



Paal J Kahrs Arkitekter AS
Holmedalsgården
5003 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201100133/8 KAHY	EBYGG-5210	080311

RAMMETILLATELSE PÅ VILKÅR

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

Eiendom : Gnr 164 Bnr 351
Tiltakets adresse : Thormøhlens Gate 45
Tiltakets art : Bruksendring annet bygg
Tiltakshaver : Høyteknologisenteret AS

Saksgrunnlaget:

Saken gjelder søknad om bruksendring fra verksted og lager til kontor, industri og allmenntillegte formål samt fasadeendring av eiendommen gnr 164 bnr 351 Thormøhlensgate 45. Bygningen skal tilrettelegges for Vestlandske Teatersenter og tilhørende virksomheter. Tiltaket medfører en arealøkning med 62 m² da det legges inn mezzanindekke i 2 etasje, og at revet hjørne mot sør gjenopprettes.

Det er den 26.06.08 gitt rammetillatelse på vilkår for oppføring av tilbygg til eksisterende bygning, fasadeendring, ombygging og bruksendring fra verksted og lager til kontor, industri og allmenntillegte formål. I omsøkte sak er tiltaket av mindre omfattende karakter enn tidligere tillatelse dat 26.06.08 slik at arbeidet ikke vil medføre hovedombygging.

VEDTAK:

Dispensasjoner:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 31-2 *Tiltak på eksisterende byggverk* da dette finnes forsvarlig i samsvar med bestemmelsens krav og med bakgrunn i de eksisterende forhold da eiendommen blir oppgradert og tilstrebet dagens forskrifter så langt det lar seg gjøre. Dette også med bakgrunn i bygningens kulturhistoriske verdi.

Tiltaket:

Tidligere rammetillatelse på vilkår dat 26.06.2008 utgår og erstattes av gjeldende vedtak.

I medhold av pbl §§ 20-1 og 21-4 gis rammetillatelse på vilkår til bruksendring med tilhørende ombyggingsarbeider fra verksted og lager til kontor/industri og allmennyttige formål samt fasadeendring av eiendommen gnr 164 bnr 351 Thormøhlensgate 45 som omsøkt. Tiltaket medfører en økning av bruksarealet med 62 m² ved nytt mezzanindekke.

Av vilkår er som følger:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 25.6 skal de originale vinduer restaureres og at det etableres varevinduer på innsiden, jf Byantikvarens uttalelse dat 15.02.11.

Det må som følge av dette innsendes reviderte tegninger/dokumentasjon på at vilkår i saken blir etterkommet, senest ved søknad om igangsettingstillatelse.

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

Det vises til søknad med dokumentasjon mottatt bygningsmyndighetene 04.01.11 og komplettering av søknaden mottatt 20.01.11.

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

Bygg- og anleggsavfall:

Sluttrapport skal leveres ved anmodning om midlertidig brukstillatelse/ferdigattest, jf SAK 10 § 8-1, fjerde ledd.

Vannforsyning og avløp:

Det forutsettes at tiltaket ikke medfører økt behov for vannforsyning og økte avløpsmengder.

Universell utforming:

Omsøkte tiltak kommer inn under kapittel 8 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel samt pbl § 29-3, og det er redegjort for hvordan disse kravene er ivaretatt ut fra bygningens kulturhistoriske verdi.

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:
Paal J Kahrs Arkitekter AS	955780698	Sentral	SØK, PRO Tilt.kl 3	Arkitektur-prosjektering

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:

- Reguleringsplan nr. 1825000 Bergenhus/Årstad. Gnr 164 bnr 350 m.fl. vedtatt 27.04.2009, der den er vist som kontor, industri og allmennyttig formål.

- Kommunedelplan Sentrum, der den er vist på plankart 4 *Arealbruk* vist som byutviklingsområder inkludert delområde med åpent blandingsformål..
- Senterområde S 8 i kommuneplanenes arealdel.

Dispensasjon:

Med hjemmel i pbl § 19-2 gis dispensasjon fra samme lovs § 31-2 *Tiltak på eksisterende byggverk* da dette finnes forsvarlig i samsvar med bestemmelsens krav og med bakgrunn i de eksisterende forhold samt hensyn til bygningens kulturhistoriske verdi, og at bygningen blir oppgradert og tilstrebet dagens forskrifter så langt det lar seg gjøre.

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 til saken innhentet uttalelse fra Byantikvaren, og med følgende konklusjon datert 15.02.11:

"Byantikvaren har vært i dialog med tiltakshaver og arkitekt, både i form av møte og befaring. Vi har gitt uttrykk for at dette er et veldig godt tiltak som vi støtter. Det omsøkte prosjektet har gode og flotte arkitektoniske løsninger. Vi har også gitt uttrykk for at vi aksepterer endringer av bygningen slik at den kan få en hensiktsmessig bruk, og at det er enkelte elementer ved bygningen vi ser på som vesentlige for bevaring av bygningens autentisitetetsverdi. Byantikvaren er positiv til ombygging av bygning fra verksted til teatersenter, men vi opprettholder kravet til utforming av vinduer og ber om at originale vinduer restaureres og at det etableres varevinduer på innsiden, vi viser her til § 25.6 i Pbl".

Atkomst/avkjørsel:

Omsøkte avkjørsel er i samsvar med godkjent plan.

Universell utforming:

Omsøkte tiltak kommer inn under bestemmelsene i kapittel 8 i kommuneplanens arealdel samt pbl § 29-3, og det er redegjort for hvordan disse kravene er ivaretatt.

Utforming/visuelle kvaliteter:

Etter plan- og bygningsloven § 29-1 og 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming og innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelser og plassering.

Bygningsmyndighetenes drøfting/begrunnelse:

Det er søkt om dispensasjon fra tekniske forskrifter for bestående byggverk ettersom kravene i TEK i praksis ikke kan tilfredstilles /dokumenteres mht. dette spesifikke forholdet.

I plan- og bygningsloven § 31-2 Tiltak på eksisterende byggverk står følgende:

"Tiltak på eksisterende byggverk skal prosjekteres og utføres i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av loven. På byggverk som er, eller brukes, i strid med senere vedtatt plan, kan hovedombygging, tilbygging, påbygging, underbygging, bruksendring eller vesentlig utvidelse eller endring av tidligere drift bare tillates når det er i samsvar med planen.

Kommunen kan sette som vilkår for å tillate tiltak etter § 20-1 at også andre deler av byggverket enn det tiltaket gjelder settes i forsvarlig stand i samsvar med relevante tekniske krav. Dette kan gjøres når kommunen finner at byggverket er i så dårlig stand at det av hensyn til helse, miljø eller sikkerhet ellers ikke vil være tilrådelig å gjennomføre det omsøkte tiltaket.

Er det vedtatt å ekspropriere byggverket, kan kommunen unnlate å gi tillatelse til tiltaket. Det samme gjelder hvis eieren er gitt forhåndsvarsel etter oreigningslova om ekspropriasjon.

Saksnummer 201100133

For øvrig gjelder oreigningslova § 28. Er ekspropriasjonen ikke avgjort, må avgjørelsen foreligge senest 12 uker etter at søknaden om tillatelse er mottatt.

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering av eksisterende byggverk også når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk. Kommunen kan stille vilkår i tillatelsen".

Da dette er en eldre bygning med kulturhistorisk verdi, vil det være meget omfattende å innfri dagens krav til gjeldende forskrifter og tillatelsen er derfor avhengig av at det gis dispensasjon fra kravene som er gitt i teknisk forskrift. Dette medfører at de deler som omfattes av tiltaket oppgradert hensiktsmessig, men antas ikke å tilfredsstillere kravene i teknisk forskrift 87. Etter en samlet vurdering og de forhold som bygningsmyndighetene etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven er pålagt å vurdere, finner en å kunne godkjenne søknaden ved å dispensere fra omsøkt forskrift, jf plan- og bygningsloven § 31-2.

Med hensyn til universell utforming vil 1 etasje inneholder de nødvendige funksjoner for å ivareta bygningens behov for personer med særskilte behov for tilrettelegging, og tiltaket tilfredsstiller derfor kravene til universell utforming.

For øvrig er tiltaket samsvar med gjeldende reguleringsplan for området vedtatt 27.04.2009, der den bygningen er vist som kontor, industri og allmenntillegget formål.

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 tilfredsstillere 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 201100133.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Karsten Høyheim - saksbehandler
Åge Vallestad - gruppeleder

Kopi:

Høyteknologisenteret AS, Postboks 988 Sentrum, 5808 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.