



Vikanes Bungum Arkitekter AS
Postboks 358
5501 HAUGESUND

Deres kontaktperson:

Vår saksbehandler:
Sigrun Wølstad
Dir. tlf:5556 5895

Vårt saksnummer:
201637611/21

Dato:
060417

AVSLAG PÅ SØKNAD

Eiendom : Gnr 165 Bnr 700
Adresse : Skottegaten 16
Tiltakshaver : Frelsesarmeens Eiendommer AS
Tiltaket : Bruksendring omsorgsboliger

Vi viser til søknad mottatt 13.01.17.

1. Søknaden gjelder:

- Bruksendring av byggets U. og 1. etg., fra barnehage til gatehospital.
- Bruksendring av byggets 2. etasje, fra leiligheter til gatehospital.
- Fasadeendring tilknyttet fasade mot nordøst, 1. etg. Eksisterende vindu erstattes med mindre vindu, dør erstattes med vindu.
- Fasadeendring tilknyttet fasade mot nordvest, 1. etg. Vinduer og dører erstattes med mindre vinduer.
- Fasadeendring tilknyttet fasade mot sørøst, 1. etg. Etablerer ny dør.
- Fasadeendring tilknyttet fasade mot sørvest, 1. etg. Vindu reduseres og vindu erstattes av dør.
- VIKANES BUNGUM ARKITEKTER AS har erklært ansvarsrett som ansvarlig søker i tiltaket.

Ansvarlig søker opplyser om at de ønsker å etablere et to meter høyt gjerde på terrasse tilknyttet 1.etg. Vi har ikke mottatt nok opplysninger til å behandle dette tiltaket.

Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanens § 3.1 og § 3.2 med hensyn til formål bolig.

2. VEDTAK

Søknad om tillatelse til:

- Bruksendring av byggets U. og 1. etg., fra barnehage til gatehospital.
- Bruksendring av byggets 2. etasje, fra leiligheter til gatehospital.

- Fasadeendring tilknyttet fasade mot nordøst, 1. etg. Eksisterende vindu erstattes med mindre vindu, dør erstattes med vindu.
- Fasadeendring tilknyttet fasade mot nordvest, 1. etg. Vinduer og dører erstattes med mindre vinduer.
- Fasadeendring tilknyttet fasade mot sørøst, 1. etg. Etablerer ny dør.
- Fasadeendring tilknyttet fasade mot sørvest, 1. etg. Vindu reduseres og vindu erstattes av dør.

Avslås, jf.:

- Reguleringsplanens § 1.4 Generelle bestemmelser, § 3.1 og § 3.2 Områder for boliger.

2.1. Dispensasjoner

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplan nummer 7340000 § 3.1 og § 3.2 vedrørende boligformål avslås, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2. Ansvarsretter

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon – tiltaksklasse	Ansvarsområde
VIKANES BUNGUM ARKITEKTER AS	988889164	SØK/1	Ansvarlig søker for hele tiltaket

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 7340000, BERGENHUS. DEL AV GNR 165, NØSTET - VERFTET - KLOSTERET, stadfestet 28.06.1993 og er regulert til bolig, eiendommen er vist innenfor spesialområde bevaring.

I kommunedelplan for Sentrum er eiendommen vist som boligområder. Bygningen omfattes av spesialområde bevaring.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som sentrumsformål og den ligger innenfor hensynssonene:

Kulturmiljø

Planid	Sonenr	Beskrivelse	Forklaring	Berøringsgrad
60910000	234	Senter - Sentrum og Sandviken	Bevaring kulturmiljø jfr. retningslinje § 27.3.5	100,0 %

Båndlegging

Planid	Sonenr	Beskrivelse	Forklaring	Berøringsgrad
60910000	256	Båndlagt etter lov om kulturminner	Båndlegging etter lov om kulturminner, jfr. bestemmelsene § 27.4.3	100,0 %

Fare

Planid	Sonenr	Beskrivelse	Forklaring	Berøringsgrad
60910000	47	Brannsmitteområder	Annen fare jfr. bestemmelsene § 27.1.6	100,0 %
60910000	11	Gul sone luftkvalitet	Annen fare jfr. bestemmelsene § 27.1.2 og § 17	100,0 %

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 165 bnr 806. Jens Christian Andersen.
- Gnr 165 bnr 749. Ann – Christin Ottosson.
- Gnr 165 bnr 805. Aina Legland og Vidar Brekke.
- Gnr 165 bnr 701. Ingvild Kjøltsdal.
- Gnr 165 bnr 791. Espen Egeland og Annette H. Lillebø.
- Gnr 165 bnr 701. Marit Helen Hestad.
- Gnr 165 bnr 826. Hans Martin Opsal.
- Gnr 165 bnr 600. Øystein og Kristin Bruvik.
- Gnr 165 bnr 701. Siri Egenæs.
- Gnr 165 bnr 792. Glenn Greger Hjertaker og Leni Eikevoll.
- Gnr 165 bnr 803. Ingvild Våg.
- Gnr 165 bnr 701. Eirik Torbergsen.
- Gnr 165 bnr 698. Steimland Eiendom
- Gnr 168 bnr 278. Nøstet Verftet og Klosteret velforening
- Gnr 165 bnr 825. May-Britt Knudsen
- Gnr 165 bnr 807. Jan Olav Brynjulfsen, Mark Edridge, Eren Ucar og Peter Drønen

Merknadene går i hovedsak på:

- At Frelsesarmeen ikke kan sammenligne plassering av gatehospits i Skottegaten og plassering av gatehospits på Tøyen i Oslo. Områdene ikke er sammenlignbare, dette fordi bomiljøet og nærheten til sentrum er annerledes.
- At det ikke relevant å sammenligne seg med Oslo, der tiltaket ligger vis a vis politistasjonen på Grønland. Bebyggelsen er en annen og det er etablert gatetun utenfor, noe som nærmest oppfordrer til tilhold. Brukerne av gatehospitalet vil være personer i aktiv rus, og oppholdet er frivillig. De ansatte vil ikke kunne forhindre at brukerne tar opphold eller samler seg i miljøet.
- Barn og ungdom, viser til «Ungdoms bruk av uterom, parker og plasser – Ungdomstråkk» (Landsverk Hagen, A. et al. Arbeidsforskningsinstituttet. 1: 2016, s 30.
- Barn i alle aldre leker og bruker gaten utenfor Skottegaten 16 som er et samlingspunkt for aktivitet og lek. Foreldre er tilstede og nabolaget blomstrer. Samlingspunkt som nå vil gå i oppløsning pga. fare for at langere og brukernes omgangskrets vil ta over arealet.
- Bekymret for at Nordnesparken vil bli brukt av narkomane og langere, fordi barneskolen stenger for oppussing, fraværet av barn vil gjøre det enklere for førstnevnte gruppe å etablere seg.
- Skottegaten med tilhørende bebyggelse som turistattraksjon vil reduseres pga forsøpling og uro i gatene som slike hospitaler fører med seg.
- Nøstet med dens mangfoldige befolkning (gamle, studenter, barnefamilier, sosialklienter, flerkulturell, høyt utdannede, rik og fattig vegg i vegg). Godt egnet for mennesker som ønsker å starte på nytt og i denne sammenheng behøver gode og sosiale omgivelser, men det er ikke et sted for syke mennesker som skal lukkes inne og ikke være en del av fellesskapet.
- Gateløpet vil fra høsten av være skolevei for barneskoleelever i forbindelse med oppussingen av Nordnes skole.
- Frykt for at det skal oppstå et nytt narkomiljø i området, gatetun benyttes aktivt av beboerne.

- Rusfritt tilbud, men pasientene står fritt til å skrive seg ut når de måtte ønske, hvorpå de ikke lenger er Frelsesarmeens ansvar. Problem for pasientene fordi det er lett tilgang til de allerede etablerte russcenene i Bergen sentrum, og et problem for naboer til gatehospitalet.
- Verdifall på boliger i området som konsekvens av oppretting av et rusrelatert tilbud.
- Bruk av terrasse og forhøyning av rekkverk, tilknyttet 1 etg gnr 167 bnr 700, jf. granneloven § 2.
- Bygging av vegger e.l som hindrer utsyn fra egen terrasse. Merknadshaver mener bruk av terrasse vil medføre økt risiko utover det som ivaretas i grannelovens § 2.
- Aksepterer ikke at rømningsvei fra bakhage endres.
- Gatehospital, brudd på gjeldende reguleringsplan, vedrørende bruk: bolig, noe merknadshaver motsetter seg.
- Tiltaket bryter med den politiske administrasjonens prinsipp om fortetting av boliger/barnefamilier i Bergen sentrum.
- Økt tilstedeværelse av personer med kriminell belastning, dette vil være en ulempe da området, som består av barnefamilier. Dette i følge fagpersoner innen politi, sosionomer, eiendomsめglere og andre.
- Mangelfullt tegningsgrunnlag, ikke fremlagt plan for bakplass/hage.
- Økt risiko i form av innbrudd/skadeverk, fordi legekantoret skal plasseres i underetasjen.
- Tildelte tegninger inneholder ingen plan for bakplass/atrium. Utforming og bruk av dette åpne området vil påvirke en rekke naboer. Merknadshaver har fasade med direkte innsyn til hele dette atriem, og deler også gjerde der nederste del genser mot Knøsesmauet/St. Hansstredet. Tidligere erfaring viser at aktivitet/støy herfra kan være til betydelig sjanse. Krever en gjennomarbeidet løsning for denne delen av eiendommen.
- Ikke redegjort for bruken av 3. og 4. etg.
- Ingen konsekvensanalyse.
- Manglende informasjon vedrørende tiltaket og drift.
- Stiller seg uforstående til at Frelsesarmeen ikke har funnet areal for drift andre steder.
- Parkering, økt parkerings belastning og trafikk i gaten.
- Brannsikkerhet. Økt brannfare (røyking). Ønsker uttalelse fra Brannvesenet.
- Vinduene i 1. etg. skal ikke kunne åpnes i følge ansvarlig søker, merknadshaver kan ikke se at dette er mulig da det strider med TEK 10 i forhold til rømning.

Vi viser til nabomerknadene i sin helhet.

Ansvarlig søkers tilsvar til nabomerknadene

Merknadene er lange og inneholder mange synspunkter. De fleste punktene går igjen i alle merknader, og vi har valgt å lage et samlet svar nedenfor som gjelder for alle merknadene.

Felles punkter som er tatt opp i merknader:

1. Nabovarsling.

Varsling ble utført iht. nabolister mottatt av Bergen Kommune. Vi ser i ettertid at det burde vært en tatt en bedre kontroll på gjenboere i tillegg til de som sto på nabolisten. Gjenboere ble varslet 13.12.16 og det ble utsatt frist for merknader til 08.01.17.

2. Søknad om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan.

Det ble avholdt forhåndskonferanse 11.08.16 hvor det ble fastslått at det måtte søkes om dispensasjon fra gjeldene planbestemmelse § 3 punkt 3.1. I følge punkt 3.2 i samme paragraf

vises det til at det kan etableres ervervsvirksomhet som ved sin art og omfang ikke er til sjenanse for boligbebyggelsen.

Se beskrivelse av dispensasjon ovenfor under kapittelet Dispensasjon.

3. Tiltrekning av andre rusmisbrukere til området.

Gatehospitalet er et behandlingstilbud hvor pasienter blir fulgt inn og ut av bygningen. Oppholdet vil typisk være 1-2 uker. Under oppholdet må pasientene være rusfrie, og vil få behandling for abstinenter. Det er syke mennesker som er på hospitalet for å hvile og komme til krefter igjen. Etablering av Gatehospital vil ikke føre til en konsentrasjon av rusmisbrukere i området rundt. Marit Myklebust, som var prosjektleder for Gatehospitalet i Oslo når det startet opp, presiserer også at bråk i slike miljøer ikke er knyttet til et Gatehospital, men skjer i forbindelse med salg og kjøp av rusmidler og interne oppgjør i miljøet. Frelsesarmeen har drevet Gatehospital i Oslo i 11 år og har ikke mottatt en eneste klage siden etableringen. Ref. uttale i BT 13.12.16 fra Sosialbyråd Erlend, så viser han til rekke opprettede tiltak i Bergen hvor naboer først har vært skeptiske, for så å bli positivt overrasket. Eksempler er Asylmottaket på Landås og MO sentere på Wergeland.

4. Plan for bakgård/hage.

Det ble opplyst i møte med naboene at bakgård skulle deles med del som tilhører Gatehospitalet, og resten av arealet til disposisjon for beboere i 3 og 4 etasje og beboere i området. Ref. kapittel UTEOPPUOLDSAREAL ovenfor for beskrivelse av området.

5. Bruk av 3 og 4 etasje.

Frelsesarmeen har ingen planer for bruk eller ombygging av disse etasjene, og eksisterende bruk (leiligheter) vil fortsette.

6. Andre arealer for tiltaket.

Frelsesarmeen, sammen med andre fag grupper, har gjort undersøkelser og vært på befaringer for å se på muligheter for andre lokasjoner/lokaler for Gatehospitalet uten hell. Det er flere kriterier som spiller inn ved å gjøre om eksisterende bygninger til ønsket tiltak. Det kan være vanskelig å se for en "vanlig" person som i tillegg kanskje ikke ønsker å se disse.

7. Drift av Gatehospitalet.

Vi må forholde oss til informasjon gitt av tiltakshaver Frelsesarmeen vedr. lokalisering av lokalet og hvordan Gatehospitalet driftes.

8. Legekontor og soverom i 1 etasje.

Planløsning er satt utifra tett dialog med tiltakshaver Frelsesarmeen som har den beste kompetansen ifht. erfaring med tilsvarende tiltak.

9. Konkret tilbakemelding på merknad fra Jens Christian Andersen, Skottesalen 8.

Vedr. terrasse som ligger i 2 etasjen så vil det settes opp en 2 meter høy vegg utifra hjørnet på "tårnet" på Skottegaten 16. Denne løsning vil ikke være sjenerende for Skottesalen 8 og de vil beholde sin sikt fra alle hjørner på sin terrasse. Samtidig vil det skape avstand til bruken på terrassen til Skottegaten 16.

Det vil ikke blokkeres for eksisterende rømningsvei på noen måte.

Bygningsmyndighetenes kommentar til nabomerknadene

Det ansvarlig søkeres ansvar å påse at alle naboer er varslet, jf. pbl § 21-3. Som en tjeneste leverer Bergen kommune ut nabovarselliste, men det er ansvarlig søkers ansvar å se til at alle som har krav på varsling blir det.

Vedrørende videre merknader viser vi til vedtak i saken, punkt 2 og dispensasjonsvedtak punkt 3.5.

3.3. Andre uttalelser eller vedtak

Byantikvaren har gitt uttalelse datert 05.04.17:

Anbefaling

Byantikvaren vil ikke motsette seg omsøkt bruksendring. Omsøkte endringer på fasadene mot bakplassen kan anbefales. Vi fraråder den delen av omsøkt tiltak som omfatter endring av butikkfasadene i 1. etasje mot Skottegaten og Skottesalen.

Verneverdi

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 7340000, stadfestet 28.06.1993 og er regulert til bolig innenfor hensynssone bevaringsområde.

I kommunedelplan for Sentrum er eiendommen vist som boligområde innenfor spesialområde Bevaring og i Kommuneplanens arealdel er eiendommen angitt innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø.

Bygningen inngår i et gateløp og et bygningsmiljø med i hovedsak murgårder fra slutten av 1800-tallet og tidlig 1900-tallet, og er en hjørnebygning i mur med fasade mot Skottegaten og Skottesalen, og mot bakgårdsrom. Bygningen har ivaretatt opprinnelige dør- og vindusplasseringer, og har tidstypiske pussete fasader med et midtstilt hovedinngangsfelt som er markert med enkel fasadedekor over tre etasjer. I senere tid er samtlige opprinnelige sprossevinduer skiftet ut med såkalte «husmorvinduer».

Bygningen er tegnet av arkitekt Sigurd Lunde i 1930 for Frelsesarmeen, som «Barneherberge» med «betjenings-arealer» og et butikklokale på gateplan. Butikkfasaden til næringslokalet har store vindusflater og hadde et inntrukket hjørne med inngangsparti ut mot Skottegaten og Skottesalen. Det inntrukne hjørnet har i senere tid blitt tettet igjen og erstattet med en dør mot Skottegaten og et utvidet vindusfelt mot Skottesalen, men butikkfasadene med de store vindusfeltene er ellers bevart.

Butikkfasadene er et viktig trekk ved bygningen og har antikvarisk og historiefortellende verdi i seg selv, i kraft av å være et tidstypisk eksempel på små forretningers inngangsparti fra denne perioden.

Bygningen som helhet har kulturhistorisk og arkitektonisk egenverdi, samt antikvarisk miljøverdi som del av et kulturmiljø.

Omsøkt tiltak

Det søkes om bruksendring fra barnehage til hospits og fasadeendring. Dette i form av endring av butikkvinduet og dør på fasade mot Skottegaten til to mindre enkle vindu, og endring av butikkvinduet til to enkle smale vindu mot Skottesalen.

Det søkes også om endring av et vindu og en dør til to mindre vinduer på fasade mot sørvest, samt endring av et vindu til en dør på sørøstfasaden.

Vurdering og konklusjon

Når det gjelder omsøkte endringer på fasadene mot sørvest og sørøst, er dette fasader som er mindre synlige og vendt mot bakplassen. Plassering og rytme i fasaden blir opprettholdt, og endringene vurderes i dette tilfellet til å være marginale og kan aksepteres.

Imidlertid er omsøkt endring av fasadene mot Skottegaten og Skottesalen problematiske. «Butikken på hjørnet» var tidligere et vanlig innslag i strøket. I takt med endret handlemønster er de fleste lagt ned, og butikkfasader av denne typen er i dag sjeldne som følge av ombygging til bolig hvor fasadene endres til vanlige boligfasader.

Vi har ingen kommentarer til søknad om bruksendring, men vi forutsetter at de store vindusåpningene med dør blir bevart og videreføres som en historiefortellende del av fasaden, og fraråder denne delen av omsøkt tiltak.

3.4. Unntak fra byggteknisk forskrift

Det er søkt om unntak fra energikrav i byggteknisk forskrift kapittel 14, jf. byggteknisk forskrift 14-1 fjerde ledd.

Vi tar ikke stilling til denne delen av søknaden ettersom avslaget er hjemlet i andre bestemmelser. Vi kan for øvrig ikke se at det foreligger grunnlag som hindrer at fravik kan gis.

3.5. Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med reguleringsplanens § 3.1 og § 3.2 med hensyn til formål. Reguleringsplanens § 3.1 sier at «*Bebyggelsen skal benyttes til boligformål*», § 3.2 sier at «*Bygningsrådet kan tillate at det innenfor området etableres ervervsvirksomhet som ved sin art og omfang ikke er til sjenanse for boligbebyggelsen. Andre formål tillates kun i bygningens 1. etg. og kjeller langs hovedgaten Skottegaten, Nøstegaten, Klostergaten, Vestre Muralmenning, Jonsvollsgaten og Engen*». Bestemmelsene åpner for bolig og ervervsvirksomhet (næringsvirksomhet). Etter en naturlig språklig forståelse er gatehospital ikke en del av regulert formål i plan.

Det søkes om å bruke underetasje, 1 etasje og 2 etasje fra barnehage og leiligheter til gatehospital, noe som strider mot formålene som kan tillates i området.

Dispensasjon kan bare gis dersom verken hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Hensynet bak bestemmelsen er å bevare og videreutvikle det særegne boligområdet på vestsiden av Nordnes, blant annet ved at boligandelen opprettholdes og økes, samt at de sosiale og kulturelle verdiene i området beholdes og videreutvikles.

Søker begrunner søknad om dispensasjon

Et Gatehospital er et svært tiltrengt supplement til eksisterende tilbud i kommunen. Det er behov for å styrke omsorgstilbudet til personer med ruslidelser. Vi kan ikke se at hensynet bak bestemmelsen blir tilsidesatt.

Bygningsmyndighetenes vurdering av dispensasjon

I denne konkrete saken er bygningsmyndighetenes vurdering av dispensasjon sett i forhold til hensynet bak bestemmelsen og formålsbestemmelsen i gjeldende reguleringsplan. Reguleringsplanens intensjon er at boligandelen i området skal opprettholdes og økes, samt at områdets sosiale og kulturelle verdier skal opprettholdes og videreutvikles.

Utenfor inngangspartiet til den aktuelle eiendommen er det i KDP for Sentrum regulert inn og etablert et gatetun som skal bidra til et godt bomiljø/uteareal for beboerne i området. Utemiljøet er lite, intimt og sårbart for endring, noe som må hensyntas i vår vurdering. Gatetunet kan ikke sammenlignes med en ordinær gate med gjennomgangstrafikk, da det har en viktig funksjon som uteareal for beboerne og er med på å heve bokvaliteten. Det er viktig at denne blir ivaretatt.

Ansvarlig søker beskriver en sårbar brukergruppe som skal benytte seg av gatehospitalet, og at behovet for denne typen tiltak er stort. Dette er vi helt enige i. Ansvarlig søker viser til gatehospitalet på Tøyen i Oslo, men vi mener dette ikke er helt sammenlignbart da inngangspartiet går rett ut i en gate med gjennomgangstrafikk og parkering og ikke berører bomiljøet i samme grad som kan være tilfelle i denne saken. Det må i denne sammenhengen også vektlegges at eksisterende bomiljø er sårbart. Bergen kommunes levekårskart viser at Nordnes er et område med større levekårsulempen enn andre geografiske områder i kommunen. <https://issuu.com/hg-9/docs/bg-kommune-levekarsrapport-2016?e=19530043/41371289>. En av merknadshaverne i saken viser til rapport om ungdomstråkk utarbeid av Høgskolen i Oslo. I motsetning til ansvarlig søkes beskrivelse, viser denne utfordringer i sammenheng med de etablerte velferdstilbudene for rus og psykiatri på Tøyen, hvor Frelsesarmeen driver sitt gatehospital:

«Bruk av uteområdet på Tøyen

*For å svare på **forskningsspørsmål 1a** angående bruk av området er det viktig å understreke at området på Tøyen består av en rekke ulike uterom, med ulik størrelse og kvalitet. Park- prosjektet (2015) viser til en variasjon av mindre parker som er brukt for ballspill og lek, og andre som er brukt som oppholdsarealer og møteplasser for lokalbefolkningen. I noen tilfeller er det viktig å trekke frem hvordan de mange rus- og psykiatritilbudene i området preger området. Tilstedeværelsen av brukerne av disse velferdstilbudene i nærmiljøet påvirker ikke i liten grad oppfatningen av trygghet og trivsel i det offentlige rom (min understrekning). De siste årene har økt omsetning og rekruttering av unge minoritetsgutter (fra 12-årsalder) til narkosalg og – bruk blitt synlig i gatebildet, i mindre parker og plasser på Tøyen. Det er registrert en generell økning av problematisk adferd i offentlige arenaer. Det er samtidig registrert økende forekomst av voldsbruk blant unge jenter i området, der konflikt som starter på internett eskalerer og bringes inn i jentenes skolehverdag, og løses med fysisk vold (Brattbakk og Hagen m.fl. 2015). Våre tidligere feltarbeid i området viser at mange beboere legger bånd på seg når det gjelder å bruke uteområdene på grunn av slike aktiviteter» (Landsverk Hagen, A. m.fl. 2016).*

https://www.regjeringen.no/contentassets/703013f929c84da1afe32146aea07c1b/ungdomstraa_kk_forprosjektrapport.pdf .

Det fremkommer ikke i tilstrekkelig grad av søkers dispensasjonssøknad på hvilken måte omsøkte bruksendring vil påvirke omgivelsene og dermed hensynene bak bestemmelsene i plan.

Ut fra våre vurderinger vil tiltaket vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen er at Bergen får et Gatehospital for personer med rus- og rusrelaterte lidelser. Ulempene vil være at eksisterende gatetun og dens omgivelser vil kunne påvirkes negativt i forhold til de hensynene planen skal ivareta.

Etter en samlet vurdering vil ikke fordelene være klart større enn ulempene.

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

Sigrun Wølstad - saksbehandler
Gerd Soldal - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi:

Frelsesarmeens Eiendommer AS, Postboks 6866 St Olavspl, 0130 OSLO

Jens Christian Andersen, Skottesalen 8, 5011 BERGEN

Ann-Christin Ottosson, Munkelivsgaten 5, 5011 BERGEN

Aina Legland og Vidar Brekke, Skottesalen 6, 5011 BERGEN

Ingvild Kjølstdal, Skottegaten 17, 5011 BERGEN

Espen Egeland og Annete H. Lillebø, Knøsesmauet 35 C, 5011 BERGEN

Marit Helene Hestad, Sagtomtveien 52, 1359 EIKSMARKA

Hans Martin Opsal, St. Hansstredet, 5011 BERGEN

Øystein og Kristin Bruvik, Nedre Strøgehagen 12, 5011 BERGEN

Siri Egenæs, Skottegaten 17, 5011 BERGEN

Glenn Greger Hjertaker og Leni Eikevoll, Knøsesmauet 35 D, 5011 BERGEN

Ingvild Våg, Skottesalen 4, 5011 BERGEN

Eirik Torbergsen, Sælenveien 78, 5143 FYLLINGSDALEN

Jan Olav Brynjulfsen, Skottesalen 10, 5011 BERGEN

Mark Edridge, 2 Providence Cottages, Brockham Green, Betchworth Surrey, England

Eren Ucar og Peter Drønen, Skottesalen 10, 5011 BERGEN

Steimland Eiendom AS, Breiviken 4, 5042 BERGEN

Nøstet Verftet og Klosteret velforening, Klosteret 2, 5005 BERGEN

May-Britt Knudsen, St. Hansstredet 16, 5011 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
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.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
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.