



Hans Hauges Gate 37 AS
C/O Bilsalg Kokstad AsKokstadflaten 32
5257 KOKSTAD

Vår referanse: BYGG-2025/15816-4
Saksbehandler: Lill Unnvik Throndsen
Dato: 01.10.2025

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE

Hans Hauges gate 37, gnr. 167, bnr. 692

Møtetidspunkt:	30.09.2025	
Møtedeltakere:	Ansvarlig søker:	JMN PLAN OG ARKITEKTUR AS
	Tiltakshaver:	Hans Hauges Gate 37 AS
	Kommunen:	Lill Unnvik Throndsen, Byggesaksavdelingen <i>Mohamad O. Aljoulbek</i> , Byggesaksavdelingen Annika Sakashita, Byggesaksavdelingen
	Andre:	Ole Kristian Dalehaug, Ansvarlig søker Rune Duesund fra Firesafe Aivon Baretto. Hans Hauges Gate 37 AS, Tiltakshaver

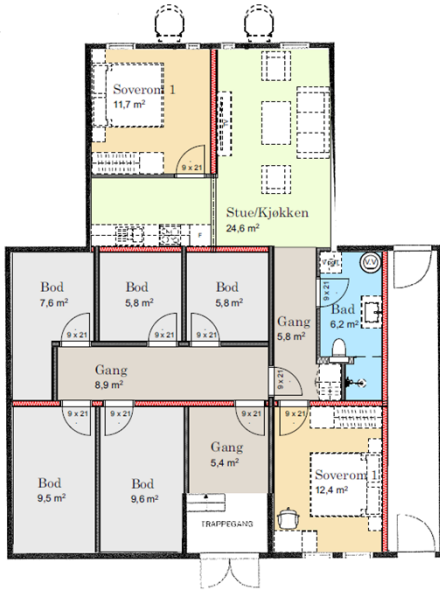
1. Beskrivelse av tiltaket

Eksiterende bygård skal totalrenoveres.

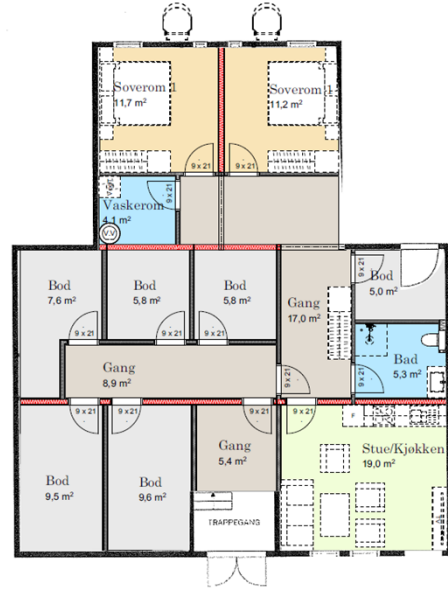
- Innlemming av areal på loft til underliggende leilighet. Oppføring av ny interntappe.
- Fjerne baktrapp for å gi plass til ekstra soverom, og erstatte med utvendig brannrømning i bakgård.
- Etablering av en ny boenhet i underetasje.
- Fasadeendring i form av innsetting av takvinduer.
- Oppføring av utvendig rømningsstige på bygningens bakside.

Etter ombyggingen vil bygget inneholde 7 leiligheter, mot dagens 6.

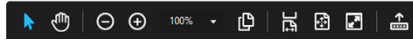
Vi har mottatt skisser/tegninger/redegjørelse som viser ønsket tiltak. Innvendige tiltak.



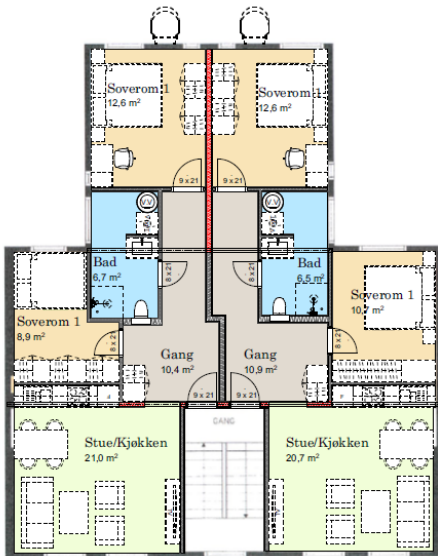
Forslag 1
1. etg



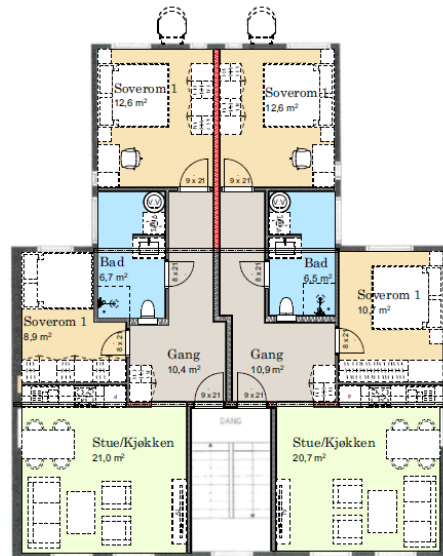
Forslag 2
1. etg



Rev id.		
V1	Skisser	E
V2	Oppdaterte skisser	

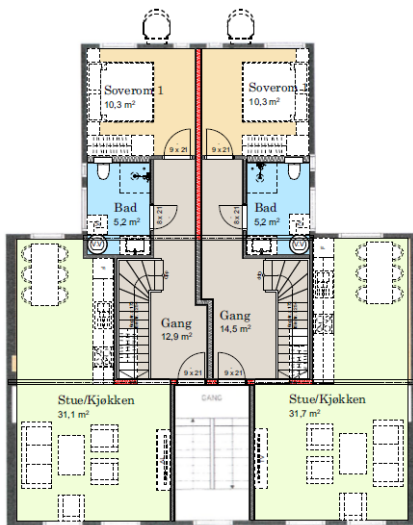


2. etg

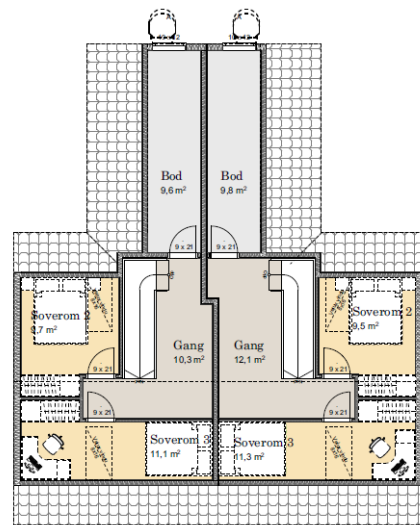


3. etg

Rev id.		
V1	Skisser	E



4. etg



Loftsetasje

Vi har ikke mottatt skisser/tegninger som viser utvendige tiltak, utvendig rømning/stige/trapp og takvinduer.

Dere ønsker tilbakemelding på følgende forhold:

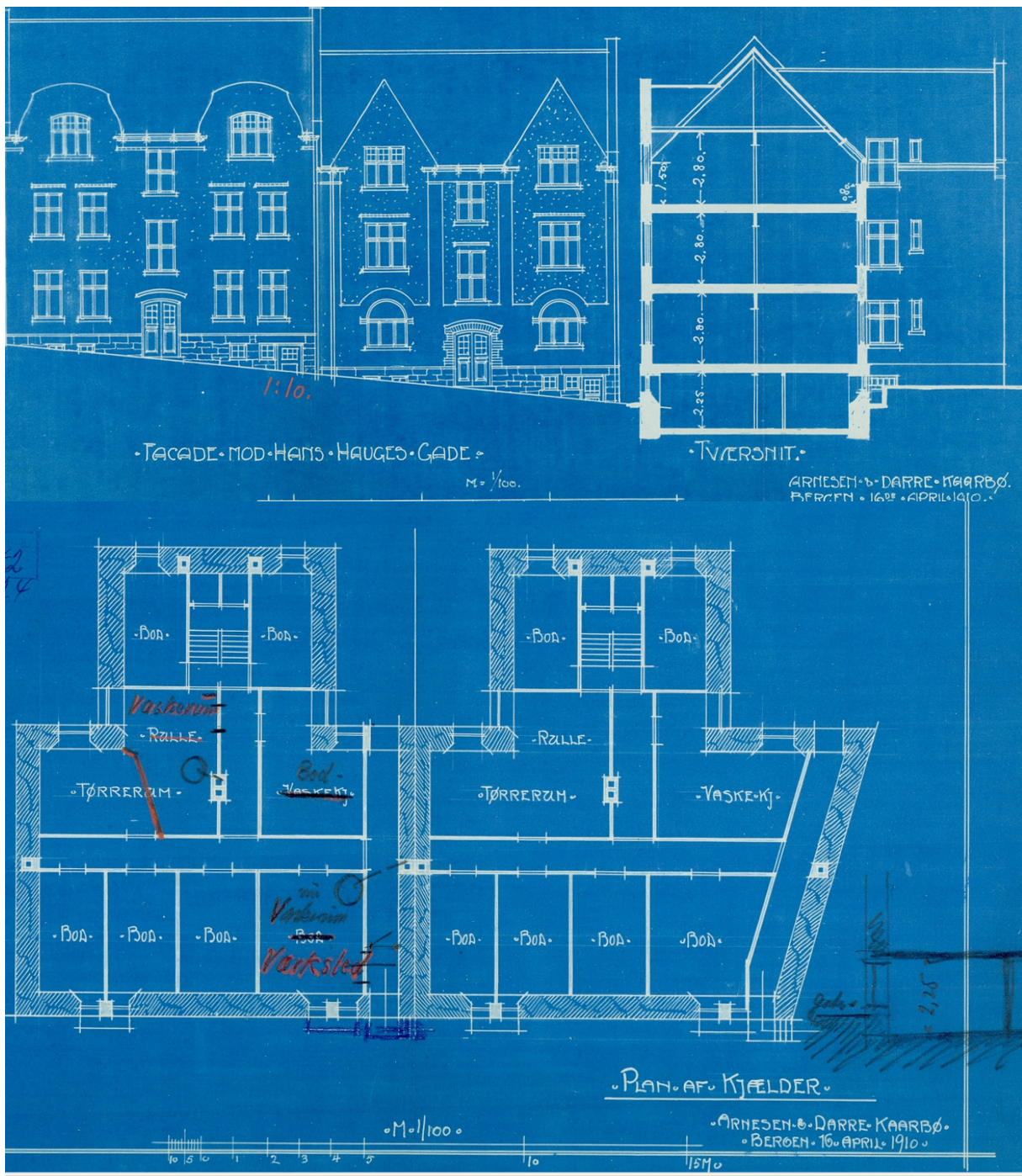
- Inkludere areal på loft i underliggende leilighet via internt trapp.
- Fjerne baktrapp for å gi plass til ekstra soverom, og erstatte med utvendig brannrømning i bakgård.
- Etablere egen boenhet i underetasje.

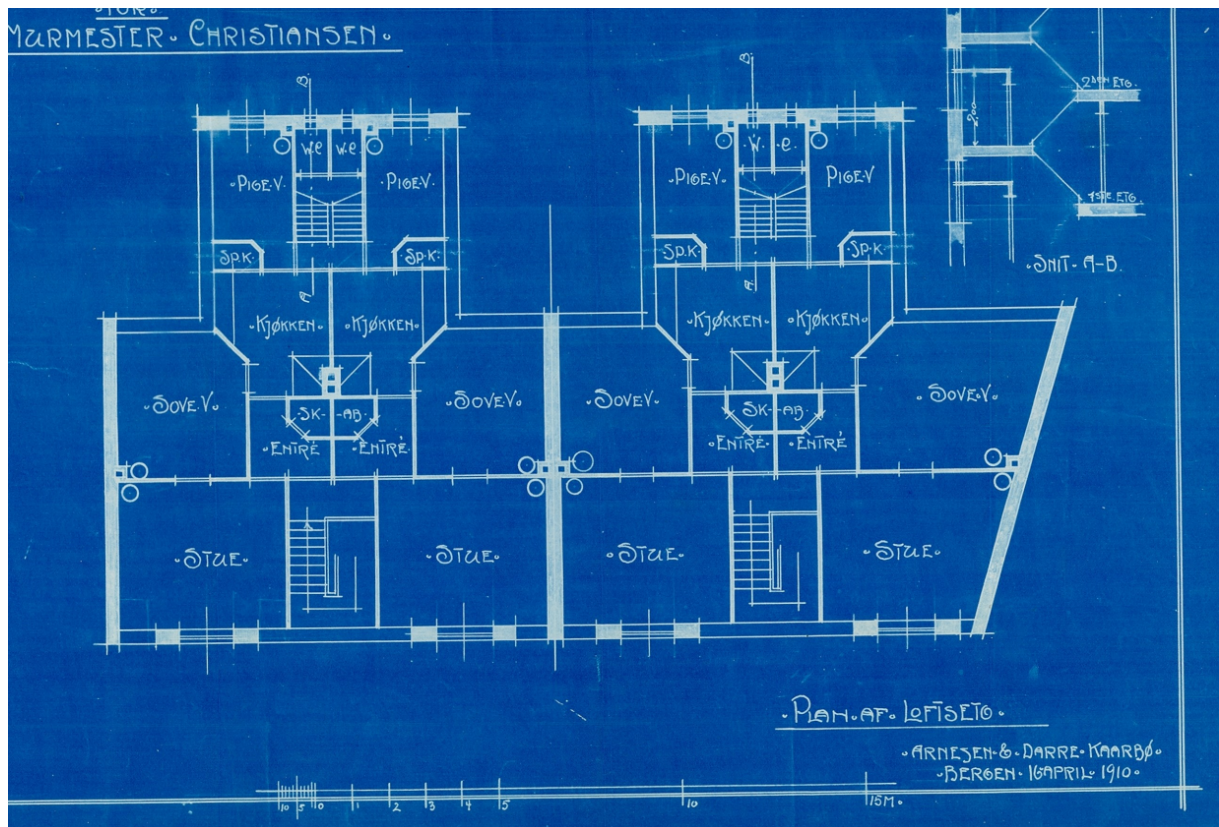
Skisser for de overnevnte løsningene følger vedlagt, og vil resultere i at bygningens 6 x toroms leiligheter transformeres til 2 x fireroms og 5 x treeroms, innenfor den samme bygningsmassen. Tiltaket vil kreve innsetting av vinduer på tak, etablering av innfellbare rømningsstiger på bygningens baksida, men ingen andre ekstrømmessige endringer.

Tiltaket vil kreve dispensasjon fra TEK17 for hva gjelder tilgjengelig tilkomst, da det ikke eksisterer eller er rom for heis i bygget. Totalrenoveringen vil ellers oppdatere bygningen i henhold til forskriften, herunder brannkrav, energikrav mv., samtidig som at ny intern infrastruktur som ledningsnett og elektrisk system, vil fornyes.

Man ønsker kommunens tilbakemeldinger på planene, eventuelt forhold som kan gjøre prosjektet bedre. Det er også ønske om at kommunen vurderer om det foreligger spesielle forhold som kan være utfordrende for gjennomføring av prosjektet.

Eksisterende forhold. (fra arkivet)





2. Plangrunnlaget

Tiltaket er berørt av følgende arealplaner:

Kommuneplan

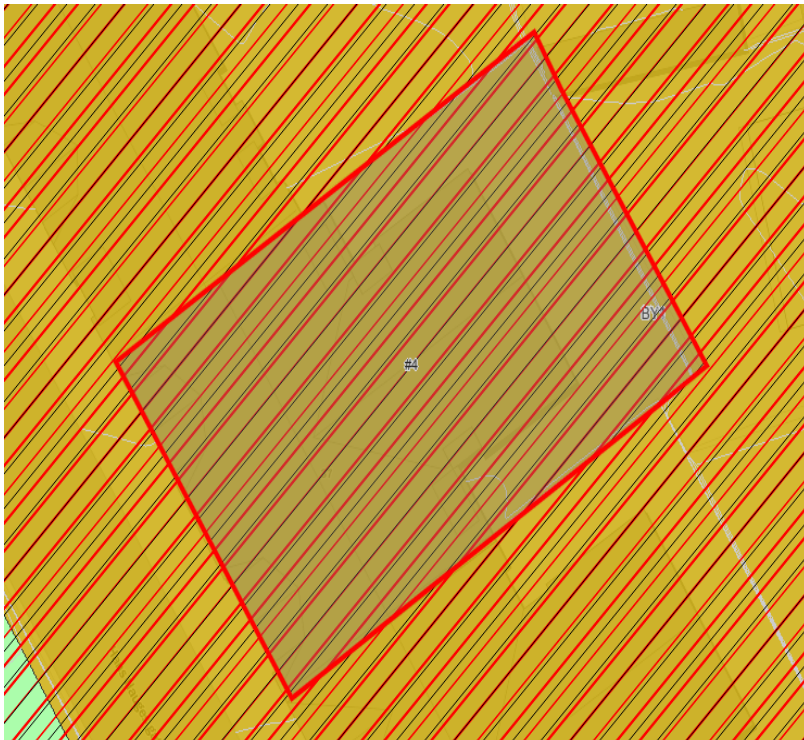
Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som Sentrumsformål Byfortettingssone BY1 og den ligger innenfor hensynssonene:

H570_2 Ladegården 100,0 % (kulturmiljø)

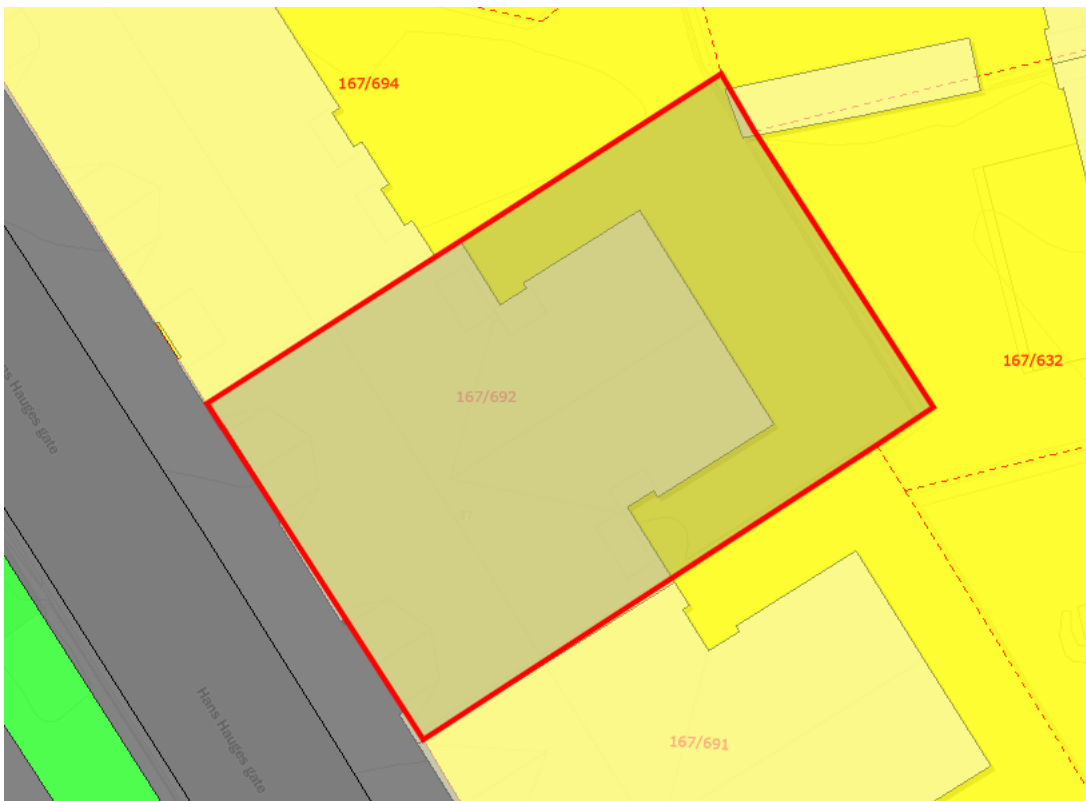
H570_7 Historisk sentrum 100,0 %

H390_3 Brannsmittle 100,0 % (faresone)

Bestemmelsesområde: #4



I kommunedelplan for BERGENHUS. KDP SANDVIKEN - FJELLSIDEN NORD er eiendommen vist som boligområder. Eiendommen ligger i delområde PLANOMRÅDE D: LADEGÅRDEN.



Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 5380000, BERGENHUS. STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN, ikrafttredelsesdato 10.10.1983 og er regulert til boliger.



2.1 Pågående planer

Reguleringsplan;

- Bergenhus. Gnr.167, bnr.399 mfl. Sandviken mobilitetspunkt plan ID 71660000
Status: gjelder oppstart.
- Bergenhus, Bybanen, delstrekning Kaigaten- Sandviken plan ID 71720000

3. Viktige tema

3.1 Planforhold

Virkn timer av arealplanene

KPA § 2.2:

Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert.

KPA § 2.3:

Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner.

KPA § 2.4

Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2013.

Reguleringsplanen gjelder, men suppleres av kommunedelplanen (KDP) og kommuneplanens arealdel (KPA) der tema ikke er vurdert. Ved motstrid mellom planene gjelder KPA foran KDP, med unntak for verneinteresser, hvor KDP kan ha forrang.

3.2 Plankrav

Plankrav betyr at byggetiltaket skal inngå i reguleringsplan før vi kan gi tillatelse til tiltaket.

KPA § 3.1:

Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov.

Veileder plankrav: <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V193759>

Eiendommen omfattes av en reguleringsplan fra før 1985, eventuelle tiltak etter PBL § 20-1 bokstav a, d, g, k eller l krever dispensasjon fra KPA § 3.1 (om ikke bygningsmyndighetene vurderer at tiltaket kan unntas plankrav pga. mindre omfang og konsekvenser.)

Unntaket i KPA § 3.3.1 kan ikke benyttes, dersom det er behov for dispensasjon fra øvrige bestemmelser i KPA, jf. bokstav d. Dersom unntaket ikke kan benyttes, kan det søkes om dispensasjon fra plankravet.

Tiltak i dette størrelsesomfanget kan unntas plankravet etter § 3.3.1 ved å vise til at forhold under bokstav a til og med d er ivaretatt.

Stedsanalyse

KPA 8.3.1 Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse før oppstartsmøte for reguleringsplaner i sone 1-3, og for tiltak som søkes unntatt fra plankrav i henhold til § 3.3.1

Veileder stedsanalyse: [Bestemmelser vedlegg 2 veileder stedsanalyse.pdf](#)

Stedsanalyse skal utarbeides i henhold til Veileder for innledende stedsanalyse. Stedsanalysen skal være en overordnet og konsentrert avklaring av sammenhengen mellom et prosjekt og omgivelsene. Analysen skal synliggjøre stedets situasjon og muligheter, og bidra til at nye prosjekter tar hensyn til og utvikler stedets potensial.

Vi vil sende saken på høring til statlige og regionale myndigheter, og deres uttalelse vil vektlegges.

3.3 Arealformål

Gjeldene arealformål for tiltaket er boligformål, jf. i KDP og reguleringsplan.

3.4 Størrelse og grad av utnytting

KPA § 26.3.9

Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.

Reg. § 8

Ved fornyelse og tilbygg vurderes bebyggelsens omfang og utnyttelsesgrad i hvert enkelt tilfelle etter bygningsrådets skjønn. Dagens bebyggelseshøyde (gesimshøyde) skal i hovedtrekk følges.

Høyde

Maksimal byggehøyde er dagens bebyggelseshøyde (gesimshøyde) skal i hovedtrekk følges. Jf. reg. plan § 8.

KPA § 38.3.1

Bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes i Bergen sentrum (#4), (...). Eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak.

KPA § 26.3.8

Byggehøyde:

- a. Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning, og behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges. Se også § 38.3.1.
- b. Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse.

3.5 Plassering

Følgende må fremgå av søknaden:

- Terrengprofiler
- Maksimal kotehøyde
- Avstand til nabogrense, vei, mm.

Avstand naboeiendom

- Dersom tiltaket ikke oppfyller plan- og bygningslovens bestemmelser om avstand til nabogrense, må det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen eller innhentes samtykke fra nabo. jf. pbl. 29-4.
- [Gjeldende veilov](#) på vedtakstidspunktet for reguleringsplanen (10.10.1983) fastsetter byggegrense langs vei, som i dette tilfellet er 12,5 meter til veiens midtlinje for kommunal veg og fylkesveg.

Ved bruksendring av bygningen fra tilleggsdel til etablering av ny boenhet må det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense mot kommunal veg dersom avstand til veimidte er under 12,5 meter. Vi sender saken på høring til vegmyndigheter, og deres uttalelse vil vektlegges i dispensasjonsvurderingen.

Reg. § 7.

De enkelte bygninger skal utbedres, fornyes innenfor de eksisterende eiendomsgrenser. Sammenlåing helt eller delvis av to eller flere eiendommer til felles bruk skal godkjennes av bygningsrådet. Eksisterende smau som er en del av det private areal skal bevares.

Reg. § 9

Bygningsrådet kan dispensere fra bestemmelsene i Bygningslovens § 70 og minsteavstand til nabogrense og annen bebyggelse under forutsetning av at dispensasjon er anbefalt av brannvesenet.

3.6 Arkitektonisk utforming, visuelle kvaliteter, uteareal og kulturmiljø

Arkitektur/visuelle kvaliteter:

Ifølge kommuneplanens bestemmelse § 8 skal gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk, ([Bergen kommune - Arkitektur- og byformingsstrategi](#)), være premissgiver for planlegging og arkitektonisk utforming.

Kommuneplanens bestemmelser om arkitektur og byform gjelder sammen med plan- og bygningslovens bestemmelser om utforming og visuelle kvaliteter i § 29-1 og § 29-2.

KPA § 12.1

[Konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes i alle plan- og byggesaker](#), også i sjø.

KPA § 38.3.3

(bestemmelsesområde #4) I plan- og byggesaker som berører kulturminner eller kulturmiljøer, skal Byantikvaren gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi. Ved overordnet planlegging skal Byantikvaren utrede og kartlegge kulturminneverdier.

Vår foreløpige vurdering:

Dere må i søknaden legge ved en estetisk redegjørelse for tiltakets karakter, materialbruk, hvordan tiltaket samspiller med omgivelsene, plassering og estetiske verdi i seg selv.

[Søknaden må illustreres med bilde/foto som viser tiltaket i sammenheng med omgivelsene.](#)

Retningslinjer:

[Byantikvarens kulturminnegrunnlag legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling.](#)

Uteoppholdsareal:

Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsarealer, jf. KPA § 14.

Viktige kvalitetskrav:

- God og varig brukskvalitet.
- Være egnet til opphold, aktivitet og samhandling for beboere i alle aldre.
- Skjerming for vind og støy.
- Halve arealet på bakkeplan skal ha sol minst 4 timer vårjevndøgn.

Følgende arealet skal dere ikke regne med:

- Arealer uten praktisk bruksverdi, f.eks. arealer som er brattere enn 1:3, små arealer og restarealer.

Arealkrav, jfr KPA § 4.3.1 Bergen sentrum: S1 og By1:

Dere skal etablere eller oppgradere minimum 15 m² uteoppholdsareal pr. boenhet. Av dette skal minimum 5 m² være på bakkeplan i S1, og minimum 10 m² være på bakkeplan i By1. Uteoppholdsareal på bakkeplan kan ligge i offentlig park, plass eller gatetun.

Vår foreløpige vurdering:

Søknaden må vedlegges redegjørelse og situasjonsplan som viser at både kvalitetskrav og arealkrav er oppfylt. Merk at støynivå på uteoppholdsareal ikke skal overstige nedre grenseverdi for gul støysone, også dersom dette ligger i offentlig park, plass eller gatetun, jf. KPA § 22 pkt. 22.2. c.

Kulturminner/kulturmiljø:

Konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes i alle plan- og byggesaker, også i sjø. Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas ved planlegging av tiltak.

Kulturminnestrategien *Identitet med særpreg* ([Bergen kommune - Identitet med særpreg — kulturminnestrategi for Bergen](#)) skal legges til grunn. Vi viser til kommuneplanens bestemmelser i § 12.

Se vedlegg 4 til KPA «Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570)», for beskrivelse av hensynssone kulturmiljø H570_7 Historisk sentrum og H570_2 Ladegården.

Reg. § 6

Øvrige bygninger skal ved utbedring eller fornyelse gis en eksteriørmessig utforming (dimensjonering, fasade, takform, vindusdeling, materialbruk m.v.) som harmonerer med eksisterende særpreg.

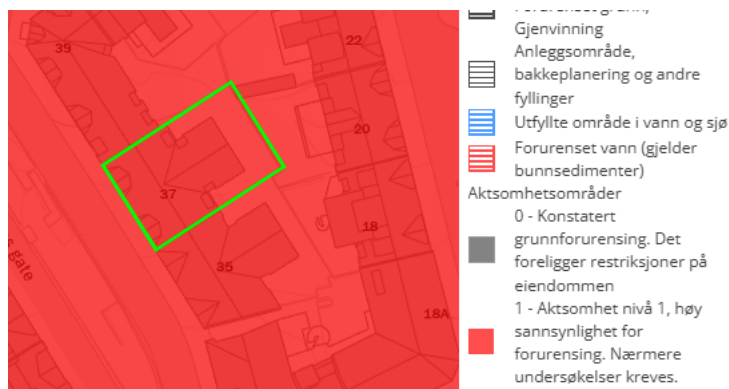
Byantikvaren har en rådgivningstjeneste ovenfor innbyggere som ønsker faglige råd om bevaring og om nye tiltak knyttet til kulturminner- og kulturmiljø. Vi anbefaler at dere tar kontakt i forkant av byggesøknaden.

Vi vil innhente uttalelse fra Byantikvaren og eventuelt Vestland fylkeskommune v/seksjon for kulturarv.

3.7 Natur- og miljøforhold

Forurenset grunn:

I kartlaget *Grunnforurensing* i Bergenskart er det vist at byggeområdet kan være forurenset



Før grunnarbeid starter, må dere få et kompetent foretak til å utarbeide en miljøgeoteknisk grunnundersøkelse. Dersom undersøkelsen viser at grunnen er forurenset etter definisjon i forurensingsforskriften, krever vi også en tiltaksplan for graving i forurenset grunn. Tiltaksplanen må være godkjent av forurensningsmyndighet før det kan søkes om igangsetting av tiltaket eller før søknad i ett trinn.

Søknad om godkjenning av tiltaksplan sendes til Plan- og bygningsetaten som egen søknad.

3.8 Infrastruktur

Vannforsyning og avløp

Ved søknad i ett trinn må dere legge ved forhåndsuttalelse fra Bergen Vann

Ved søknad om rammetillatelse må dere legge ved uttalelse fra Bergen Vann. Forhåndsuttalelse må sendes inn senest til søknad om igangsettingstillatelse.

Informasjon om hva dere skal dokumentere ved søknad om uttalelse/forhåndsuttalelse finner dere på Bergen Vann sin [nettside](#).

Atkomst og avkjørsel

Regulert eiendom uten at avkjørsel er vist: Ny avkjørsel/økt bruk/endret bruk av avkjørsel må godkjennes av Bymiljøetaten (kommunal vei), jf. vegloven § 40.

3.9 Parkering

Dere skal redegjøre for parkering i søknad, jf. KPA § 17.1.1.

Tabell for parkeringsplasskrav	Beregningsgrunnlag	Sykkol Minimum	Bil			
			Maksimum eller minimum – maksimum			
			Sentrum S1 + BY1	Sentrumskjerner S2 – S32 samt BY2	Byortetingsone BY samt Y1	Andre arealkategorier
Bolig	100 m2 bra	2,5	1	0,4 – 1	0,6 - 1,2	0,8 (b)
<i>Virksomhet</i>						
Forretning, handel, kjøpesenter, service	1000 m2 bra	12	0	10	15	15
Kontor	1000 m2 bra	12	2/1/0 (a)	3	6	4 - 10
Industri / verksted	1000 m2 bra	2	1	1	3	5 – 8
Lager / engros	1000 m2 bra	2	0	0	3	3 - 6
Restaurant / pub / kafé	1000 m2 bra	6	0	1	3	3
Hoteil	10 gjesterom	4	1	2	6	7
Sykehjem	10 senger	1	1	2	3	6
Barnehage	10 barn	4 (c)	0,5	0,5 - 2	1,5 – 2,5	3 - 5
Skoler	10 årsverk	30 + 2	0,5	0,5 – 2	1,5 – 2,5	3-5
Universitet/høyskole	10 årsverk	30	1	1,5	2	2 - 4
Idrettsanlegg	10 personer	2	0	0,5	1	1 - 4
Forsamlingslokale	10 Sittes plasser	2	0	1	3	3 – 5

Alle tall for sykkelparkering er minimumskrav. Tall for bilparkering er maksimumskrav der det står enkeltall (a), og minimum/maksimum der det står to tall med bindestrek mellom.
a. 2 plasser pr. 1.000 m² BRA inntil 4.000 m², 1 plass pr. 1.000 m² for areal 4.000 – 20.000 m², så 0.
b. 0,8 er et minimum pr 100 m², men det kreves minimum 1 plass pr boenhet, unntatt ytre fortetningsone, selv om utregning på bakgrunn av boligareal åpner for lavere parkeringsdekning.

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

14

Sykkelparkering, jf. KPA § 17.2

Sykkelparkering skal gi rask og enkel tilkomst til målpunktet.

Bolig med 4 boenheter eller mer skal ha særlig tyverisikker sykkelparkering. For større boligkomplekser gjelder dette også for gjesteparkering.

Sykkelparkeringsplasser som skal brukes i lengre tidsrom skal sikres mot tyveri, og i størst mulig grad gi ly for nedbør og vind.

Det skal etableres tyverisikker parkering og garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen, i nye bygg med mer enn 20 ansatte.

Parkeringskravet for bil er et maksimumstall. Det antas derfor at etablering av sykkelparkering er mest aktuelt for tiltaket. Søknaden må vedlegges en redegjørelse og situasjonsplan som viser hvordan parkeringskravet er oppfylt.

3.10 Ansvarsretter og uavhengig kontroll

Tiltaket er et søknadspliktig tiltak etter pbl. § 20-3 tiltak som krever ansvarlig foretak.

Vi kan kreve uavhengig kontroll ut over obligatorisk kontroll, jf. pbl. § 24-1 og SAK10 § 14-3

Ansvarsområder for ansvarlige foretak

For alle ansvarsretter som blir erklært i byggesaker, skal dere beskrive ansvarsområdet så presist og avgrenset som mulig. Dere må unngå å bare vise til fagområde for sentralgodkjenning, da dette normalt ikke er tilstrekkelig presist å oppgi som ansvarsområde.

3.11 Annet

Eiendommen er vist med usikre grenser som gjør at det er behov for å klarlegge eiendomsgrenser i forbindelse med behandling av byggesøknaden.

Renovasjon

Det er krav til renovasjonsteknisk avfallsplan (RTP) for boligbygg og kombinasjonsbygg bolig og næring, jf. KPA § 20.2.

RTP må avklares med BIR i forkant av søknad, og plassering og hentested må vise på situasjonsplan.

Forenklet RTP kan i stedet benyttes i saker som gjelder:

- utbyggingsprosjekter (bolig og kombinasjonsbygg) i Bergen sentrum som skal benytte bossnett.
- alle tiltak under 10 boenheter som skal tilknyttes eksisterende avfallsløsning.

[For utarbeidelse av RTP viser vi til BIR sin hjemmeside.](#)

4. Forholdet til andre myndigheter

Vi antar at tiltaket blir berørt av følgende annet lovverk, jf. byggesaksforskriften § 6-2 og plan- og bygningsloven § 21-5:

Forurensningsloven	Ved graving i forurensete masser kreves tiltaksplan som skal godkjennes av forurensningsmyndighet i kommunen.
Veilov	Avstand til midten av offentlig vei. Avkjørsel fra offentlig vei

Søknad om dispensasjon fra planer og andre søknadspliktig tiltak, kan berøre andre myndigheter og faginstanser.

Vi vil innhente uttalelse fra:

- Statsforvalteren i Vestland (plankrav)
- Vestland Fylkeskommune v/Avdeling for infrastruktur og veg (plankrav) eventuelt også kulturmiljø.
- Statens vegvesen (plankrav)
- Bymiljøetaten, Veiforvaltningsseksjonen (byggegrense mot vei)
- Byantikvaren (kulturmiljø)
- Bergen brannvesen (brannsmitte)

5. Saksbehandlingstid

Normal saksbehandlingsfrist for en byggesøknad er 12 uker etter at søknad er komplett.

Dersom søknaden er til uttale hos regionale og statlige myndigheter tillegges det en saksbehandlingstid på inntil 4 uker.

Søknad med ansvarsrett, som er i henhold til loven, der det ikke foreligger merknader fra naboer, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres innen 3 uker. Samme kriterier gjelder for søknader uten ansvarsrett, bortsett fra at ved nabomerknader er det også krav til 3 ukers saksbehandling. For disse søknadene er det imidlertid ikke krav om at det ikke foreligger nabomerknader.

6. OPPSUMMERING

Tiltaket avviker fra følgende planbestemmelser:

- KPA § 3.1 om plankrav (unntak etter § 3.3.1 eller dispensasjon)
- KPA § 14 om uteoppholdsareal?
- Avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4
- Byggegrense til vei, jf. veiloven § 29.

Basert på opplysninger vi har fått om tiltaket, vurderer vi tiltaket til å kreve dispensasjon fra bestemmelser i plangrunnlaget.

Søknad om dispensasjon må begrunnes ut fra hensynet bak bestemmelsen det søkes om dispensasjon fra og hensynet bak formålsbestemmelsen i loven. Det må også foretas en avveining mellom fordeler og ulemper.

Unntak fra tekniske krav i eksisterende bebyggelse

Søkes det om unntak fra tekniske krav må søknaden begrunnes med en vurdering av forsvarlighet med hensyn til sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal det legges vekt på byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varighet av tiltaket, nåværende teknisk tilstand, forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak og fordeler som oppnås med tiltaket.

Dokumentasjon som dere må sende inn ved søknad

Vi forutsetter at søker selv innhenter uttalelser/tillatelse fra følgende:

- Forhåndsuttalelse/uttalelse fra Bergen Vann. Ny boenhet.
- Avkjørsel og/eller byggegrense fra Bymiljøetaten, veiforvaltning.
- Ved ett-trinns søknad må det foreligge godkjent tiltaksplan for graving i forurenset grunn, dersom det er behov for dette. Det forutsettes at det er gjennomført grunnundersøkelser som dokumenterer behovet.
- BIR*

Vår anbefaling:

Tegninger som viser situasjonen før og etter bruksendring skal benevnes med korrekt etasjebetegnelse i samsvar med opprinnelig søknad. Dette sikrer tydelig dokumentasjon og sporbarhet i saksbehandlingen.

Ved oppføring av ny boenhet gjelder alle krav i byggteknisk forskrift (TEK17). Dette betyr at boligen må ha gode kvaliteter og oppfylle krav til blant annet sikkerhet, inneklima, energi og tilgjengelighet mm.

Tilgjengelighet:

- Det vil ikke være krav til heis.
 - TEK17 Boenheter skal være tilgjengelig med trinnfri atkomst jf. § 12-2 tredje ledd:
 - 3) Boenheter i en bygning uten krav om heis som har alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan, skal være tilgjengelig på inngangsplanet slik det følger av bestemmelser i forskriften, med mindre gangatkomsten oppfyller vilkåret for unntak i § 8-5 annet ledd.
- Det er to trappeløp i bygningen, og det er ønsket å fjerne det ene for å frigjøre plass. Det er foreslått å erstatte dette med en utvendig brannstige. Dette frarådes, særlig der tiltaket kan ha uheldige konsekvenser for kulturmiljøet. Dersom det etableres et fullverdig sprinkleranlegg, kan fjerning av trappeløpet aksepteres. Vi fraråder oppføring av utvendig rømningsstige eller trapp.
- Vi anbefaler at søker tar kontakt med Byantikvaren for å avklare størrelse og plassering av takvinduer før søknad sendes inn.
 - Det foreligger godkjente takvinduer i hus 35 (nabobygget), og den tillatelsen vil være førende ved vurdering av tilsvarende tiltak.
- KPA krav til sykkel Jf, KPA § 17. (Vi gjør oppmerksom på at krav til sykkelparkering kommer i tillegg til det ordinære kravet om bod.)

Plan- og bygningsloven § 31-4 – Unntak fra tekniske krav. Jf. TEK kapittel 12.

Ved tiltak etter [§ 20-1](#) på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c. fordeler som oppnås med tiltaket.

7. GENERELT OM FORHÅNSKONFERANSE

Formålet med forhåndskonferansen er å "avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling", jf. plan- og bygningsloven § 21-1 og byggesaksforskriften § 6-1. Møtet skal bidra til at tiltakshaver får belyst aktuelle problemstillinger ved tiltaket og blir gjort kjent med relevante krav og forutsetninger. De avklaringene som blir gjort på forhåndskonferansen, er imidlertid ikke rettslig bindende og kan heller ikke påklages.

8. KONTAKTINFORMASJON

Ved spørsmål etter forhåndskonferansen kan dere kontakte kommunen på e-post postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Ved videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer BYGG-2025/15816.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Lill Unnvik Thronsen

saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

JMN- plan & arkitektur Ole Kristian Dalehaug Storebotn 9B 5309 KLEPPESTØ
AS