



BERGEN KOMMUNE  
MILJØ OG BYUTVIKLING

Arkitektkontoret 21  
Holmedalsgården 3

5003 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200209817/31 OYRA	BYG - 5210	21.10.2003

**TILLATELSE TIL ENDRING**

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Gnr 167	Bnr 1277
Tiltakets adresse	STEINKJELLERGATEN 10 B
Tiltakets art	Tilbygg Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	Boliginvest AS

Til tidligere gitt rammetillatelse godkjent den 03.01.03, igangsettingstillatelse godkjent den 17.02.03, tillatelse til endringer godkjent den 24.03.03, igangsettingstillatelse godkjent den 03.06.03 og godkjenning av reviderte tegninger den 22.07.03 er det den 30.09.03 mottatt reviderte tegninger til godkjenning.

Det vises også til midlertidig brukstillatelse gitt den 14.10.03, der det er sett vilkår om at endringer på reviderte tegninger må godkjennes av administrasjonen, samt besiktigelse den 21.10.03.

**SAKSGRUNNLAG:**

**Søknaden:**

Saken gjelder godkjenning av reviderte fasadetegninger, der det er gjort noen endringer i forhold til de sist godkjente fasadetegningene stemplet Byggesaksavdelingen 10.07.03.

Det vert elles vist til tidligere tillatelser og godkjenninger av endringer på det omsøkte tiltaket.

**Merknader fra naboer og andre parter:**

Det fritas for ny varsling av naboer, da endringene i dette tilfellet ikke berører naboenes interesser i vesentlig grad, jf. pbl. § 94.

### **Byggesaksavdelingens merknader/vurderinger:**

Under besiktigelsen var vinduene/dørene allerede satt inn, og etter Byggesaksavdelingens vurdering er ikke de viste endringene et vesentlig brudd på husets arkitektur i forhold til tidligere godkjente tegninger eller i forhold til eksisterende fasade.

### **VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes reviderte fasadetegninger mottatt den 30.09.03.

Det vises for øvrig til vedlagte fasadetegninger stemplet Byggesaksavdelingen 30.09.03, og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.

Vilkår sett i rammetillatelsen og i igangsettingstillatelsene gjelder også for endringstiltaket.

Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

### **Myndighet og klageadgang:**

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jfr. vedlagte Orientering om klagerett. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Partene er dags dato underrettet om avgjørelsen, med kopi av dette vedtak.

*Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200209817.*

### **BYGGESAKSAVDELINGEN**



Hans Frugård  
seksjonsleder



Øystein Rambjørg  
ingeniør

Vedlegg:  
Orientering om klageadgang.



BERGEN KOMMUNE  
MILJØ OG BYUTVIKLING

Arkitektkontoret 21  
Øvregaten 21  
5003 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200209817/23	BYG - 5210	22.07.2003
		STHU		

**Godkjenning av reviderte fasadetegninger**

Eiendom           Gnr 167    Bnr 1277  
Tiltakets adresse   STEINKJELLERGATEN 10 B  
Tiltakets art       Tilbygg    Blokk/bygård/terrassehus  
Tiltakshaver       Boliginvest AS

Rammetillatelse/avslag gitt 03.01.03. Tillatelse til endring (på vilkår) gitt 24.03.03.  
Igangsettingstillatelse gitt 03.06.03.


Det vises til vilkår gitt i tillatelse til endring gitt 24.03.03, "endelige reviderte tegninger" mottatt 10.07.03 samt befarng 18.07.03.

Mottatte tegninger godkjennes, men det gjøres oppmerksom på at det av Veiledning til teknisk forskrift § 10-34 fremkommer at det kun er 2 m<sup>2</sup> privat sportsbod som kan legges til areal for felles sportsbod. Øvrig areal skal inndeles i separate sportsboder. Utvendig sportsbod skal ha et samlet areal på minst 5,0 m<sup>2</sup> BRA pr boenhet.

*Ved kontakt med Byggesaksavdelingen i denne sak vennligst referer til saksnummer 200209817.*

BYGGESAKSAVDELINGEN  
for byggesakssjefen

  
Jan Mjelstad  
seksjonsleder

  
Stein Hustveit  
overarkitekt

Saksnummer 200209817   Side 1 av 1



# BERGEN KOMMUNE

## BYRÅDSAVDELING FOR MILJØ, BYUTVIKLING OG TEKNISKE TJENESTER

Arkitektkontoret 21  
Øvregaten 21  
5003 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200209817/19 TEMO	BYG - 5210	03.06.2003

### IGANGSETTINGSTILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Gnr 167	Bnr 1277	Festenummer	Seksjonsnummer
Tiltakets adresse	STEINKJELLERGATEN 10 B		
Tiltakets art	Tilbygg Blokk/bygård/terrassehus		
Tiltakshaver	Boliginvest AS		

Søknad om igangsettingstillatelse av 27.5.03 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 24.3.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder sprinkleranlegg.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

#### Kontroll av utførelse:

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

#### GAB:

Ved igangsettelse av byggearbeidet, må dette snarest opplyses skriftlig av ansvarlig kontrollerende / samordner til bygningsmyndighetene for registrering i GAB-registeret.

**Ferdigstillelse:**

Ved ferdigstillelse av bygget, må det fra ansvarlig kontrollerende/ samordner, innsendes skriftlig dokumentasjon til bygningsmyndighetene for at arbeidene er utført i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven og at tilknytningsgebyr for tilkobling til offentlig ledninger er betalt. Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse vil ikke bli utstedt før slik dokumentasjon foreligger.

Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

**Klageadgang:**

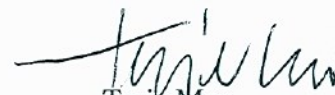
Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

*Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200209817.*

BYGGESAKSAVDELINGEN



Trygve Sæle  
seksjonsleder



Terje Moe  
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver



BERGEN KOMMUNE  
MILJØ OG BYUTVIKLING

Arkitektkontoret 21  
Øvregaten 21  
5003 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200209817/17 STHU	BYG - 5210	24.03.2003

**TILLATELSE TIL ENDRING (PÅ VILKÅR)**

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven § 93.

Gnr 167                      Bnr 1277  
Tiltakets adresse      STEINKJELLERGATEN 10 B  
Tiltakets art              Tilbygg    Blokk/bygård/terrassehus  
Tiltakshaver              Boliginvest AS

Til tidligere gitt tillatelse/avslag datert den 03.01.03 er det den 11.02.03 mottatt søknad om tillatelse til endring.

**SAKSGRUNNLAG:**

**Søknaden:**

Saken gjelder søknad om tillatelse til endring av loftsetasjen samt etablering av en balkong i tilknytning til denne etasjen. Endringene omfatter i all hovedsak de deler av opprinnelig prosjekt som ble gitt avslag, men også en ytterligere gjenbygging av sjakten som vender inn mot Koren Wibergs plass 7.

**Gjeldende plangrunnlag:**

Eiendommen ligger innenfor et område i kommunedelplanen for Sandviken/Fjellsiden Nord som er vist som bolig-/næringsområde. Eiendommen inngår også i et område med verneverdig bebyggelse.

**Uttalelser fra annen myndighet:**

De reviderte tegningene er fremlagt for **byantikvaren** i møte 28.02.03. Byantikvaren uttalte følgende:

*"Tegningene er revidert i forhold til tidligere fremlagt prosjekt. Byantikvaren vil ikke motsette seg de omsøkte balkonger, men ber om at antall takvinduer reduseres. Taklandskapet i Bergen sentrum er svært synlig og sårbart, og bør ivaretas som en viktig del av byens samlede uttrykk. Byantikvaren er av den grunn restriktive til å anbefale innsetting av takvinduer på takflater synlige fra det offentlige rom."*

**Merknader fra naboer og andre parter:**

I forbindelse med de reviderte tegningene er det ikke sendt nye nabovarsel. Vedlagt de reviderte tegningene er imidlertid en uttalelse undertegnet av Marith Zahl Jensen og Connie Moberg,

Koren Wibergs plass 7. Av denne fremkommer at eier av Steinkjellergaten 10 B gis lov til å bygge igjen sjakt på østsiden av Koren Wibergs plass 7. Betingelsen er at det av fagfolk blir installert en godkjent mekanisk vifte.

#### **Dispensasjoner:**

Gjenbygging av sjakten mot Koren Wibergs plass 7 fordrer en ytterligere dispensasjon fra avstandbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 70 nr 2 enn hva som ble gitt i vedtaket datert 03.01.03.

#### **VEDTAK:**

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endring av loftsetasjen samt etablering av en balkong i tilknytning til denne etasjen. Endringene omfatter også en ytterligere gjenbygging av sjakten som vender inn mot Koren Wibergs plass 7. Godkjenningen av endringene av loftsetasjen gis på vilkår av at antall takvindu på fasade nord-vest (E-21b) reduseres med minst 1/3 (fra antatt 18 enkeltvindu til maksimalt 12).

Vilkåret gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 92, siste ledd, jf samme lovs § 74 nr 2 hvor det blant annet heter: "... Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillende rimelige skjønnhetskrav både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser." Etter byggesaksavdelingens vurdering medvirker så mange takvindu som omsøkt, til at man på en uheldig måte bryter ned takets form. Det vises også til Byantikvarens uttalelse i møtet den 28.02.03.

Det vises for øvrig til vedlagte tegninger stemplet byggesaksavdelingen 11.02.03, situasjonskart med Byggesaksavdelingens påtegning av 11.02.03 og for øvrig til de vilkår som er nevnt under.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 meddeles dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i samme lovs § 70 nr 2 for bygging inntil eiendomsgrense mot gnr 167 bnr 1485 – Koren Wibergs plass 7, da hensyn til brannsikkerhet og hensyn til luft og lys anses forsvarlig ivaretatt.

Betingelsene i uttalelse fra Marith Zahl Jensen og Connie Moberg, Koren Wibergs plass 7 (avtale mellom dem og tiltakshaver) er av privatrettslig karakter og kommunen uvedkommende.

Tidligere tegninger godkjent 03.01.03 utgår.

#### **Ved søknad om endring av rammetillatelse:**

Endringstiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse.

Rammetillatelsen vilkår for igangsettingstillatelse gjelder også for endringstiltaket.

Vedtaket har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller rammetillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket ytterligere endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Myndighet og klageadgang:**

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

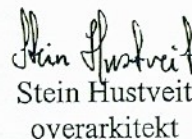
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf vedlagte Orientering om klagerett. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Partene er dags dato underrettet om avgjørelsen, med kopi av dette vedtak.

*Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200209817.*

BYGGESAKSAVDELINGEN  
For byggesakssjefen

  
Jan B Mjelstad  
seksjonsleder

  
Stein Hustveit  
overarkitekt

Vedlegg: Orientering om klageadgang.

Kopi: Boliginvest AS, 5350 Brattholmen  
Britta og Per Andal, Koren Wibergs plass 9, 5003 Bergen  
Sameiet Koren Wibergs plass 7 v/Connie Moberg og Marith Jensen, 5003 Bergen  
VA-etaten  
Bergen brannvesen



BERGEN KOMMUNE  
MILJØ OG BYUTVIKLING

Arkitektkontoret 21  
Øvregaten 21  
5003 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200209817/15 SAST	BYG - 5210	17.02.2003

### IGANGSETTINGSTILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Gnr 167	Bnr 1277
Tiltakets adresse	STEINKJELLERGATEN 10 B
Tiltakets art	Tilbygg Blokk/bygård/terrassehus
Tiltakshaver	Boliginvest AS

Søknad om igangsettingstillatelse av 11.02.03 er godkjent og arbeid godkjent i rammertilatelse av 03.01.03 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder **kun oppføring av tilbygg, etablering av balkonger samt nødvendige ombygninger i tilknytning til dette.**

Igangsettingstillatelse gjelder:

- UTF/KUT 210.2 tømrearbeider
- UTF/KUT 221.1 mur, puss- og flisarbeider
- UTF/KUT 311.2 sanitæranlegg

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

#### **Justering av høyde:**

Hvis det viser seg at høyden må justeres i forhold til den kotehøyde som er angitt på godkjente tegninger skal kommunen varsles.

#### **Kontroll av utførelse:**

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig

omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

**Engangsgift:**

Engangsgiften skal være innbetalt før fysisk tilknytning til offentlig ledning (evt. via innvendig eller utvendig privat ledning) etableres.

**GAB:**

Ved igangsettelse av byggearbeidet, må dette snarest opplyses skriftlig av ansvarlig kontrollerende / samordner til bygningsmyndighetene for registrering i GAB-registeret.

**Ferdigstillelse:**

Ved ferdigstillelse av bygget, må det fra ansvarlig kontrollerende / samordner, innsendes skriftlig dokumentasjon til bygningsmyndighetene for at arbeidene er utført i henhold til bestemmelsene i plan- og bygningsloven og at tilknytningsgebyr for tilkobling til offentlig ledninger er betalt. Ferdigattest / midlertidig brukstillatelse vil ikke bli utstedt før slik dokumentasjon foreligger.

Denne tillatelse sammen med rammetillatelse, godkjente tegninger og kontrollplaner skal alltid være tilstede på byggeplassen.

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, se vedlagt orientering

*Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen vennligst referer til saksnummer 200209817.*

BYGGESAKSAVDELINGEN  
for byggesakssjefen



Trygve Sæle  
seksjonsleder



Sabine Stein  
avdelingsingeniør

Vedlegg: Godkjente kontrollplaner for utførelsen.  
Godkjente ansvarsretter i samsvar med oppgave over utførelse og prosjekteringsansvar.  
Orientering om klageadgang.

Kopi til: Boliginvest AS, 5350 Brattholmen.



BERGEN KOMMUNE  
MILJØ OG BYUTVIKLING

Arkitektkontoret 21  
Øvregaten 21  
5003 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200209817/11	BYG - 5210	03.01.2003
		STHU		

**RAMMETILLATELSE / AVSLAG**

Svar på søknad om rammetillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 a nr 1

Eiendom	Gnr 167	Bnr 1277
Tiltakets adresse	STEINKJELLERGATEN 10 B	
Tiltakets art	Tilbygg Blokk/bygård/terrassehus	
Tiltakshaver	Boliginvest AS	

**VEDTAK:**

**RAMMETILLATELSE**

**Søknaden:**

I medhold av plan- og bygningsloven § 95 godkjennes den del av søknad om rammetillatelse mottatt byggesaksavdelingen 23.09.02 som gjelder oppføring av tilbygg, etablering av balkonger samt nødvendige innvendige ombygninger i tilknytning til dette. Det forutsettes at balkongene har et fremspring på maksimalt 0,8 meter. Dette i samsvar med § 5.8 i kommunedelplanen for Sandviken/ Fjellsiden Nord.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger stemplet byggesaksavdelingen 23.09.02, med korreksjoner stemplet byggesaksavdelingen 21.10.02, situasjonskart stemplet byggesaksavdelingen 23.09.02, ansvarsoppgave, godkjente søknader om ansvarsrett og kontrollplaner.

**Dispensasjoner:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 meddeles dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i samme lovs § 70 nr 2 for bygging inntil eiendomsgrense mot gnr 167, bnr 1486 – Steinkjellergaten 8b og inntil 0,7 m fra eiendomsgrense mot gnr 167 bnr 1485 – Koren Wibergs plass 7, da hensynene til brannsikkerhet og hensyn til luft og lys anses forsvarlig ivaretatt.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 meddeles dispensasjon fra bestemmelsene i teknisk forskrift 97 med hensyn til § 8-2 (*Energibruk*) og § 8-4 (*Lydforhold og vibrasjoner*). Dispensasjonen begrunnes med at dette er en eldre bygning som neppe vil kunne tilfredsstille dagens forskriftskrav selv etter en forholdsvis oppgradering.

**Tiltaket:**

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

**- Kontrollform:**

Kontroll av prosjektering kan utføres som omsøkt.

**- Ansvar:**

Funksjoner og fagområder som definert i ansvarsoppgave, er godkjent med følgende endringer:

- Arkitektkontoret 21 godkjennes i kodene PRO/KPR 110.2
- Deler av tiltaket er av såpass spesiell karakter at det bør utføres en tverrfaglig kontroll av brannverntiltak. Conradi AS godkjennes i forbindelse med dette i kode KUT 121.3.

**Øvrig opplysninger:**

For ordens skyld minnes om noen forhold som ansvarlig prosjekterende må være oppmerksom på:

**- Tekniske krav:**

Tekniske forskrifter av 1997 gjelder.

**- Brannsikring:**

Bygningen skal utføres slik at de mennesker som oppholder seg i eller på byggverket under brann kan rømme eller bli reddet til sikkert sted uten at de påføres alvorlige helseskader. Ved prosjekteringen må det derfor tas hensyn til at innfrielsen av et slikt krav vil være avhengig av både menneskelige, bygningsmessige og branntekniske forhold, jf de generelle krav i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven § 7-27.

**- Takvann/overvann:**

Bortledning/infiltrering av takvann/overvann/drensvann skal utføres slik at det ikke oppstår ulempe/skade på naboeiendom, jf plan- og bygningsloven §§ 68 og 101 nr.1.

**- Sikring av byggeplass:**

Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf plan- og bygningsloven § 100.

**- Avfall:**

Alt avfall som tiltaket medfører, og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, må leveres til mottak godkjent av forurensningsmyndighetene. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjenvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

**- Dokumentasjon ved tilsyn:**

Denne tillatelse sammen med godkjent kart og tegninger, ansvarsoppgave og ansvarsretter bør være tilgjengelig også ved tilsyn i form av stikkprøvekontroll på byggeplassen.

## AVSLAG

I medhold av plan- og bygningsloven § 95 avslås den del av søknad om rammetillatelse mottatt byggesaksavdelingen 23.09.02 som gjelder endring av takform, heving av mønehøyde for deler av taket samt etablering av "takterrasse" vist på tegning E-12. Avslaget gis med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-6 *Virkninger av kommuneplan*. Det vises i denne forbindelse til §§ 5.8 og 6.2 i kommunedelplanen for Sandviken/Fjellsiden Nord.

### **Avslaget gis følgende begrunnelse:**

Tiltaket vurderes å være i strid med §§ 5.8 og 6.2 i kommunedelplanen for Sandviken/Fjellsiden Nord.

I kommunedelplanens § 5.8 Inngrep i bebyggelsen heter det blant annet:

*"Bygninger i de forskjellige områdene skal ha en dimensjon som samsvarer med den eksisterende bygningsstrukturen og typologien. Dette gjelder både byggehøyde, fasadelengde og detaljering...."*

*...I den eksisterende bebyggelse skal taklandskapet mot offentlige allmenninger, gater, smitt og smau bevares, og nye takterrasser og andre installasjoner tillates ikke. Arker skal være i samsvar med bebyggelsens egenart, form og størrelse. I den tradisjonelle trehusbebyggelsen tillates ikke fremspringende altaner mot det offentlige byrom. I gateløp preget av murte fasader tillates fremspring på maksimalt ,8 meter, så fremt det har god estetisk utforming...."*

I kommunedelplanens § 6.2 heter det blant annet:

*"Hele delområdet er merket som primært verneverdig bebyggelse...."*

*Hensynet til områdets kulturhistoriske verdier skal vektlegges ved alle tiltak i bebyggelse, gaterom og plassdannelse. Det skal legges størst vekt på størrelsesforhold, struktur og form på bygninger, bygninger i mellom, uteareal og allmenninger...."*

Byggesaksavdelingen kan ved de omsøkte endringene av taklandskapet verken se at det er tatt tilstrekkelig hensyn til bygningens antikvariske miljø- og egenverdi eller til den omkringliggende bebyggelse. Taket er godt synlig fra omgivelsene. Ivaretagelse av byens taklandskap er vesentlig, heri også hovedform og helhetsinntrykk. Dette bygget har en sluttet takform som føyer seg inn i et sammensatt taklandskap i området, preget av ulike former og høyder og tilpasset terrengmessige betingelser.

Det vises ellers til plan- og bygningsloven § 92, siste ledd. Av denne fremkommer at kommunen skal se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggs ytre, så vidt mulig blir bevart.

## SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

### Søknaden:

I grove trekk søkes det om balkonger på fasade mot nordvest, tilbygg i "lyssjakten" som vender mot eiendommene Koren Wibergs plass 7 og Steinkjellergaten 8b og ombygginger i forbindelse med dette samt endringer av takform og takhøyde for deler av taket.

### Planstatus:

Eiendommen ligger innenfor et område i kommunedelplanen for Sandviken/Fjellsiden Nord som er vist som bolig-/næringsområde. Eiendommen inngår også i et område med verneverdig bebyggelse.

### Dispensasjoner:

Det søkes om fritak fra krav om installering av heis.

Godkjenning av tiltaket er avhengig av at det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 70 nr 2.

Godkjenning av tiltaket er trolig også avhengig av at det gis dispensasjon fra bestemmelsene i teknisk forskrift 97 med hensyn til § 8-2 (*Energibruk*) og § 8-4 (*Lydforhold og vibrasjoner*).

### Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3.

**Britta og Per Andal, Koren Wibergs plass 9 (25.09.02)** har merknad til ny plassering av dør og altan i underetasjen som de mener vil komme i konflikt med deres inngang til bod og husets bakside. De har også merknader til de omsøkte balkonger da de mener de vil medføre fritt innsyn i deres hus. Videre ber de utbygger legge frem en plan som sier hvordan utbygger vil foreta byggearbeidene for fasaden ut mot Koren Wibergs plass uten å hindre dem i å komme frem til deres eiendom.

**Sameiet Koren Wibergs plass 7 v/Connie Moberg og Marith Jensen (27.09.02)** har merknader til de opprinnelig omsøkte balkonger plassert nærmest deres eiendom. Dette fordi disse kom i konflikt med deres utvendige rømningsvei. Disse balkongene ville også gi svært direkte innsyn til deres soverom. Sameiet har også innvendinger mot den del av søknaden som omfatter reduksjon av lyssjakt. Dette fordi de har baderomsvindu ut mot denne sjakten.

Med hensyn til ombyggingen ellers (som det ikke protesteres mot) påpekes det at Koren Wibergs plass 7 har hatt langvarige problem med vanninntregning til kjeller via/fra nabobygget. Koren Wibergs plass 7 har ledet vannet gjennom en kulvert til kum og ut. Sameiet ber derfor myndighetene om å pålegge utbygger å sikre at vannet ikke forandrer retning.

### Uttalelser fra andre kommunale etater/avdelinger:

Saken er fremlagt for **byantikvaren** i møte den 06.12.02. Byantikvaren skriver følgende i sin konklusjon fra møtet:

*"Det omsøkte bygg er en murgård i 5-6 etasjer, med antikvarisk verdi som del av den historiske bebyggelsen som ble reist de siste tiår av 1800-tallet. De siste tiår av 1800-tallet var en periode med stor byggevirkosomhet frem til byggekrakket i 1899, og Steinkjellergaten 10b er representativ*

*for mye av det som ble reist i denne perioden. Huset har antikvarisk miljø- og egenverdi. De omsøkte balkongene er plassert på den enkle, glatte fasaden på baksiden. Fasaden er godt synlig for omgivelsene. Byantikvaren kan i dette tilfellet likevel akseptere balkonger, forutsatt at de ikke gjøres dypere enn 0,8 meter, at de gis en god estetiske utforming og at det tilstrebes høy kvalitet i materialer og utførelse.*

*Når det gjelder prosjekterte takløftet mot vest, er Byantikvaren negativ. Taket er godt synlig fra omgivelsene. Byantikvaren mener at ivaretagelse av byens taklandskap er vesentlig, heri også hovedform og helhetsinntrykk. Dette bygget har en sluttet takform som føyer seg inn i et sammensatt taklandskap i området, preget av ulike former og høyder og tilpasset terrengmessige betingelser."*

#### **Administrasjonens merknader/vurderinger:**

Til de innkomne merknader er det 21.10.02 innkommet tilsvarende fra ansvarlig søker. Av dette fremkommer blant annet at løsning av inngangsparti fra Koren Wibergs plass er revidert slik at det ikke skal komme i konflikt med inngang til bod i Koren Wibergs plass 9. Dessuten er balkongene redusert slik at de ikke kommer i konflikt med den utvendige rømningsveien i Koren Wibergs plass 7.

Når det gjelder tilbygget, vises det til at dette ligger på egen grunn samtidig som man har opprettholdt en lyssjakt av en slik størrelse at Koren Wibergs plass 7 kan beholde sine vinduer uten belastning av bygningsmessig karakter.

Dersom man faktisk klarer å få realisert et tilbygg på det lille og lite tilgjengelige arealet mot Koren Wibergs plass 7 og Steinkjellergaten 8b, vil tilbygget måtte realiseres i henhold til dagens forskrifter, noe som etter byggesaksavdelingens vurdering vil medføre en bedre brannsikring mot begge de tilstøtende eiendommene enn hva tilfellet er i dag. I og med at baderomsvinduet i Koren Wibergs plass 7 allerede i dag vender inn mot noe som må kunne karakteriseres som lyssjakt uten utsyn, kan ikke byggesaksavdelingen se at tiltaket er til vesentlig ulempe for beboerne i Koren Wibergs plass 7, heller tvert i mot.

Byggesaksavdelingen kan ikke se at det finnes hjemmel for å nekte beboere i Steinkjellergaten 10b å benytte en allerede eksisterende ytterdør som hovedinngang dersom de skulle ønske det. Dette under forutsetning av at døren tilfredsstillende forskriftenes krav til fri bredde i rømningsvei.

Det er ellers noe uklart om de omsøkte endringene vil medføre ny boenhet på loft, eller om loftet er tenkt omgjort til del av bolig. Dersom omsøkte endringer medfører en ny boenhet, innebærer dette at det må innhentes forhåndstilsagn fra VA-etaten før det eventuelt søkes om igangsettingstillatelse.

Det er ikke krav om heis i denne eiendommen. Dermed er det heller ikke behov for dispensasjon fra dette kravet. For boligbygning utløses kravet om heis først når det er felles inngang til flere enn 12 boenheter og flere enn 4 etasjer, jf tekniske forskrifter § 10-41.

Har tiltakshaver behov for å plassere stillas og annet på annen manns eiendom under utførelsesfasen, må man innhente samtykke fra de berørte parter innen arbeidene påbegynnes.

Når det gjelder bortledning/infiltrering av takvann/overvann/drensvann, så fremkommer det av plan- og bygningsloven §§ 68 og 101 nr 1 at arbeidene skal utføres slik at det ikke oppstår ulempe/skade på naboeiendom.

## ØVRIGE LOVBESTEMMELSER:

### Søknad om igangsettingstillatelse:

Ved søknad om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, skal det sendes inn dokumentasjon for at utførelsen av tiltaket vil tilfredstille kravene i plan- og bygningsloven og rammetillatelsen. Herunder inngår også kontrollerklæringer for prosjekteringen, jf § 95 a nr 2 i plan- og bygningsloven og § 15 i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK).

### Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

### Klageadgang:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 27 tredje ledd og vedlagte "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak".

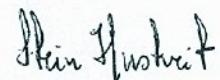
En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Partene er dags dato underrettet om avgjørelsen, ved kopi av dette vedtak.

*Ved all kontakt med Byggesaksavdelingen i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200209817*

BYGGESAKSAVDELINGEN  
for byggesakssjefen

  
Jan B. Mjelstad  
seksjonsleder

  
Stein Hustveit  
overarkitekt

Kopi: Boliginvest AS, 5350 Brattholmen  
Britta og Per Andal, Koren Wibergs plass 9, 5003 Bergen  
Sameiet Koren Wibergs plass 7 v/Connie Moberg og Marith Jensen, 5003 Bergen  
VA-etaten  
Bergen brannvesen