



## 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

Vikanes Bungum Arkitekter AS  
Postboks 358  
5501 HAUGESUND

Deres referanse:

Vår saksbehandler:  
Ronny Jakobsen  
Dir. tlf.: 5556 6482

Vårt saksnummer:  
201732923/4

Dato:  
150118

### **RAMMETILLATELSE**

Eiendom : Gnr 284 Bnr 25  
Adresse : Tunesvegen 35  
Tiltakshaver : Frelsesarmeens Eiendommer AS  
Tiltaket : Bruksendring skole/høyskole

Vi viser til søknad mottatt 25.09.17.

#### **1. Søknaden gjelder**

- Det søkes om bruksendring av det tidligere undervisningsbygg til gatehospital med 13 beboerrom og tilhørende fellesrom som stuer og aktivitetsrom. I tillegg kommer personalfasiliteter som vaktrom, legekontor og garderober.
- Fasadeendring i form av å bytte til mindre vinduer i 1 og 2 etasje mot nord øst og sørvest, samt rømningstrapp i nord, tak over eksisterende terrasse og overbygget balkong i 2 etasje mot nord. Bruksarealet øker med 9,8m<sup>2</sup>.

#### **2. VEDTAK**

Det gis rammetillatelse til:

- Bruksendring av det tidligere undervisningsbygg til gatehospital med 13 beboerrom og tilhørende fellesrom som stuer og aktivitetsrom. I tillegg kommer personalfasiliteter som vaktrom, legekontor og garderober.
- Fasadeendring i form av å bytte til mindre vinduer i 1 og 2 etasje mot nord øst og sørvest, samt rømningstrapp i nord, tak over eksisterende terrasse og overbygget balkong i 2 etasje mot nord

##### **2.1 Unntak fra byggeteknisk forskrift**

Det gis tillatelse til å fravike byggeteknisk forskrift TEK 10 § 14-3 vedrørende energikrav. Bruksendringen anses både forsvarlig og nødvendig, samt sikrer hensiktsmessig bruk, jf. plan- og bygningsloven § 31-2 fjerde ledd.

## **2.2 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse:**

- Det må innhentes dispensasjon fra Statens vegvesen vedrørende byggegrense langs fylkesvei.
- Forhåndsuttalelse fra Vann og avløpsetaten på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

## **2.3 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:**

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggt teknisk forskrift § 9-9.

## **2.4 Plassering på eiendommen**

Plasseringen godkjennes som omsøkt med over 4 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

## **2.5 Atkomst og avkjørsel**

Uendret.

# **3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET**

## **3.1 Planstatus**

Eiendommen er ikke regulert.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som bebyggelse og anlegg og deler av eiendommen ligger innenfor hensynssonene gul veistøy.

## **3.2 Nabovarsling**

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gnr 284 bnr 72.

Merknaden går i hovedsak på bruksendringen hvor man er sterkt bekymret for nettverket / miljøet en frykter kan følge med i tilknytting til omsorg og behandlingstilbud for rusmisbrukere. I dag er det aktivitet på dagtid i skoletiden med en bruksendring vil det medføre døgn drift med økt ferdsel i området døgnet rundt. Det bemerkes at veien fra Garnes skole – Tunes er utfordrende med tanke på trafiksikkerhet særlig med tanke på skolebarn og trygg skolevei.

Oppsummert vil klager ha mere informasjon og vil motsette seg bruksendringen. Det menes at bruksendringen er så radikal og omfattende at alle beboere i lokalmiljøet / tilhørende gater må informeres.

Ansvarlig søker har kommet med tilsvar på merknaden hvor søkers vurdering er at ny bruk av eiendommen vil generere mindre trafikk i området enn det som er situasjonen pr i dag. De opplyser at det vil være 3-4 ansatte på jobb til en hver tid og pasientene har kun adgang til besøk av nær familie når de er under behandling. Det vil være 4-5 inn og utskrivninger pr uke og at pasientene blir transportert til hospitalet med bil fra legevakt, sykebil eller sosialarbeider.

Det opplyses i søknaden at at pasientene blir brakt til og fra med bil. Institusjonen er døgnbemannet og at pasientene ikke vil forlate bygget uten følge av ansatte.

Som i de fleste saker hvor det blir bygget på naboeiendommen/ endret bruk, blir også naboer i denne saken berørt. Det sentrale vurderingstema blir hvorvidt det omsøkte bruksendring må anses å påføre naboer betydelig ulempe. Ved vurderinger av ulempene ved tiltaket må det taes utgangspunkt i de lokale forhold på stedet og om det er påregnelig at endringer foretas.

Eiendommen er uregulert og vist som bebyggelse og anlegg i kommuneplanen hvor bruksendring er unntatt plankrav jf § 1 unntak a. Omsøkte tiltak er ikke i strid med kommuneplanen. Tiltaket har vært sendt på høring til Bymiljøetaten og Statens vegvesen i forbindelse med de trafikale endringer ved bruksendringer av bygget. Bymiljøetaten har ikke vesentlige merknader til omsøkte bruksendring. Statens vegvesen har kommet med uttalelse i saken. Kommunen har gitt tillatelse til omsøkte bruksendring på vilkår om at Statens vegvesen gir dispensasjon fra byggegrensen mot Fylkesveien.

Kommunen kan se at endret bruk av bygget kan påvirke naboene. Men ut i fra de opplysninger som er gitt i søknaden kan ikke kommunen se at tiltaket vil føre til slik betydelig ulempe for naboene at tiltaket ikke kan godkjennes som omsøkt.

### 3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
Vikanes Bungum Arkitekter AS	988889164	SØK tiltaksklasse 2	Ansvarlig søker
Vikanes Bungum Arkitekter AS	988889164	PRO tiltaksklasse 3	Arkitektur prosjektering

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

### 3.4 Atkomst og avkjørsel

Bymiljøetaten har i uttalelse datert 16.10.17 ingen merknader til endret bruk av eksisterende avkjørsel.

### 3.5 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.

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte tiltak.

### 3.6 Støy

Deler av eiendommen ligger innenfor gul veistøy. Omsøkte bygg ligger utenfor gul sone i kommunen sitt støykart. Ansvarlig søker opplyser at de har utearealer på baksiden av bygget som i tillegg skjermer for støy fra veien.

### 3.7 Andre uttalelser eller vedtak

Statens vegvesen har gitt uttalelse datert 11.12.17:

Uttale vedrørende søknadspiktig tiltak – Dispensasjon fra byggegrense –

## gnr. 284 bnr. 25 – Tunesvegen 35 – Bergen kommune

Vi viser til mottatt søknad datert 17.10.2017.

Saken gjelder søknad om dispensasjon for tiltak innenfor 50 meter byggegrense langs fylkesveg 276, på Tunes i Arna.

Søknad om byggegrensedispensasjon er utløst av søknad om bruksendring jfr. PBL § 20-1. Eksisterende undervisningsbygg på gnr. 284 bnr. 25 søkes endret til institusjon i form av gatehospital tilknyttet Frelsesarmeen. Bygget ligger 31, 4 meter fra senterlinje veg. Det er opplyst at hospitalet skal ha 13 døgnopphold i uken.

Før Statens vegvesen tar stilling til en søknad etter vegloven ser vi det som en forutsetning at saken er avklart etter plan- og bygningsloven. Statens vegvesen velger derfor å avgi en uttale i saken i forkant av eventuell saksbehandling etter veglovens regler jfr. byggegrense. Eiendommen ligger i uregulert område og er i kommuneplanens arealdel vist som bebyggelse og anlegg. Deler av eiendommen ligger i gul støysone.

Vi har følgende merknader:

### Uttalelse

#### Støy

Veglovens krav om byggegrense skal blant annet ivareta hensynet til støy, trafikksikkerhet og effektivt vedlikehold av veggrunn. Byggegrense skal også sikre nok areal til at vegen kan utvides i fremtiden

Deler av eiendommen ligger i gul støysone jfr. støysonekart. Av «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442/2012) går det frem; Gul sone er en vurderingssone hvor kommunene bør vise varsomhet med å tillate etablering av nye boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. I utgangspunktet bør slik bebyggelse bare tillates dersom man gjennom avbøtende tiltak tilfredsstiller grenseverdiene i tabell 3.»

Bergen kommune må gjøre en vurdering av om det kan etableres en institusjon på aktuell eiendom uten dispensasjon fra støybestemmelsene i kommuneplanens arealdel eller krav om avbøtende tiltak knyttet til uteareal.

#### Trafikk

Tiltaket vil generere en del trafikk. Det er noe uklart om tiltaket har avkjørsel direkte fra fylkesveg eller via kommunal veg. Kommunen synes å være av den oppfatning at eiendommen har tilkomst fra kommunal veg. Statens vegvesen finner likevel å bemerke at krysset ved fylkesveg er svært utflytende og på ingen måte tilfredsstiller krav til teknisk utforming jfr. håndbok N100.

Trafikksituasjonen i området er vurdert i et mulighetsstudie i forbindelse med oppstart av Arealplan ID: 63560000 Saksnummer 201320794 ARNA. Gnr. 286 Bnr. 692 m.fl. Fv. 276 GARNESVEGEN,GARNES – INDRE ARNA.

Fv. 276 (Garnesvegen /Tunesvegen har ikke tilfredsstillende standard som beredskapsveg med hensyn til trafikkmengde og andel tunge kjøretøy som trafikerer strekningen ved stenging av E16 (Arnanipatunnelen). Fv. 276 er smal og allerede belastet med lokal trafikk, noe som gjør vegen og de som ferdes der ekstra sårbare ved stenging av tunnelen. Av trafikksikkerhetsmessige hensyn anbefales det derfor å legge til rette for en utvidelse av kjørebanelen på fylkesvegen i forbindelse med regulering av sykkeltiltak på strekningen.

Jfr. PBL § 12-1 skal kommunen «sørge for at det blir utarbeidet reguleringsplan for de områder i kommunen hvor dette følger av loven eller av kommuneplanens arealdel, samt der det ellers er behov for å sikre forsvarlig planavklaring og gjennomføring av bygge og anleggstiltak, flerbruk og vern i forhold til berørte private og offentlige interesser. For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn kreves det reguleringsplan ...»

Statens vegvesen legger til grunn at omsøkte bruksendring vurderes i lys av PBL § 12-1, herunder at det gjøres en helhetlig vurdering av trafikktekniske forhold og

Vi legger til grunn at Bergen kommune vurderer søknaden i lys av PBL § 12-1, herunder om trafikktekniske forhold og hensynet til myke trafikanter er tilstrekkelig ivaretatt.

Vi ber om å få oversendt kommunens vedtak i saken for klagevurdering.

Bymiljøetaten har gitt uttalelse datert 16.10.17:

***Intern Korrespondanse. Gnr 284 bnr 25, Tunesvegen 35. Uttale fra Bymiljøetaten.***

*Vi viser til henvendelse av 10.10.2017 vedrørende anmodning om uttale i forbindelse med mottatt søknad om bruksendring fra undervisningsbygg til gatehospital, på eiendom gnr 284 bnr 25. Gatehospitalet skal bestå av 13 beboerrom, fellesrom som stuer og aktivitetsrom, samt diverse personalfasiliteter.*

*Eiendommen har direkte avkjørsel fra kommunal vei; Rasmusvegen. Bruken av avkjørsel/vei vil endres, men etter en helhetsvurdering har vi vurdert at tiltaket ikke medfører noen vesentlig endring av trafikkmengde til den kommunale veien. Vi har derfor ingen ytterligere merknader til omsøkt bruksendring.*

*Vi vil avslutningsvis anmode om at Statens vegvesen uttaler seg i saken, grunnet trafiksikkerheten på fylkesvei; Tunesvegen.*

### **3.8 Unntak fra byggeteknisk forskrift:**

Kommunen kan gi tillatelse til bruksendring og 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 sikrer hensiktsmessig bruk, jf. plan- og bygningslovens § 31-2. Hensynet bak bestemmelsen er at kommunen skal ha mulighet til å legge til rette for at bygninger fortsatt skal kunne brukes og ikke forfalle.

Det vises til ansvarlig søker sin dispensasjonssøknad datert 15.09.17. Kravene blir til U-verdi blir ivaretatt der det er mulig å gjennomføre uten uforholdsmessige kostnader.

## **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

*Ronny Jakobsen - saksbehandler  
Glenn M. Kristensen - gruppeleder*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

Kopi:

Frelsesarmeens Eiendommer AS, Postboks 6866 St Olavspl, 0130 OSLO

Øydis Garnes Brun, Rasmusvegen 2 B, 5264 GARNES

Ingrid Johanne Garnes, St. Halvards Vei 19, 5052 BERGEN

Åge Garnes, Rasmusveien 5, 5264 GARNES

Statens vegvesen Region vest postboks 43 6861 Leikanger

<b>Generelle bestemmelser:</b>	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggt teknisk 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.
<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
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.

