

Bergen Kommune
Avdeling Byggesak

Storebotn, 01.04.2026

Gbnr. 167/692 – Søknad om dispensasjon

Prosjekt/arkivref: 884/25
Tiltakshaver: Hans Hauges Gate 37 AS

Innledning

Hans Hauges gate 37 er i dag en del av en eldre bygårdsbebyggelse og inneholder 6 boenheter. Det er ønskelig å effektivisere innomhus arealene i bebyggelsen, og samtidig etablere en ny boenhet i kjelleretasjen. Tiltakene bidrar til en hensiktsmessig arealressursdisponering og bidrar til fortetting innenfor eksisterende bebyggelse, i tråd med strategien for dette området i Bergen kommune.

Tiltakene er imidlertid betinget av dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense mot veg og plan- og bygningslovens avstandsbestemmelse, for å kunne godkjennes som omsøkt.

Byggegrense mot veg

Eldre reguleringsplaner uten inntegnet byggegrense mot veg, skal vurderes utfra byggegrensen i veiloven som gjaldt den gang planen ble vedtatt. I dette tilfellet medfører det en byggegrense på 12,5 meter. Bruksendringen skjer i eksisterende byggverk som er plassert 4,8 meter fra vegmidte og krever derfor dispensasjon.

Plan- og bygningsloven § 29-4 – avstand til nabogrense

Eiendommen er avgrenset i brannskille mot nabobebyggelsen, og tiltakene som omsøkes er derfor i strid med avstandsbestemmelsen og krever derfor dispensasjon.

Plankrav

I utgangspunktet kan tiltaket unntas plankravet i KPA etter § 3.3.1. Det nabovarsles imidlertid en dispensasjon fra plankravet, slik at søknaden vil være komplett dersom kommunen finner at unntaket ikke kan nyttes for tiltaket.

Dispensasjonsbestemmelsen

Det følger av plan- og bygningsloven § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom det vesentlig tilsidesetter hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse, samt regionale og nasjonale interesser.

I tillegg skal det foretas en interesseavveining, der fordelene ved tiltaket må vurderes opp mot ulempene.

Etter § 19-2 må det foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon. Planer og bestemmelser er blitt til gjennom en omfattende avgjørelsesprosess hvor ulike interessegrupper blir hørt. Derfor skal det mye til før man kan fravike planer og bestemmelser ved dispensasjon. Det må foreligge særegne forhold som skiller seg fra normaltillfellene. Personlige forhold er normalt ikke hensyn som skal vektlegges i vurdering av om dispensasjon kan gis.

Bestemmelsen forutsetter at det ikke skal være kurant å få dispensasjon. Ikke minst er dette viktig for å unngå presedensvirkninger.

I dispensasjonsbestemmelsen fremkommer at det ved dispensasjoner skal legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, jordvern, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved dispensasjon fra plan, skal det også legges særlig vekt på statlige og regionale rammer og mål.

Dispensasjonsbegrunnelse

Byggegrense mot veg

Byggegrense mot veg skal ivareta trafikksikkerheten og sikre nødvendig areal for vedlikehold, grøft og eventuell framtidig utvidelse av veg. I tillegg skal byggegrensen forhindre konflikt med støy- og støvfølsom bebyggelse. I vurderingen skal det vises hvilke konsekvenser tiltaket vil få for sikt, myke trafikanter, vedlikehold, brøyting mm.

Eksisterende bebyggelse er allerede plassert slik den er omsøkt, og det søkes ikke om utvendige tiltak som medfører en påvirkning på dagens sikt, vedlikehold eller trafikanter. En er heller ikke kjent med at det planlegges en vegutvidelse som ville medført at bebyggelsen måtte flyttes. Spørsmålet blir derfor om omsøkt endring av bruk og oppretting av ny boenhet i kjelleretasje vil medføre konflikt med vegformålet i forhold til støy og støv.

Bergen kommune sitt kart har inntegnet registrerte støysoner basert på statens vegvesen sin registrering og kartlegging, jf. Støyretningslinjen T-1442. Kartet viser at eiendommen ikke er omfattet av støysone, hvilket tilsier at alle enhetene i bebyggelsen vil ha gode kvaliteter innomhus uten påvirkning av støy.

All den tid det er tale om å effektivisere bruken av et eksisterende byggverk, hvor forholdene ligger godt til rette for nettopp dette, så finner vi at hensynet bak byggegrense mot veg ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Avstand til nabogrense, jf. Pbl. § 29-4

Avstandsbestemmelsen er først og fremst begrunnet i branntekniske hensyn. Den skal også ivareta privatrettslige (naborettslige) hensyn, ved at den sikrer eier en minimumsavstand til nabo samt ivareta hensynet til utsikt, lys og sol for den enkelte eiendom.

Eiendommen er innenfor hensynssone H390_3 i KPA2018, og temaet om avstand til nabogrense er således aktuelt for endringene. I denne saken har brannteknisk konsulent bidratt i planleggingen, slik at tiltaket kan gjennomføres på en så måte at branntekniske løsninger blir oppgradert i forhold til dagens standard. Det skal blant

annet etableres sprinkleranlegg som gir beboerne, så vel som nabobebyggelsen, tryggere forhold dersom det skulle oppstå en brann. Videre er også tiltaket planlagt med branntekniske kvaliteter som sikrer at nabobebyggelsen ikke får negativ innvirkning som følge av endringene. Rømningsveier er også ivaretatt i alle etasjene.

Ettersom tiltakene medfører en vesentlig oppgradering av dagens byggverk hva gjelder branntekniske kvaliteter, finner vi at hensynet bak dette ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Videre finner vi heller ingen vesentlig ulemper privatrettslig i forhold til utsikt, lys og sol for den enkelte, all den tid det er tale om tiltak på et byggverk som allerede er plassert i nabogrense på begge sider. Etablering av vinduer mm. vil ikke medføre at nabobebyggelsen får mer innsyn enn de har i dag.

Vi finner at vilkåret er oppfylt.

Plankrav

Planlegging etter plan- og bygningsloven skal sette mål for den fysiske, miljømessige, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Kvaliteter i landskapet skal sikres, og det skal legges til rette for god forming av bygde omgivelser, gode bomiljøer og gode oppvekst- og levekår. Planlegging skal også bidra til å fremme befolkningens helse, motvirke sosiale helseforskjeller, og forebygge kriminalitet, samt ta klimahensyn og fremme samfunnssikkerhet ved å forebygge risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktig infrastruktur, materielle verdier mv.

Plankrav har som formål å sikre at utbygging av et område blir gjenstand for en helhetlig vurdering. Plan- og bygningsloven legger således opp til at kommunen gjennom planprosesser skal foreta en samordning og prioritering mellom ulike interesser og arealer, og med bakgrunn i dette fastsette en plan som skal danne ramme for videre utbygging av området. Gjennom plan skal man både avklare utbyggingens omfang og plassering, men også avklare forholdet til omgivelsene, andre interesser knyttet til arealene, samt sikre nødvendig teknisk og sosial infrastruktur.

Som nevnt innledningsvis, er tiltaket i utgangspunktet vurdert å ikke være heftet med plankrav i KPA2018, fordi det kan unntas etter § 3.3.1. Denne dispensasjon omsøkes derfor subsidiært.

Som det fremgår av hensynet bak bestemmelsen er plankrav ment for å sikre større tiltak enn det som inngår i denne saken. Tiltakene omhandler en effektivisering av eksisterende arealer i bygården, og bidrar til en minimal økning i antall enheter samtidig som en får ønskelig fortetting innenfor bygningsmassens rammer. Videre vil heller ikke tiltaket medføre trafikale ulemper, da tiltaket ikke er planlagt med nye parkeringsplasser for bil, men kun for sykler. Det er lite som tilsier at det er nødvendig med en større planprosess for å kunne utnytte eksisterende arealer i bygget, og at tiltaket er av så liten konsekvens for nærliggende områder at dette kan håndteres i en byggesak.

Området er allerede tilknyttet teknisk infrastruktur og er plassert sentralt i tilknytning til skole, offentlige uteoppholdsarealer så vel som øvrige service- og handelstjenester.

Vi finner at hensynet bak plankravet ikke blir vesentlig tilsidesatt.

Hensynet bak lovens formålsbestemmelse

Lovens formålsbestemmelse angir at loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner. Langsiktige løsninger skal vektlegges, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.

Prinsippet om universell utforming, hensynet til barn og unges oppvekstvilkår, samt estetisk utforming av omgivelsene, er også fremhevet i bestemmelsen. Det samme er viktigheten av at man sikrer åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter.

Innvendig ombygging av eksisterende byggverk vurderes å være i tråd med formålsbestemmelsen. Slike tiltak bidrar til å redusere behovet for ny bebyggelse på urørte arealer, ved at man utnytter bygningsmassen effektivt i sentrumsnære arealer. Dette er også i tråd med strategien for fortetting i disse strøkene.

Eiendommen har også kort avstand til skole, lekeplasser og offentlige parker som gir gode oppvekstvilkår for barn og unge.

Hensynet bak nasjonale og regionale interesser

De nasjonale og regionale interessene må gjøre seg gjeldende med en viss tyngde for at de skal kunne anses som vesentlig tilsidesatt, men likevel kan en mindre sak reise viktige prinsipielle spørsmål. Avgjørende blir om saken har betydelige konsekvenser utover seg selv. I tillegg skal ifølge forarbeidene den samlede miljøeffekten for et område vektlegges.

Det er både av nasjonal og regional interesse at fortetting skjer innenfor bebygde arealer, for eksempel gjennom transformasjon, men også gjennom effektivisering av eksisterende bygårder. Dette bidrar til å redusere klimautslipp ved at man får effektivisert og oppgradert eksisterende bygningsmasse slik at den blir mer energieffektiv, samtidig som man øker antall enheter ved å omfordele innomhusarealene.

Vi finner derfor at tiltaket bidrar til at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt.

Fordeler vs. ulemper

Det er en målsetting at flere skal bosette seg sentralt, slik at man blant annet reduserer behovet for bil i hverdagen, jf. Nullvekstmålet for biltrafikken. Det omsøkte tiltaket bidrar til nettopp til dette, ved at en får utnyttet eksisterende arealer innenfor bygningsmassen både til økt bruksareal for de to øverste enhetene, men også opprettelse av en ny boenhet i kjelleretasjen. Dette sikrer at bygårder innehar enheter som er egnet for flere personer, for eksempel barnefamilier, og at man tilrettelegger for at flere kan bosette seg i sentrumsområder hvor man ikke har behov for bil i hverdagen. Videre er det også en fordel at eksisterende bygård ombygges slik at man oppgraderer dens tekniske kvaliteter, spesielt sett hen til branntekniske kvaliteter. Tiltaket bidrar derfor til å bedre ivareta hensynssonen om brannsmitte, ved at bygården oppgraderes med bedre branntekniske løsninger enn dagens byggverk innehar.

I tillegg bidrar slik ombygging til en bærekraftig utnyttelse av eksisterende byggverk, der man reduserer behovet ny bebyggelse ved å effektivisere

arealdisponeringen i eksisterende byggverk. Slike tiltak kan bidra til redusert klimautslipp og mindre nedbygging av urørte arealer.

Tiltakene som omsøkes i denne saken vurderes å samsvare med langsiktige mål for fortetting i sentrumsnære områder og skaper nye kvaliteter i eksisterende bygg.

Av ulemper kan det nevnes at tiltaket er betinget av unntak fra tekniske krav, herunder krav om heis i bebyggelse med mer enn 3 etasjer. Det er klart en ulempe at man ikke klarer å tilrettelegge med tilgjengelighet i eksisterende bebyggelse, men det er heller ikke at slike tilpasninger er krevende å få til på eldre byggverk. En slik uvanlig ombygging ville medført større ulemper enn fordeler, både for arealressursdisponeringen og fordi selve inngangspartiet måtte blitt ombygget for å ivareta trinnfri adkomst. En slik endring av fasaden kan medføre at bebyggelsen får et endret fasadeuttrykk, i strid med hensynet til kulturverdiene til bygget. Det er likevel slik at loven åpner for at man kan søke om unntak i teknisk forskrift for tiltak på eksisterende byggverk, og at lovgiver dermed har ment at man skal kunne tilrettelegge for en hensiktsmessig bruk av eksisterende bebyggelse uten at krevende tekniske krav skal forhindre dette.

Etter en samlet vurdering finner vi at fordelene med tiltaket derfor er større enn ulempene.

Med vennlig hilsen

Kathrine Rosmer Hovden

Kathrine@jmnplan.no / Tlf. 971 11 144

JMN – plan & arkitektur as