

Saksnr.: 201637611/23  
Saksbeh.: EPMJ

Til: Byrådsavdeling for byutvikling  
Fra: Plan- og bygningsetaten  
Dato: 16.06.2017

Kopi til:

**KLAGE PÅ VEDTAK: Bergenhus gnr 165 bnr 700 Skottegaten 16.  
Bruksendring**

Hvem klager?	Vikanes Bungum Arkitekter AS på vegne av Frelsesarmeens Eiendommer AS.
Tiltaket	Bruksendring til gatehospital.
Vedtaket	Avslag på søknad datert 6.4.17. Begrunnelsen er at det ikke gis dispensasjon fra reguleringsplan.
Planstatus	Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr. 7340000, BERGENHUS. DEL AV GNR. 165, NØSTET - V-RFTET - KLOSTERET, stadfestet 28.05.1993 og er regulert til bolig, eiendommen er vist innenfor spesialområde bevaring. I kommunedelplanen for sentrum er eiendommen vist som boligområde. Bygningen omfattes av spesialområde bevaring. I kommuneplanens arealdel er eiendommen vist som sentrumsformål og innenfor hensynssone kulturmiljø, båndlegging og fare.
Klagegrunner	Plan- og bygningsetaten har konkludert på feil grunnlag da avslaget begrunnes med en prinsipiell holdning om at Gatehospitalet ikke hører hjemme i sentrale bystrøk.
Behov for ytterligere saksbehandling ved eventuell omgjøring	Det er ikke behov for ytterligere saksbehandling ved eventuell omgjøring.
Anbefalt vedtak	Avslag på søknad datert 6.4.17 opprettholdes. Klagen tas ikke til følge.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Mette Svanes  
Etatsdirektør

Ulf Sæterdal  
Avdelingsleder

### 1. Om saken

Saken gjelder søknad om bruksendring fra barnehage/leiligheter til gatehospital for Frelsesarmeen, samt fasadeendring i tilknytning til dette. Tiltaket er lokalisert i Skottegaten på Nordnes. Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanen med hensyn til formål bolig. Dispensasjon ble ikke innvilget og avslag på søknad ble gitt i vedtak datert 6.4.17. Vedtaket ble påklaget av Vikanes Bungum Arkitekter i klage datert 26.4.17.

### 2. Om klagen

Klagen er datert 26.4.17 og er således rettidig. I klagen anføres at plan- og bygningsetaten har konkludert på feil grunnlag da avslaget begrunnes med en prinsipiell holdning om at Gatehospitalet ikke hører hjemme i sentrale bystrøk. Klager mener derfor at denne saken er et rus-politisk spørsmål og må løftes opp til politisk behandling. Det vises for øvrig til klagen i sin helhet.

### 3. Vurdering av klagen

Søknaden er avslått med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 jf. reguleringsplanen §§ 3.1 og 3.2 vedrørende boligformål og formål § 1.4. Klager anfører i hovedsak at plan- og bygningsetaten har konkludert på feil grunnlag da avslaget begrunnes med en prinsipiell holdning om at Gatehospitalet ikke hører hjemme i sentrale bystrøk.

Hjemmelsgrunnlag for dispensasjon plan- og bygningsloven § 19-2. Det kan ikke gis dispensasjon: *«dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.»*

Dispensasjonsbestemmelsen i § 19-2 har dermed angitt to vilkår som begge må være oppfylt for å kunne innvilge dispensasjon. For det første kan dispensasjon ikke gis dersom hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra eller hensynet i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. For det andre er det et vilkår at fordelene ved å gi dispensasjonen er større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Det følger av reguleringsplanen § 1.4:

*«Bygningsrådet kan forby virksomhet som etter rådets skjønn er sjenerende for de omboende eller til ulempe for den offentlige ferdsel.»*

Videre av reguleringsplanen §§ 3.1 og 3.2:

*«3.1. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Små leiligheter kan etter søknad slås sammen for å heve boligstandarden.*

*3.2 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 hovedgatene Skottegaten, Nøstegaten, Klostergaten,, Vestre Muralmenning, Jonsvollsgate og Engen.*

*Rådet kan nekte etablert virksomhet som etter deres skjønn vil være skjemmende for strøket eller til ulempe for beboerne.*

*Ved brann eller rivning kan omregulering til friområde vurderes, dersom eier, ikke er interessert i gjenoppførelse av bygningen.»*

Reguleringsplanen fastslår at bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Det er likevel et unntak i § 3.2 hvor det kan tillates etablering av «ervervsvirksomhet» dersom det ved sin art

og omfang ikke er til sjenanse for boligbebyggelsen. Med ervervsvirksomhet forstås all slags økonomisk virksomhet som drives mot vederlag, altså næringsvirksomhet. Bestemmelsene i reguleringsplanen stiller videre krav om at ervervsvirksomheten ikke skal være til «sjenanse for boligbebyggelsen». Dette støttes også av reguleringsplanens formålsbestemmelse som sier at bygningsrådet kan forby virksomhet som er sjenerende for beboerne og til ulempe for den offentlige ferdsel.

Det første spørsmålet er om gatehospital faller inn under ordlyden «ervervsvirksomhet».

Den naturlige språklige forståelse av ordlyden «ervervsvirksomhet» er all slags økonomisk virksomhet som drives mot vederlag, altså næringsvirksomhet. Denne forståelsen er lagt til grunn i flere lovtekster, blant annet konkurranseloven hvor uttrykket blir brukt som definisjonen av foretaksbegrepet.

Gatehospitalet er et helse- og omsorgstilbud til rusmiddelavhengige som har store og sammensatte helseproblemer eller problemer som ikke ivaretas i den øvrige helsetjeneste. Dette følger av Frelsesarmeens informasjon på deres egen nettside. Deres oppdrag er medisinsk døgnpleie for mennesker av kortere varighet som ikke ivaretas av det offentlige. Gatehospitalet er dermed et omsorgstilbud for en særskilt brukergruppe, og kan ikke sies å falle inn under begrepet næringsvirksomhet. Konklusjonen er dermed at tiltaket ikke anses for å være ervervsvirksomhet, og faller dermed utenfor reguleringsplanens formål.

Subsidiært, dersom gatehospital faller inn under begrepet ervervsvirksomhet, så vil spørsmålet videre være om etablering av gatehospital medfører at hensynet bak formålsbestemmelsen vil bli vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Hovedhensynet bak formålsbestemmelsene i reguleringsplanen er å bevare det særegne boligområdet på Nordnes ved å opprettholde og øke boligandelen. Videre er hensynet at områdets sosiale og kulturelle verdier skal opprettholdes og videreutvikles. Tiltak som gjelder ervervsvirksomhet kan dermed bare tillates dersom det ikke blir til sjenanse for beboerne eller til ulempe for den offentlige ferdsel.

Etablering av gatehospital er i utgangspunktet påregnelig i en by, selv om det etableres i et boligområde. Reguleringsplanen for Skottegaten tilsier derimot at det kan komme flere leiligheter i området, eller en butikk/forretning på gateplan. 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. Som det følger av vedtak s. 8 så er utemiljøet lite, intimt og sårbart for endring, noe som det må tas hensyn til i denne vurderingen. Gatetunet er heller ikke å anse som en vanlig gate for gjennomgangstrafikk, men et naturlig tilholdssted/samlingsplass for beboerne og for barn og unge.

Et gatehospital for rusmisbrukere vil i større eller mindre grad føre til endring av dette sårbare området. Det er en spesiell brukergruppe som får tilholdssted her, selv om Frelsesarmeen mener at det ikke vil prege området i form av økt belastning. I klagen vises det til gatehospitalet på Tøyen i Oslo, hvor det ikke foreligger naboklager eller synlige ulemper knyttet til dette. Nordnes og Tøyen er i seg selv ikke to områder som er særlig sammenlignbare uten at det skal gås nærmere inn på i denne vurderingen.

Reguleringsplanen sier videre at virksomhet bare kan tillates dersom det ikke blir til sjenanse for beboerne eller til ulempe for den offentlige ferdsel. Nabomerknader som er kommet inn i saken viser derimot at det foreligger både frykt og bekymringer for at det etableres et slikt

tilbud i det trygge og etablerte boligområdet i Skottegaten. Merknadene går hovedsakelig ut på at samlingspunkt for barn og unge vil gå i oppløsning på grunn av frykt for at narkomane og deres omgangskrets vil ta over arealet, samt ulemper ved økt tilstedeværelse av personer med kriminell bakgrunn. Merknadene gjengis ikke her, men det vises til vedtakets s. 3 og 4. Dersom disse bekymringene blir reelle konsekvenser av tiltaket, så vil det utvilsomt bryte med hovedhensynet bak bestemmelsene i reguleringsplanen. Nabomerknadene bør dermed tillegges vekt i denne saken.

På bakgrunn av dette medfører tiltaket at hensynet til vil bli vesentlig tilsidesatt i denne saken.

Fordelene ved tiltaket er at Bergen får et tilbud for personer med rus- og rusrelaterte lidelser, i tillegg til at Frelsesarmeen får etablert et gatehospital i et bygg som de allerede disponerer. Ulempene ved tiltaket er at gatetunet vil miste sin verdi som oppholdssted for barn og unge, hensynene som planen skal ivareta blir satt til side, frykt blant beboerne, faren for økt kriminalitet. Etter en samlet vurdering så vil ikke fordelene ved å gi dispensasjonen være større enn ulempene.

Konklusjonen er at dispensasjon ikke innvilges i denne saken. Anførselene i klagen har dermed ikke ført frem. Saken sendes over til politisk behandling.

#### **4. Konklusjon**

Avslag på søknad datert 6.4.17 opprettholdes i sin helhet. Klagen har ikke ført frem.

Vedlegg:

1. Situasjonsplan
2. Situasjonkart
3. Tegninger
4. Gatefoto 1
5. Gatefoto2
6. Klage datert 26.4.17
7. Avslag på søknad datert 6.4.17
8. Uttalelse Byantikvaren datert 5.4.17