boenhet. Vi ser også at den omsøkte planløsning tilsier at andre tekniske krav, herunder krav til adkomst, lyd, utearealer mm bør være oppfylt. I søknaden er det referert til et leieforhold som regulerer bruken av bygningsmassen som et hofellesskap. En leiekontrakt vil være et privatrettslig forhold, som ikke reguleres etter plan,- og bygningsloven og som derfor ikke kan tillegges vekt i byggesaken. Vi ser imidlertid til at det bygningsmessig tilrettelegges for flere enheter som kan nyttes som selvstendige økonomiske enheter.

Etter en konkret vurdering av de bygningsmessige og planmessige forholdene i saken, ser vi at de omsøkte ombyggingsarbeidene vil kunne medføre en bruk og belastning av både eiendommen og området, som blir mer omfattende enn det antallet boenheter det faktisk søkes om.

3.5. Atkomst og avkjørsel

I all tid det er søkt om sammenføyning fra to til én boenhet, har ansvarlig søker ikke innhentet samtykke for økt bruk av avkjørsel mot kommunal veg Bjørnevegen.

Vi viser til vår vurdering av antall boenheter, og anser ikke kravet til adkomst jf plan,- og bygningslovens §27-4 som tilfredsstillende ivaretatt.

3.6. Vannforsyning og avløp

Saken er vedlagt en uttale fra VA-etaten med saksnummer 201619899. Av saken kan vi lese at det er søkt, og gitt forhåndsuttale for nybygg med 4 enheter på eiendom 40/891. Uttalen ansees ikke som relevant i foreliggende sak.

I all tid det er søkt om sammenføyning fra to til én boenhet, har ansvarlig søker ikke innhentet nødvendig uttalelse fra Vann,- og avløpsetaten.

Vi viser til vår vurdering av antall boenheter, og anser ikke kravet til vannforsyning og avløp jf plan,- og bygningslovens §27-1 og §27-2 som tilfredsstillende ivaretatt.

3.7. Regulert etasjeantall

Forholdet til gjeldende plan

Gjeldende plan på aktuelle eiendom har følgende bestemmelse:

Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus i inntil 2 etasjer foruten kjeller og loft og med garasjer eller uthus i 1 etasje.

For reguleringsplaner før 1969 byggeforskrifter av 15. desember 1949 og målingsregler etter NS 848. Bygningsmyndighetene kan ikke finne at det er tatt stilling til måleregler for etasjeantall for reguleringsplaner før 1969.

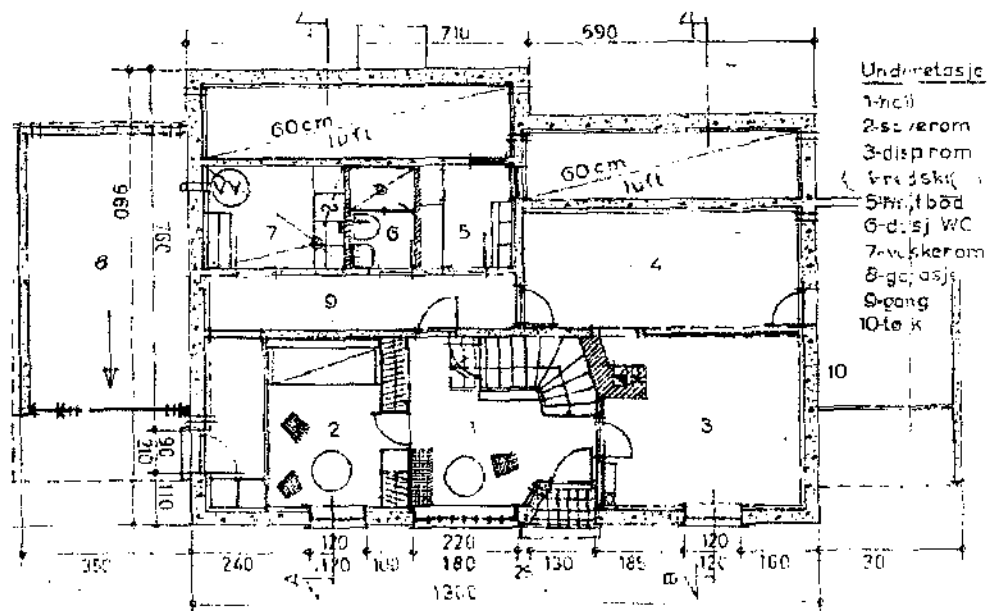
Veileder til «Grad av utnyttning» sier imidlertid at definisjonen av etasjetallsbegrepet ikke er egnet for bruk planbestemmelser vedtatt før 1987. For slike planer må etasjeantallsbegrepet benyttes som den aktuelle planen har forutsatt at den skal brukes, og i tråd med generell praksis og begrepsforståelse på vedtakstidspunktet.

Gjeldende plan ble vedtatt i 1962. Datidens «kjeller» ble som regel definert som et areal anlagt under bakken. Historiske foto og byggesaksarkivet viser at området i all hovedsak ble bygget ut med bygg over 1,5 eller 2 etasjer over bakkeplan. (Eiendom 40/482 er som er bebygget i 3 etasjer ble godkjent i 1953, og følgelig før gjeldende plan trådte i kraft).

Eksisterende bygningsmasse, bygg B, er omsøkt og godkjent med underetasje, hovedetasje og loft, og følgelig i tråd med gjeldende plan.

Forholdet til dagens beregningsregler

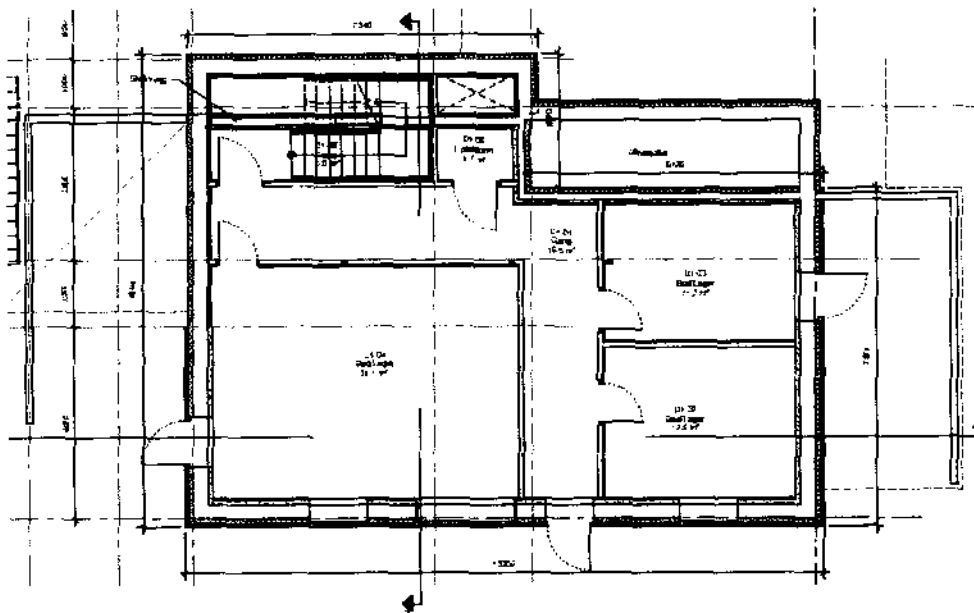
Det er søkt om å bruke samtlige arealer i underetasje, fra tidligere godkjent hoveddel (hall, soverom, gang, vaskerom, bad mm) til tilleggsdel (sykkelbod, lager, gang mm). Tidligere adkomsthall omsøkes følgelig godkjent som tilleggsdel («gang»), under forståelsen slik gitt i Grad av utnyttning som; «rom for kommunikasjon mellom rom definert som tilleggsdel, og mellom disse og hoveddel»



Sist godkjente plan av underetasjen i Bygg B

Av mottatte tegninger ser vi imidlertid at byggets hovedfasade møter adkomsttunet med en inngangsdør, og at arealet vist som «gang» forutsettes nyttet som den primære tilkomsten fra

tomtens adkomstplan til det felles trappe- og heishuset, ledende videre opp til plan 2 og plan 3. Arealet som omsøkes som tilleggsdel / «gang» vil etter vår vurdering tilsi en bruk som inngangsparti / entrè, og må derfor ansees som en del av byggets hoveddel.



Omsøkt endring av underetasjen i Bygg B

Omsøkte påbygg på bygg B vil derfor medføre at tiltaket har tre tellende etasjer, og avslås derfor jf. reguleringsplanens bestemmelse 1. ledd med hensyn til antall etasjer

3.8. Regulert bebyggelsestype og forutsatt bruk

Gjeldende plan på aktuelle eiendom har følgende bestemmelse:

Bebyggelsen skal være åpen villamessig med våningshus i inntil 2 etasjer foruten kjeller og loft og med garasjer eller uthus i 1 etasje.

Vi viser igjen til at enhver plan må tolkes i tråd med generell praksis og begrepsforståelse på vedtakstidspunktet av en plan. I veileder til «Grad av utnyttning» leser vi at angitt arealbegrensning i planer vedtatt før 1967 må tolkes ut ifra innholdet i bestemmelsen og kommunens praksis i planområdet.

Et våningshus forstås typisk som et frittliggende småhus tiltenkt en enkelthusholdning, og er i gjeldende plan illustrert som mindre bygg med saltak. Vi viser også til at planen legger opp til større hager med ene/ tomannsboliger og garasje.

Forholdet til regulert bebyggelsestype

Omsøkte tiltak er vist med tre fulle etasjer og møter nørrområdet i nord med en gesimshøyde på 8,9 meter. Tomtearealet i nord er omsøkt som en felles biloppstillingsplass for inntil 5 bil med tilhørende manøvreringsarealer. Den omkringliggende bebyggelse er preget av eiendommer bebygget med langt lavere, frittliggende boliger med større tilhørende hager. Vi kan ikke se at det forekommer eiendommer med tilsvarende byggehøyder eller tomteutnyttelse i den nærliggende bebyggelsen. Høyden, utformingen og avstanden til tilgrensende naboeiendommer medfører etter vår vurdering at tiltaket ikke vil være i samsvar med bestemmelsene i reguleringsplanen om «åpen» og «villamessig» bebyggelse.

Forholdet til forutsatt bruk

Et hybelhus/bygning for bofelleskap vil være beregnet på mennesker som bor der uavhengige av hverandre, der hver har sitt eget soverom/ oppholdsrom (hybelleilighet) og disponerer fellesareal med de andre beboerne.

Åpne, villamessige våningshus kan ut fra tolkning av definisjoner være beregnet på personer som har felles husholdning og en tettere relasjon til hverandre. Det vil heller ikke være en slik klar avgrensning mellom private oppholdsrom og fellesareal i en enebolig som det er for et hybelhus/bofelleskap.

Intensjonen bak bestemmelsen om bebyggelsestype vil ikke bare være å regulere tiltakets ytre rammer, men vil også være å regulere utnyttelsen av arealene. Områder som er regulert til rekkehus, blokkbebyggelse, bokollektiv eller hybelhus vil ha høyere utnyttelse hva gjelder antall beboere per arealenhet enn et område regulert til frittliggende våningshus.

Selv om et bofelleskap kan sies å falle inn under arealformålet for bolig, vil et bygg med 10 enheter etter vår vurdering avvike fra den regulerte bruken som frittliggende våningshus, både med tanke på bruk, nødvendige tilleggsfunksjoner som utearealer og parkering, samt belastning på infrastruktur. Vi kan heller ikke se at behovet for en døgnbemannet arbeidsstasjon er forenelig med regulert bebyggelsestype.

En fortetting med mer arealeffektiv bruk kan i mange sammenhenger være positivt, det omsøkte bofelleskapet med 10 enheter ansees like fullt til ikke å være i tråd med gjeldende plangrunnlag.

Søknad om tillatelse til vesentlig endring av tidligere drift av bygget og innvendige ombyggingsarbeider i både bygg A og bygg B avslås, derfor jf. reguleringsplanens bestemmelse med hensyn til regulert bebyggelsestype.

3.9. Tiltakets plassering og forholdet til plan,- og bygningslovens §29-4.

Omsøkte terrengheving og tilhørende støttemur mot sør synes plassert i eller tett på nabogrense mot 40/891. De mottatte illustrasjonene i saken angir ikke omsøkt planering,- og byggehøyder, det er følgelig ikke tatt stilling til tiltakets plassering ifht plan,- og bygningslovens §29-4. Forholdet må avklares i en eventuell ny søknad.

3.10. Øvrige forhold

Et tiltak som avviker fra regulert bygningstype og forutsatt bruk tilsier at gjeldende normer for bla. utearealer, parkeringsdekning ol. må vurderes nærmere. Dette er ikke gjort i saken siden søker har lagt til grunn at bofelleskapet kan defineres som en enebolig. Vi gjør oppmerksom på at eneboligens normtall for utearealer og p-dekning ikke nødvendigvis tilfredsstillende en annen bebyggelsestypes behov.

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
Glenn M. Kristensen - gruppeleder*

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Stig Eide, Nordåsvegen 91, 5235 RÅDAL
Bjarte Brask Eriksen og Lise-Merete Lien, Nordre Otervegen 9, 5236 RÅDAL
Advokat Narve Helge Eikhaug AS, Postboks 74 Bønes, 5849 BERGEN
Bjarte Ivan Olsen og Anita Pettersen, Nordre Otervegen 24, 5236 RÅDAL
Eva og Vidar Tveit, Nordre Otervegen 28, 5236 RÅDAL
Merete Villanger Nielsen, Nordre Otervegen 7, 5236 RÅDAL
Anne Sværen og Tor Arne Langnes, Nordre Otervegen 11, 5236 RÅDAL
Christer Fure Nervik, Nordre Otervegen 13, 5236 RÅDAL
Irene og Rolf Rasmussen, Nordre Otervegen 26, 5236 RÅDAL
Sissel og Hlege Hoflandsdal, Nordre Otervegen 32, 5236 RÅDAL
Tone Helland og Gard Olsgaard, Otervegen 18b, 5236 RÅDAL
Åse Lyslo Døssland og Nikolai Siemons, Nordre Otervegen 30, 5236 RÅDAL

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggeteknisk 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.