



Terje J Ledahl AS  
Nordnesveien 21  
5005 BERGEN

Deres referanse:

Vår saksbehandler:  
Anne Brith Pedersen

Vårt saksnummer:  
201912916/14

Dato:  
201119

## **TILLATELSE TIL TILTAK MED ANSVARSRETT**

Eiendom : Gnr 167 Bnr 731  
Adresse : Baglergaten 8  
Tiltakshaver : Petoma Utvikling AS  
Tiltaket : Bruksendring bolig

Vi viser til søknad mottatt 31.10.19 og tilleggsdokumentasjon mottatt 12.11.19 og 13.11.19.

### **1. Søknaden gjelder:**

- Bruksendring av deler av kjeller (37m<sup>2</sup>) fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller og innsetting av trapp til seksjon 2 i plan 1. Plantegning etter endring viser soverom, bad, bod og gang/trapp.
- Endring av branncelle i plan 1 ved at soverom i seksjon 2 inngår som soverom i seksjon 1.
- Fasadeendring mot syd/øst ved innsetting av ett nytt vindu i 1. etasje hvor det tidligere har vært dør.
- Fasadeendring mot nord/vest ved montering av ny balkong tilsvarende eksisterende balkonger i de øvrige etasjene, ny balkongdør til erstatning for to smale vinduer samt utvidelse av eksisterende vindu.
- Fasadeendring i form av tilbakeføring av vindusareal til opprinnelig størrelse.

### **2. VEDTAK**

Det gis tillatelse til:

- Bruksendring av deler av kjeller (37m<sup>2</sup>) fra tilleggsdel til hoveddel i kjeller og innsetting av trapp til seksjon 2 i plan 1. Plantegning etter endring viser soverom, bad, bod og gang/trapp.
- Endring av branncelle i plan 1 ved at soverom i seksjon 2 inngår som soverom i seksjon 1.
- Fasadeendring mot syd/øst ved innsetting av ett nytt vindu i 1. etasje hvor det tidligere har vært dør.

- Fasadeendring mot nord/vest ved montering av ny balkong tilsvarende eksisterende balkonger i de øvrige etasjen, ny balkongdør til erstatning for to smale vinduer samt utvidelse av eksisterende vindu.
- Fasadeendring i form at tilbakeføring av vindusareal til opprinnelig størrelse.

## 2.1 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes nærmere nabogrense enn 4 meter med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Styre i sameiet Baglergaten 6 as gnr 167 bnr 730 har i erklæring datert 18.10.19 gitt samtykke til plassering av tiltaket. Styre i sameiet Baglergaten 10 as gnr 167 bnr 732 har i erklæring datert 18.10.19 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

## 3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

### 3.1 Planstatus

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

I kommunedelplan for Fjellsiden nord er eiendommen vist som boligområder

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som Sentrumsformål BY1 byfortettingssone og den ligger innenfor hensynssonene: Brannsmitte, Båndlagt etter lov om kulturminner, Kulturmiljø – Ladegården – Historisk sentrum

I Kommuneplanens arealdel § 2.1 kan vi lese at tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov. Tiltaket gjelder bruksendring av kjeller til oppholdsrom som en utvidelse av seksjon 2 i plan første etasje. Omsøkte tiltak er av en slik størrelse og omfang at det ikke gir vesentlige negative konsekvenser for trafikk, støy og kulturminner. Tiltakets omfang for øvrig tilfredsstillende kriteriene for unntak fra plankrav etter KPA2018 § 3.2.1. Vi har følgelig kommet til at tiltaket kan unntas plankrav.

### 3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og bekrefter at det ikke er mottatt noen merknader.

### 3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon - tiltaksklasse	Ansvarsområde
Terje J Ledahl AS	946696765	SØK - tiltakskl. 1	Utarbeide byggesøknad
Bergen Bygg System AS	986670688	PRO - tiltakskl. 1	Tømrerarbeidet
Bergen Bygg System AS	986670688	UTF - tiltakskl. 1	Tømrerarbeidet
Rønnestad Byggteknikk AS	912521966	PRO - tiltakskl. 1	Sanitærinstallasjoner
Rønnestad Byggteknikk AS	912521966	UTF - tiltakskl. 1	Sanitærinstallasjoner
A/Stab AS	984548648	PRO - tiltakskl. 3	Brannsikkerhet ifm. brannkonsept

Konsepta AS	912299961	KTR - tiltakskl. 3	Ansvarlig kontrollerende for brannkonsept iht. SAK § 13-5 B2 ledd pkt. D. Omfatter bruksendring kjeller og 1. etg. +ombygger. Ref. konsept fra A/Stab.
Arnar Takst Eiendom Ingolfur Arnar Sigfusson	982937574	Kontroll 1	Våtrom

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

### 3.4 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.

### 3.5 Andre uttalelser eller vedtak

Byantikvaren har gitt uttalelse datert 01.11.19:

#### Byantikvarens anbefaling

*Byantikvaren vurderer at de omsøkte tiltakene ikke kommer i konflikt med de bærende verdiene knyttet til bygget og kulturmiljøet det er en del av, men ber om at de to nye vinduene i tak mot loft får et noe mindre format.*

#### Verneverdi

Baglergaten 8 er en bygård i mur og er typisk for leiegårdsbebyggelsen som ble reist i dette kvartalet på slutten av 1800-tallet. Eiendommen har i hovedtrekk bevart sitt opprinnelige arkitektoniske uttrykk selv om detaljer som vinduer og dører er av nyere dato og elementer som altaner har kommet til på baksiden av bygget. Bygget har historisk, arkitektonisk og antikvarisk egenverdi men kanskje først og fremst kulturhistorisk verdi som del av bygningsmiljøet det inngår i.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan for STØLEN/LADEGÅRDEN/ROTHAUGEN, stadfestet 10.10.1983 og er regulert til Boliger.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), ligger eiendommen innenfor hensynssonene: Brannsmitte, Båndlagt etter lov om kulturminner, Kulturmiljø – Ladegården – Historisk sentrum.

#### Omsøkte tiltak

Det søkes om bruksendring av deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel som utvidelse av plan 1, fasadeendringer i form av innsetting av nye vinduer/takvinduer og utvidelse av eksisterende vinduer samt ny altan i første etasje tilsvarende eksisterende i 2.- 4. etasje.

### Vurdering og konklusjon

De fleste nye vinduene er mot bakgård og vil ikke være synlig fra offentlig plass eller gate. Vindu mot gate i første etasje er å anse som en tilbakeføring av en sannsynlig opprinnelig situasjon. Vinduene som planlegges innsatt både på fasade og mot bakgård er av en type og i materiale som er i tråd med byggets opprinnelige utforming.

Takvinduene på loftet bør få et noe mindre format for å være i tråd med Byantikvarens prinsipper for ny vindusplassering og utforming i takflaten.

Byantikvaren vurderer at de omsøkte tiltakene ellers ikke kommer i konflikt med de bærende verdiene knyttet til bygget og kulturmiljøet det er en del av.

Bergen brannvesen har gitt uttalelse datert 13.09.19:

Viser til anmodning om uttalelse i forbindelse med søknad om tiltak i et av Bergens brannsområdeområder, ref. kapittel 27.1.6 i «Bestemmelsene og retningslinjene til kommuneplanens arealdel for Bergen kommune».

Det søkes om bruksendring av deler av kjeller fra tilleggsdel til hoveddel som utvidelse av plan 1, fasadeendringer i form av innsetting av nye vinduer/takvinduer og utvidelse av eksisterende vinduer samt ny altan. Det opplyses i saksdokumentene at det skal installeres heldekkende automatisk slokkeanlegg, type boligsprinkler, og at det ikke skal søkes om at loftet skal godkjennes som beboelsesrom.

Basert på tilgjengelige byggesaksdokumenter kan vi ikke se at tiltaket vil begrense brannvesenets innsatsmuligheter.

Ansvarlig for brannprosjektering må vurdere om bruksendringen av arealet samt innsetting av vinduer og ny altan vil medføre økt smittefare.

#### **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

*Anne Brith Pedersen - saksbehandler*

*Katrine Ve - seksjonsleder*

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

Kopi: Petoma Utvikling AS, Markeveien 12, 5012 BERGEN

<b>Generelle bestemmelser:</b>	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk 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 sluttdokumentasjon 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 Johannes Bruns gate 12.
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.