

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Adresse
Matrikelnr.
Kommune
Hjemmelshaver(e)
Dato for befaring

Marken 20, 5017 BERGEN
Gnr. 166 Bnr. 907
Bergen
Markens Eiendom AS
11.03.2024

Markedsverdi:

kr Ikke vurdert



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?
Skann QR-koden med din mobiltelefon.

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Marken 20		Gnr. 166	Bnr. 907	Snr.	Fnr.
Postnr. 5017	Poststed BERGEN	Kommune Bergen		Område/bydel Bergen sentrum	
Rekvirent Markens Eiendom AS					
Hjemmelshaver(e) Markens Eiendom AS					
Tilstede / opplysninger gitt av Nøkler utlevert.				Besiktigelsesdato 11.03.2024	
Dokumenter fremlagt ved besiktigelsen					

Sammendrag

Aktuell eiendom:

Bygård over over 2 plan pluss loft.

Bygget i ca 1880.

Næringslokale/butikk i 1 etg med tilhørende lager i 2 etg, videre leilighet i 2 etg og loft.

Det er gitt rammetillatelse på vilkår pr 10.10.2023 for følgende:

VEDTAK

I tråd med Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak datert 11.05.2023 gis det rammetillatelse

til:

- Oppføring av påbygg i form av takopplett på takflate mot sørøst med to takvindu

(7,9 m2

BRA)

- Bruksendring og ombygging av loft til hoveddel bolig, arealet (33 m2 BRA) tilføyes boenhet i 2. etasje.
- Bruksendring og ombygging av deler av 2. etasje fra lager tilhørende butikk til hoveddel bolig (soverom), arealet (18 m2 BRA) tilføyes boenhet i 2. etasje og interentrapp (oppført i 1984) til 1. etasje fjernes.
- Fasadeendring i form av:
 - 3 mindre takvindu

Vilkår:

- Takvinduene kan tillates i en størrelse på inntil 66 x 118 cm, og de må ligge plant med taktekkingen, jf. plan- og bygningsloven § 31-1 Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk.

Avslag på søknad og rammetillatelse på vilkår datert 26.10.2022 oppheves og erstattes av dette vedtak, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd.

Se vedlegg for videre detaljer.

Premisser - Generelle opplysninger

Dette er en verditakst for næringsbygg, ikke en tilstandsrapport som sjekker eller beskriver objektets tekniske tilstand. Det er ikke flyttet på innbo/løsøre. Skjulte feil/mangler kan forekomme.

Eier av takstobjektet må selv gå gjennom denne rapport og straks melde fra hvis noen av opplysningene ikke er korrekte, el relevante opplysninger eier har kjennskap til som burde vært opplyst.

Arealer er oppmålt og er ca.

Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter.

Generell informasjon til kunde (er).

Er det behov for oppgradering av takst ved senere anledning (eks ved refinansiering/ salg etc) kan underskrevne takstmann kontaktes på nytt da alle utførte takstopdrag er lagret i database.

Det vil følgelig bli gitt rabatt pga nevnte forhold.

Dette gjelder både for person oppført som oppdragsgiver av takstrapport og eventuelle nye eier (e) som besitter takst etter et kjøp/ salg.

Se kontakt info på framsiden av denne rapport.

Områdebeskrivelse - Beliggenhet - Miljø

Sentral sentrums beliggenhet i gågate.

Reguleringsmessige forhold

Ligger i et område bestående blandet sentrumsforemål.

Detaljert info vedr reguleringsmessige forhold er ikke innhentet/kontrollert.

Eiendommens tomt

Tomteareal (m ²)	Type tomt	Festetidens utløpsår	Årlig festeavgift
88	<input type="radio"/> Festet <input checked="" type="radio"/> Eiet		

Kommentarer vedrørende festekontrakt

Tomtens beskaffenhet

Bebygget areal.

Tilknyttet kommunalt vannforsyning og avløp via private stikkledninger.

Eiendommens bygninger

Type bygg A Næring	Byggeår 1880	Rehab. - ombygd år
Likningstakst ---	Kjøpsår 2020	Kjøpesum / kostpris ---
Forsikringsselskap	Polisenummer	Type forsikring Byggforsikring

Bygningsmessig beskrivelse; Bygg A - Næring

Fundamentering

Ukjent grunnforhold.
Fundamentert på antatt faste masser

Bærende konstruksjoner

Bærende konstruksjoner av trevirke.

Etasjeskillere

Bjelkelag av trevirke.
Skjevheter registrert.

Yttervegger

Yttervegger av laftet trevirke med utvendig murpusset og malt fasade.
Yttervegg mot nord og gavelvegg bakside bygg av mur.
Del av fasade (bakside) har liggende trekledning.

Vinduer type isolerglass i karmen av trevirke.

Variabel stand på vinduer, noen punkterte glass ect i 2 etg og på loft.

Innvendig standard

Butikklokale i 1 etg (med tilhørende lager i 2 etg) har normal/grei standard.

Leilighet over har laminat og furugulv, vegger og tak med malte overflater/malt strie og panel.

Kjøkken med furufronter, bad og wc-rom med våtromsbelegg på gulv.

Rørapplegg for vaskemaskin i gang 2 etg.

- Eldre overflater/innredninger.

Teglpipen med antikk vedovn på kjøkken.

Takkonstruksjon / yttertakk

Valmtak/ saltak.

Tekket med betong takstein.

Mose på takteking observert.

Er det tegn til
setningsskader

Ja Nei

Kan sopp / råtedannelser
sees

Ja Nei

Er det tegn til lekkasje /
fuktskader

Ja Nei

Anbefales en ytterligere
teknisk gjennomgang /
tilstandsrapport

Ja Nei

Beskrivelse hvis det er krysset av for "Ja" i feltene ovenfor

Generelle kommentarer

Bygningens standard pr. dato

0 1 2 3 4 5 6 7 8

Vedlikehold, vedlikeholdskontrakter ol.

Bygget er fra 1880.

Behov for noen oppgraderinger utvendig/innvendig.

Eiendommens potensial

Bygningenes arealdisponering

Arealene i denne rapporten måles etter gjeldene regler i NS 3940:2007

Avvik fra NS 3940:2007

Målverdighet

En del er målverdig først når den har gulv. Dog er trappeåpninger, heissjakter, vertikale sjakter og konstruksjoner målverdig selv om de ikke har gulv. Større åpninger enn disse regnes ikke med, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i arealene.

Bruksenhet

Bruttoareal av en bruksenhet begrenses av bruksenhetens omsluttende vegger. Der omsluttende vegger vender mot andre bruksenheter, eller mot fellesarealer, måles til midt i vegg. Der omsluttende vegger er en del av yttervegg, måles til ytterveggenes utside. Bruksareal av en bruksenhet måles til innsiden av bruksenhetens omsluttende vegger.

Bygg	Et. plan	BTA (m ²)	BRA (m ²)	Planløsning (BTA = Bruttoareal, BRA = Bruksareal)
A	1 etg	78	72	Butikk lokale (ca 60 m ²) og inngangsparti (ca 10 m ²) for etasjer over.
A	2 etg	76	74	Lager for butikk (ca 16 m ²). Leilighet (ca 58 m ²) med trapp/gang, wc-rom, bad, kjøkken, stue og 2 stk soverom.
A	Loft	27	25	Leilighet videre: Trapp/gang, 2 stk rom.
Delsum bygg A		181	171	
SUM		181	171	

Kommentarer til planløsningen

Arealer er oppmålt og er ca.

Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter.

Rom på loft tilfredsstillende ikke krav ihh rømning.

Areal og leier

Bygg	Et. plan	Utleid (m ²)	Leieinntekt / år	Ledig (m ²) BTA	Eget bruk (m ²) BTA	BTA (m ²)	Markedsleie kr/m ²	Sum markedsleie
A	1 etg	72	0	0	0	78	3900	304200
A	2 etg	74	0	0	0	76	3000	228000
A	Loft	25	0	0	0	27	3000	81000
SUM		171	0	0	0	181		613200

Andre leieinntekter 0

Andre leieinntekter 0

A Sum leieinntekter 0

B Sum normal markedsleie 613 200

Kommentarer til leiekontrakt(er)

Leiesum er estimert "gjengs" markedsleie og er ca beløp.

Kft hjemmelshaver for detaljer.

Spesielle forhold

Konsesjonsplikt

Ja Nei

Forkjøpsrett

Ja Nei

Kommentarer til Grunnboksbladet

Grunnbok er ikke kontrollert.

Ved salg/kjøp oppfordres det på generelt grunnlag å kontrollere grunnbok for eventuelle heftelser/ anmerkninger.

VERDITAKST FOR NÆRINGSEIENDOM



Teknisk verdiberegning; bygninger og tomt

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			6 400 000
- Verdireduksjon	- Hovedbygg A	25	1 600 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= 4 800 000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= 4 800 000
+ Tomteverdi, justert for verdifaktor			+ 4 250 000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt			= 9 050 000

Verdianalyse

Kostnader	A Faktisk leie	0	B Markedsleie	613 200
Offentlige avgifter	12 000		12 000	
Eiendomsskatt	10 000		10 000	
Forsikringer	15 000		15 000	
Vedlikehold / adm	25 000		25 000	
	0		0	
	0		0	
Inntektsfradrag		62 000		62 000
	Normal leieinntekt A	-62 000	Normal leieinntekt B	551 200
	-Tap ved ledighet	0	-Tap ved ledighet	0
	NETTO LEIE	-62 000	NETTO LEIE	551 200

Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten / netto avkastningskrav

Eierkostnader er estimert og er ca beløp.

Kapitalisert verdi	A ut fra 6.15 % avkastn.	-1 008 000	B ut fra 6.15 % avkastn.	8 963 000
--------------------	--------------------------	------------	--------------------------	-----------

Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Markedsanalyse - Kommentar til verdikonklusjon

Teknisk verdi er beregnet i denne rapport, markedsverdi er ikke vurdert.

Det er gitt rammetillatelse på vilkår pr 10.10.2023 for følgende:

VEDTAK

I tråd med Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak datert 11.05.2023 gis det rammetillatelse

til:

- Oppføring av påbygg i form av takopplett på takflate mot sørøst med to takvindu

(7,9 m²

BRA)

- Bruksendring og ombygging av loft til hoveddel bolig, arealet (33 m² BRA) tilføyes boenhet i 2. etasje.
- Bruksendring og ombygging av deler av 2. etasje fra lager tilhørende butikk til hoveddel bolig (soverom), arealet (18 m² BRA) tilføyes boenhet i 2. etasje og interntrepp (oppført i 1984) til 1. etasje fjernes.
- Fasadeendring i form av:
 - 3 mindre takvindu

Vilkår:

- Takvinduene kan tillates i en størrelse på inntil 66 x 118 cm, og de må ligge plant med taktekkingen, jf. plan- og bygningsloven § 31-1 Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk.

Avslag på søknad og rammetillatelse på vilkår datert 26.10.2022 oppheves og erstattes av dette vedtak, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd.

Se vedlegg for videre detaljer.

Verdikonklusjon

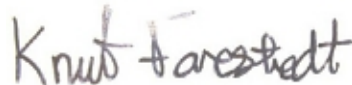
Oppdragsgiver må kontrollere dette dokument for eventuelle feil og mangler før det benyttes!
Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi: kr Ikke vurdert

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør



Bergen 12.03.2024

Knut Farestvedt

Dokumentkontroll

Opplysninger fra rekvirent, samt "Infoland/Ambita" (eiendomsregister).



OK Arkitekter AS
Domkirkegaten 11
5017 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/24656-13
Saksbehandler: Maria Therese Nesse
Dato: 10.10.2023

RAMMETILLATELSE PÅ VILKÅR

Eiendom : Gnr 166 Bnr 907
Adresse : Marken 20
Tiltakshaver : MARKENS EIENDOM AS
Tiltaket : Bruksendring, påbygg og fasadeendring bolig

Vi viser til søknad mottatt 04.07.2022, rammetillatelse på vilkår datert 26.10.2022, avslag på søknad datert 26.10.2022, og klage datert 16.11.2022.

1. Sakshistorikk

Den 26.10.2022 ble det fattet vedtak om avslag på søknad om deler av tiltaket, og det ble fattet vedtak om rammetillatelse på vilkår til deler av tiltaket.

Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker på vegne av tiltakshaver med klage datert 16.11.2022, jf. KLAGE-2022/28361.

Klagen ble behandlet av Utvalg for miljø og byutvikling i møte den 11.05.2023 under sak 196/23. Klagen ble tatt til følge:

Utvalg for miljø og byutvikling behandlet saken i møtet 11.05.2023 sak 196/23 og fattet følgende vedtak:

1. Med hjemmel i forvaltningsloven § 33 andre ledd omgjøres plan og bygningsetatens vedtak av 26.10.22
2. I medhold av plan- og bygningsloven §19-2 innvilges dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 11-6, jf. Kommunedelplan (KDP) Sentrum § 4.4, pbl. § 12-4 og pbl. § 29.4.
3. Det gis tillatelse til takoppløft på husets takflate mot sørøst på 7,9 m2 og bruksendring av loftsetasjen på 33 m2 til hoveddel bolig
4. Klagen tas til følge

2. Søknaden gjelder

- Oppføring av påbygg i form av takopplett på takflate mot sørøst med to takvindu (7,9 m² BRA)
- Bruksendring og ombygging av loft til hoveddel bolig, arealet (33 m² BRA) tilføyes boenhet i 2. etasje.
- Bruksendring og ombygging av deler av 2. etasje fra lager tilhørende butikk til hoveddel bolig (soverom), arealet (18 m² BRA) tilføyes boenhet i 2. etasje og internttrapp (oppført i 1984) til 1. etasje fjernes.
- Fasadeendring i form av:
 - 3 mindre takvindu

Tiltaket, i form av påbygget, krever dispensasjon fra reguleringsplanens byggegrense mot kommunal veg (gågate - Marken). Det er søkt om en slik dispensasjon.

Tiltaket, i form av påbygg, bruksendring og fasadeendringer, krever dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4. Det er søkt om en slik dispensasjon.

Det er videre søkt om dispensasjon fra kommunedelplan for Sentrum § 4.4 om bevaring av taklandskap, for tiltaket i form av påbygg og fasadeendring.

Det er søkt om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens arealdel § 3.1. Vi ser ikke grunn til å behandle dispensasjonssøknaden, siden tiltaket som omfattes av rammetillatelsen kan unntas etter § 3.2.1.

3. VEDTAK

I tråd med Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak datert 11.05.2023 gis det rammetillatelse til:

- Oppføring av påbygg i form av takopplett på takflate mot sørøst med to takvindu (7,9 m² BRA)
- Bruksendring og ombygging av loft til hoveddel bolig, arealet (33 m² BRA) tilføyes boenhet i 2. etasje.
- Bruksendring og ombygging av deler av 2. etasje fra lager tilhørende butikk til hoveddel bolig (soverom), arealet (18 m² BRA) tilføyes boenhet i 2. etasje og internttrapp (oppført i 1984) til 1. etasje fjernes.
- Fasadeendring i form av:
 - 3 mindre takvindu

Vilkår:

- Takvinduene kan tillates i en størrelse på inntil 66 x 118 cm, og de må ligge plant med taktekkingen, jf. plan- og bygningsloven § 31-1 *Ivaretagelse av kulturell verdi ved arbeid på eksisterende byggverk.*

Avslag på søknad og rammetillatelse på vilkår datert 26.10.2022 oppheves og erstattes av dette vedtak, jf. forvaltningsloven § 33 andre ledd.

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

3.1 Dispensasjoner

I tråd med Utvalg for miljø og byutvikling sitt vedtak datert 11.05.2023 innvilges det, i medhold av plan- og bygningsloven § 19-2, dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 11-6, jf.:

- Kommunedelplan (KDP) Sentrum § 4.4, om bevaring av taklandskap
- Plan- og bygningsloven § 12-4, om reguleringsplanens byggegrense mot veg
- Plan- og bygningsloven § 29-4, om avstand til nabogrense

3.2 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Revidert tegningsgrunnlag som er i tråd med gitt rammetillatelse og vilkår.

3.3 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes med inntil 0 meter til nabogrense mot gårdsnummer 166, bruksnummer 909, 908, 906 og 904, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gitt dispensasjon.

3.4 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde godkjennes som omsøkt relatert til eksisterende bygningsmasse, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

3.5 Uttalelser og vedtak fra andre myndigheter

Vilkår og krav stilt i uttalelse datert 26.09.2022 fra Bergen brannvesen skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

4. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

4.1 Planstatus

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nummer 4620000, BERGENHUS. GNR 166 BNR 870, REGULERINGSPLAN FOR MARKEN, stadfestet 09.02.1979 og er regulert til kvartal 11 – ulike formål (bolig, forretning, kontor, erverv).

I kommunedelplan for Sentrum er eiendommen vist som blandet sentrumsformål. I plankart 2 er eiendommen markert som «Bygninger som omfattes av spesialområde bevaring» og «Bebyggelse i verneverdig kulturmiljø».

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som sentrumskerne S1 og den ligger innenfor hensynssonene:

- Kulturmiljø H570_2 Marken
- Kulturmiljø H570_7 Historisk sentrum
- Bestemmelsesområde #4 Historiske områder i Bergen sentrum
- Båndleggingssone H730_1 Båndlagt etter lov om kulturminner
- Faresone H390_3 Brannsmitte
- Faresone H390_2 Luftkvalitet – gul sone

4.2 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.

4.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon – tiltaksklasse	Ansvarsområde
OK Arkitekter AS	920470556	Ansvarlig søker – Tiltaksklasse 1	Ansvarlig søker
OK ARKITEKTER AS	920470556	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 1	Arkitekturprosjekterende

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

4.4 Visuelle kvaliteter

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak 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. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

KDP Sentrum § 4.2 *Bygning i verneverdig kulturmiljø:*

For bebyggelsen innenfor områder angitt som verneverdig kulturminnemiljø på plankart 2, skal etablert gesimshøyde og takform opprettholdes, og endringer i form, volum, utseende, materialbruk, dimensjon og farge være tilpasset det historiske miljø. Ved nybygg, tilbygg og ombygninger bør moderne arkitektur av høy kvalitet utformes i samsvar med eksisterende omgivelser.

KDP Sentrum § 4.4 *Takterrasser og takarker, altaner og balkonger:*

Mot offentlig gate/byrom: Eksisterende taklandskap skal bevares. Nye takterrasser tillates ikke. Mindre arker tilpasset bebyggelsens hovedform og egenart kan tillates. (...)

Eiendommen inngår i reguleringsplanens spesialområde bevaring, og bygningen har gul SEFRAK-markering med tidsangivelse 1800-tallet, tredje kvartal.

Byantikvaren har i sin uttalelse blant annet vurdert at takvindu kan tillates, så fremt de har en størrelse på inntil 66 x 118 cm og ligger plant med taktekking. Av denne grunn har vi satt dette som vilkår til rammetillatelsen. Takvinduene vurderes å være i tråd med bestemmelser om bevaring av taklandskap, så fremt vilkår oppfylles. Bygningen ligger innenfor spesialområde bevaring og har fasade mot Marken, Byantikvarens uttalelse tillegges følgelig stor vekt i saken. Det vises til Byantikvarens uttalelse i sin helhet, gjengitt under avsnitt 4.5.

Utvalg for miljø og byutvikling har gjort følgende vurdering av de visuelle kvalitetene i sin begrunnelse til vedtak datert 11.05.2023:

Visuelle kvaliteter og Kommunedelplan (KDP) Sentrum § 4.4

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. Utvalget vurderer tiltaket som godt tilpasset strøket og bygget.

Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende, jf. plan- og bygningsloven § 31-1.

Takopplettet medfører en viss endring i takets form. Men bestemmelsen i KDP Sentrum § 4.2 åpner opp for at det kan gjøres tiltak i strøket, dersom dette er i samsvar med eksisterende omgivelser. Selv om tiltaket grenser både til Marken og til offentlige plass bak bygget, er ikke tiltaket synlig fra offentlig gate eller byrom. Tiltaket kan ikke sees fra offentlig byrom. Og det vil heller ikke føre til at opplevelsen av taklandskapet blir endret fra for eksempel Fjellveien.

I tillegg ligger tiltaket plassert mot gavlen til Marken 22, som er et vesentlig høyere bygg enn Marken 20. Utvalget vurderer at forholdet mellom byggverkene fører til at takopplettet er tilpasset omgivelsene ved å ikke være synlig. Denne slake takformen bidrar til å forsterke denne egenskapen.

Takopplettet vil i det vesentlige ikke være synlig for publikum og det vil derfor ikke føre til at den historiske sammenhengen i Marken blir skadelidende. Bygget vil i det vesentlige fremstå som tidligere.

Etter utvalget skjønn vil plassering, utforming og størrelsen på tiltaket ikke føre til at området forringes. Dette forsterkes av at tiltaket ikke vil påvirke opplevelsen av Marken som et historisk område. Det understrekes her at påbygget kun har en flate på 7,9 m².

En tillatelse til takoppløft vil også føre til at 33 m² med ubrukt areal kan tas i bruk. Dette vil være i tråd med de politiske ambisjonene for å tilrettelegge for at flere kan bo i Bergen sentrum, tiltaket for sterker gåbyen og et levende sentrum.

4.5 Andre uttalelser eller vedtak

Bymiljøetaten har gitt uttalelse datert 06.09.2022 med saksnummer 2022/111103-5:

Intern korrespondanse. Bergenhus. Gnr 166 Bnr 907, Marken. Søknad om dispensasjon fra byggegrense langs kommunal veg. Uttalelse fra Bymiljøetaten.

Bymiljøetaten viser til brev datert 30.08.2022, vedrørende dispensasjon fra byggegrense mot kommunal veg; Marken, for overnevnte eiendom. Søknaden gjelder fasadeendring og bruksendring, nærmere enn 15 meter fra vegmidte.

Eiendommen er regulert ved planid: 4620000. Reguleringsplanen nevner ikke byggegrense mot den aktuelle vegen. Den aktuelle reguleringsplanen ble vedtatt 09.02.1979. Avstandsbegrensningen følger da byggegrense iht. vegloven på dette tidspunktet, en grense fastsatt til 12,5 meter fra vegmidte. Det er Plan- og bygningsetaten som fatter vedtak i saken etter plan- og bygningsloven. Bymiljøetaten er uttalepart.

Uttalelse

Tiltaket berører ikke veginteressene på en måte som er til hinder for vegvedlikehold eller fremtidige vegutvidelser. Avkjørselsforholdene endres ikke.

Bymiljøetaten har følgende betingelser ved dispensasjon fra byggegrense:

- Ingen deler av tiltaket, skal komme nærmere vegmidte på kommunal veg enn ca. 9,7 meter, slik innsendt situasjonsplan viser.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med frisiktsoner til vegkryss eller egen avkjørsel.
- Det kan ikke rettes erstatningskrav mot vegholder ved skade på tiltaket som kan oppstå ved vegvedlikeholdet, herunder brøyting, som følge av at tiltaket blir bygget nærmere enn gjeldende byggegrense mot kommunal veg.
- Utførende skal ha godkjent arbeidstillatelse fra Bymiljøetaten (jf. veglova §§ 32 og 57) med tilhørende arbeidsvarsling før arbeid med oppføring av tiltaket kan starte, dersom dette er aktuelt.

Kopi av Bymiljøetatens uttalelse må legges ved sakspapirene i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Bergen brannvesen har gitt uttalelse datert 26.09.2022 med saksnummer 2022/111103-6:

Brannvesenets uttalelse vedr. bruksendring og fasadeendring - Marken 20, Gnr 166 Bnr 907, Intern korrespondanse veg/brannsmitte/kultur.

Viser til anmodning om uttalelse i forbindelse med søknad om tiltak i et av Bergens brannsmitteområder, ref. § 33.12.3 i «Bestemmelser og retningslinjer, kommuneplanens arealdel 2018-2030» vedtatt av Bergen bystyre 19.06.2019.

Saken gjelder:

- Oppføring av takopplett på takflate mot sørøst (7,9 m² BRA)
- Bruksendring og ombygging av loft til hoveddel bolig, arealet (33 m² BRA) tilføyes boenhet i 2. etasje.
- Bruksendring og ombygging av deler av 2. etasje fra lager tilhørende butikk til hoveddel bolig (soverom), arealet (18 m² BRA) tilføyes boenhet i 2. etasje og internt trapp (oppført i 1984) til 1. etasje fjernes.
- Fasadeendring i form av:
 - o 3 mindre takvindu
 - o 2 takvindu i takopplett

Basert på tilgjengelige byggesaksdokumenter kan vi ikke se at tiltaket vil begrense brannvesenets innsatsmuligheter, men vi vil likevel påpeke at bruksendring og fasadeendring kan medføre økt brannsmitte til nabobygg. Dette bør vurderes av

brannkonsulent. Brannvesenet forutsetter at rømningsforholdene i bygget blir ivarettatt iht. krav gitt i TEK17.

Byantikvaren har gitt uttalelse datert 28.09.2022 med saksnummer 2022/111103-7:

Byantikvarens uttalelse. 166/907, Marken 20. Påbygg, bruksendring.

Vi viser til oversendelse 30.08.2022.

Anbefaling

Vi fraråder oppføring av takopplett på dette lille Bergens-huset, som er sårbart for endringer i takflaten. Takvindu kan tillates.

Bruksendring av loft kan tillates såfremt rømning/brannsikkerhet løses innvendig i bygget. Ut fra kulturminnefaglige hensyn vil vi ikke motsette oss boligformål i tilbygget på baksiden, da bruksendringen ikke har dirkete bygningsmessige konsekvenser.

Berørte verneverdier

I Marken ligger tett trehusbebyggelse som vokste frem i uregulert struktur på 16- og 1700-tallet. Marken brant i 1702, og mye av dagens bebyggelse ble reist like etter. I deler av området det kan finnes bygninger med kjerne fra før 1702.

Marken 20 er et lite, murforblandet trehus med valmet tak med svai ut mot Marken, mot den åpne bakplassen er taket forlenget/endret til saltak, og det er oppført et større tilbygg. Vi vet ikke nøyaktig når huset er bygget, men i alle fall tidlig på 1800-tallet, kanskje før. Bygningen representerer Bergensk lokal byggeskikk og tidlig urban trehusbebyggelse, og har høy kulturhistorisk verdi i seg selv og som del av det viktige historiske bygningsmiljøet i Marken.

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan for *Marken* (1979). I KDP Sentrum plankart 2 er eiendommen markert som «Bygninger som omfattes av spesialområde bevaring» og «Bebyggelse i verneverdig kulturmiljø». I KPA 2018 er eiendommen angitt som hensynssonene: Kulturmiljø H570_2 *Marken*, Kulturmiljø H570_7 *Historisk sentrum*, Bestemmelsesområde #4 *Historiske områder i Bergen sentrum* Båndleggingszone H730_1 *Båndlagt etter lov om kulturminner* Faresone H390_3 *Brannsmitte*.

Omsøkt tiltak

- Takoppløft mot sørøst med to store takvindu oppå
- Lovliggjøring av tre utførte takvindu i hovedtakflatene
- Bruksendring av loft fra tilleggsdel til hoveddel
- Bruksendring av del av 2. etasje fra butikk/lager til del av eksisterende bolig.

Vurdering og konklusjon

Taket er relativt slakt, og påbygget blir derfor ikke integrert i takflaten på en god måte. Takflaten er allerede trukket ut og endret i bakkant, og et større tilbygg er oppført. Det lille huset i to etasjer er sårbart for endringer, og tåler etter vår vurdering ikke flere større tiltak.

Byantikvaren fraråder oppføring av takopplett av hensyn til bygningens hovedform, kulturmiljøet Marken og byens historiske taklandskap.

Takvinduene kan tillates i en størrelse på inntil 66 x 118 cm. De må ligge plant med taktekkingen.

Vi har i utgangspunktet ikke innvendinger mot at loftet bruksendres fra tilleggsdel til hoveddel, såfremt rømning/brannsikkerhet løses innvendig i bygget. Vi viser til spesialområde bevaring og til KPA § 19.7: *Rømningsveier skal sikres innenfor gjeldende bygning.*

Ut fra rent kulturminnefaglige hensyn har vi ikke kommentarer til at butikk/lager i tilbygget på baksiden endres til del av bolig i andre etasje. Vi synes likevel at det er uheldig av hensyn til mulighetene til å drive næring i første etasje, da butikklokalet allerede er lite. Næring på gateplan er viktig for et levende kulturmiljø i Marken. Vi overlater likevel denne vurderingen til Plan- og bygningsetaten.

4.6 Unntak fra plankrav

Tiltaket som omfattes av rammetillatelsen er av begrenset omfang. Tiltaket er ikke mer omfattende, og det påvirker heller ikke omgivelsene i større grad enn tiltak som kan behandles etter plan- og bygningsloven § 20-4. Tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-4 er unntatt plankrav i henhold til kommuneplanens bestemmelser § 3.2.1. Med bakgrunn i dette finner vi også at dette tiltaket kan unntas plankravet i kommuneplanens bestemmelser § 3.1.

4.7 Dispensasjon

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

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.

Utvalg for miljø og byutvikling behandlet saken i møte den 11.05.2023 under sak 196/23 og fattet følgende vedtak om dispensasjon:

2. I medhold av plan- og bygningsloven §19-2 innvilges dispensasjon fra plan- og bygningslovens § 11-6, jf Kommunedelplan (KDP) Sentrum § 4.4, pbl. § 12-4 og pbl. § 29.4.

Utvalg for miljø og byutvikling sin begrunnelse (utklipp):

Begrunnelse:

Saken gjelder avslag på søknad om etablering av et takoppløft på husets takflate mot sørøst på 7,9 m2 og bruksendring av loftsetasjen på 33 m2 til hoveddel bolig. Søknaden ble avslått i

vedtaket datert 26.10.2022. Utvalg for miljø og byutvikling vurderer saken annerledes enn fagetat og byråd og mener at det er grunnlag for å ta klagen til følge på bakgrunn av følgende momenter:

Visuelle kvaliteter og Kommunedelplan (KDP) Sentrum § 4.4

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. Utvalget vurderer tiltaket som godt tilpasset strøket og bygget.

Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi som knytter seg til et byggverks ytre, så vidt mulig blir bevart. § 29-2 gjelder tilsvarende, jf. plan- og bygningsloven § 31-1.

Takopplettet medfører en viss endring i takets form. Men bestemmelsen i KDP Sentrum § 4.2 åpner opp for at det kan gjøres tiltak i strøket, dersom dette er i samsvar med eksisterende omgivelser. Selv om tiltaket grenser både til Marken og til offentlige plass bak bygget, er ikke tiltaket synlig fra offentlig gate eller byrom. Tiltaket kan ikke sees fra offentlig byrom. Og det vil heller ikke føre til at opplevelsen av taklandskapet blir endret fra for eksempel Fjellveien.

I tillegg ligger tiltaket plassert mot gavlen til Marken 22, som er et vesentlig høyere bygg enn Marken 20. Utvalget vurderer at forholdet mellom byggverkene fører til at takopplettet er tilpasset omgivelsene ved å ikke være synlig. Denne slake takformen bidrar til å forsterke denne egenskapen.

Takopplettet vil i det vesentlige ikke være synlig for publikum og det vil derfor ikke føre til at den historiske sammenhengen i Marken blir skadelidende. Bygget vil i det vesentlige fremstå som tidligere.

Etter utvalget skjønn vil plassering, utforming og størrelsen på tiltaket ikke føre til at området forringes. Dette forsterkes av at tiltaket ikke vil påvirke opplevelsen av Marken som et historisk område. Det understrekes her at påbygget kun har en flate på 7,9 m².

En tillatelse til takoppløft vil også føre til at 33 m² med ubrukt areal kan tas i bruk. Dette vil være i tråd med de politiske ambisjonene for å tilrettelegge for at flere kan bo i Bergen sentrum, tiltaket forsterker gåbyen og et levende sentrum.

§ 12-4 byggegrense mot kommunal veg

Reglene om byggegrense mot vei er begrunnet i to hovedhensyn. Det ene er sikt og trafiksikkerhet. Det andre er å sikre kommunen plass til fremtidige utbedringer.

Den aktuelle endringen er en bruksendring, påbygg og fasadeendring i form av innsettelse av nye vinduer og lovliggjøring av eksisterende vinduer. I denne saken er det aktuelle byggverket allerede godkjent oppført med en minsteavstand på 0 meter fra vei. Bruksendring av deler av bygget fra lager til bolig og innsettelse av vinduer er ikke av betydning for sikt på stedet. Det skal også etableres takark. Denne vil bygges i plan med mønet på eksisterende bygning, og vil ikke påvirke siktlinjer fra gågate eller offentlig plass på bakgården.

Utvalget påpeker at dispensasjon vil ikke få konsekvenser for hensynet til sikt.

Endringer i bruk er et forhold som må vurderes ved dispensasjon fra avstand til vei. Bruksendringen i form av endring fra lager til bolig vil ikke medføre at brukens karakter endres når det gjelder total personbelastning og hyppighet på tilkomst. Hensynet til trafiksikkerhet vil dermed være uberørt.

Selv om plassering gjøres i tilknytning til eksisterende konstruksjoner og ikke påvirker sikten på stedet eller trafiksikkerhet i området, vil tiltaket føre til en verdiøkning av bebyggelsen. Dette kan føre til at eventuelle fremtidige utbedringer vil bli mer kostbare for kommunen. Dette er et moment som kan berøre hensynet til fremtidig utbedring av veien.

Dersom man ønsker å utvide veien, vil dette kreve innløsning av flere eiendommer langs veien. Samtlige hus og hager er plassert helt inntil Marken, og alle er verneverdige. I tillegg må man gjøre utgravning helt inntil eksisterende bygg. Hele grunnen i området er fredet etter lov om kulturminner og dette vil være en svært kostbar prosess. Tiltaket vil ikke gjøre en utvidelse vanskeligere enn slik situasjonen er i dag. På grunn av plasseringen av huset vil kostnaden ved en utbedring ikke være proporsjonal sett opp mot eventuelle trafikkmessige fordeler.

Det er som nevnt lite sannsynlig at det vil være behov for utbedring av veien. Dagens trafikkbehov og fremtidige prognoser vil være oppfylt med eksisterende vei. På bakgrunn av dette vil ikke tiltaket komme i konflikt med hensynet til fremtidige utbedringer av veien.

Bebyggelsesstrukturen, type vei og veiens bruk gjør at en dispensasjon for å oppføre tiltaket ikke vil føre til tilsidesettelse av hensynet til trafikkikkerhet. Tiltaket vil heller ikke ha negativ virkning for siktforholdene på stedet.

På bakgrunn av momentene over er utvalget kommet frem til at hensynet bak bestemmelsene ikke er vesentlig tilsidesatt. Både med tanke på sikt, trafikkikkerhet og

hensynet til å sikre fremtidig utbygging. Bymiljøetaten har i sin uttalelse stilt seg positiv til at det kan gis dispensasjon.

Videre vurderer utvalget at fordelene med tiltaket er klart større enn ulemperne.

I dette tilfellet medfører dispensasjon at det bygges i bevaringsområde. Bygningen er registrert oppført i år 1900. Bygget er typisk for området og har viktige kulturminne kvaliteter. Det mest bevaringsverdige er den eldre konstruksjonen og de laftede veggene. Selve konstruksjonen er med høy sannsynlighet vesentlig eldre enn 1900. Tiltaket består av endring i takform, som kan gi negativ innvirkning på bevaringshensyn og opplevelsen av helhet i området. Dette vil være en ulempe ved å gi dispensasjon.

Et prinsipielt hensyn som alltid gjør seg gjeldende, er at ustrakt bruk av dispensasjoner ikke er heldig. Reguleringsplaner har vært gjennom en demokratisk prosess og er ofte godt begrunnet. Dette hensynet gjelder imidlertid med mindre tyngde, siden dispensasjoner må vurderes konkret i hvert tilfelle.

Det er ikke identifisert andre konkrete ulemper. Konklusjonen er derfor at ulemperne ved å gi dispensasjon er til stede. For å kunne vurdere betydningen av ulempen, må fordelene med tiltaket synliggjøres.

Takoppbygg og bruksendring vil føre til at bygget får en vesentlig oppgradering hva gjelder bokvalitet. Arealet som benyttes til kjøkken i nåværende planløsning har ingen vinduer. Kjøkkenet er tiltenkt å flyttes opp i tredje etasje, der det med etablering av takvinduer vil være god tilgang på naturlig lys. Videre er dagens loftsareal uten funksjon. Trappen opp til loftet er for alle praktiske formål ubrukelig, dette gjelder også for tilleggsfunksjoner som bod. Ny takark vil frigjøre et ellers utilgjengelig 26 m² loftsareal.

Det både et politisk ønske og samtidig et stort behov for gode boliger i Bergen Sentrum. Frigjørelse av loftsareal som ellers ville stått tomt er god arealbruk, samt at det vil kunne gi gunstige boforhold for en familie i Bergen sentrum, i tråd med kommunal forfettingspolitikk. I tillegg er etablering av nytt boareal i eksisterende bygningsmasse et meget godt miljøvennlig og utslippsbesparende tiltak, sammenlignet med for eksempel å bygge nytt.

I Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) stilles det opp ulike strategier for samfunnsutviklingen. Et viktig moment i KPS er kompakt satsing. Bergen sentrum skal styrkes som knutepunkt for regionen og som boområde.

I den kompakte satsning under KPS heter det videre at «gåbyen» skal prioriteres. Plasseringen i Marken passer godt med dette idealet. Det er kort vei til alle funksjoner. I tillegg er det gangavstand til Jernbanestasjonen, Bergen sentrum og Bergen storsenter. For beboerne i området vil det være lite behov for personbil.

I KPS heter det også at «vi vil tilrettelegge for å bygge nye boliger og arbeidsplasser i sentrum», som ytterligere styrker fordelene med omsøkt tiltak. Tiltaket vil føre til ønsket bystruktur, med butikklokale i første etasje og leilighet i de øvrige etasjene.

Fordelene knyttet til planlagt tiltak fremstår som vesentlig for området og for Bergen sentrum. I tillegg vil det være i tråd med føringene etter Kommuneplanens samfunnsdel og den politiske utviklingen.

Fordelene med tiltaket er klare, men må sees i forhold til ulempene.

I dette tilfellet har det vært avholdt forhåndskonferanse med Bergen kommune for å avklare tiltakets forhold til visuelle kvaliteter. Etter tilbakemelding fra Byantikvaren er det gjort endringer i utformingen av takark, for å tilpasse denne bedre til byggets naturlige omgivelser og plassering, samt for å ivareta det historiske kulturmiljøet i nærområdet i tilstrekkelig grad.

Det er vurdert andre løsninger for tilgjengeliggjøring av loftsareal. Alternativt vil man kunne bygge ny trapp midt i bygget. Dette vil imidlertid føre til at eksisterende originale trappeløp vil

bli fjernet og dermed også at den historiske lesbarheten til verdifulle innvendige konstruksjoner vil bli endret. Eventuelle inngrep i innvendige laftekonstruksjoner og trapp kan føre til varig skade på kulturminner som har høyere verdi enn de som her berøres.

Tiltaket som presentert i søknaden er løsningen som er mest i tråd med bevaringshensyn og samtidig fører til at tomt areal blir tatt i bruk. I så måte fremstår fordelene ved tillatelse klart større enn ulempene.

§ 29.4 byggegrense mot naboeiendom.

Etter plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd skal byggverk ha en minsteavstand på 4 meter fra nabogrenser. Tiltaket gjelder bygg med en minsteavstand på 0 meter fra naboeiendommene. Det søkes om dispensasjon fra § 29-4 for bruksendring, samt påbygg av eksisterende bygg på eiendommen 166/907 med en minsteavstand på 0 meter til nabogrensene.

Vurdering om hensynene er vesentlig tilsidesatt

Hensynet bak bestemmelsen i pbl. § 29-4 er branntekniske hensyn, samt å sikre tilgang til lys, luft og utsyn. I tillegg er det et hensyn til naboens interesser.

I denne saken er det aktuelle byggverket allerede godkjent oppført med en minsteavstand på 0 meter fra nabogrensen. Dispensasjonssøknaden gjelder følgelig ikke godkjenning av plassering av byggverk som er det hovedsakelige virkeområdet for pbl. § 29-4.

Branntekniske hensyn

Bergen brannvesen har ikke stilt seg negativ til tiltaket. Det stilles imidlertid krav om brannteknisk prosjektering. Det stilles vilkår om dette til igangsettelsestillatelse.

På bakgrunn av dette, vil ikke en dispensasjon som omsøkt tilsidesette hensynet til brannsikkerhet.

Lys, luft og utsyn

Videre er det klart at endringen ikke vil ha betydning for lys eller luft. Tiltaket vil gi vesentlig bedre tilgang til naturlig lys i boligdelen. I tillegg vil nødvendig oppgradering av innvendig bygningsmasse føre til forbedring av luftkvalitet i bygningen. Ved etablering av takark og flere vindusflater vil mulighet for utlufting også forbedres.

Oppførelse av takark og takvinduer vil etter forholdene kunne påvirke innsyn og utsyn fra enkelte naboer. Takark og vindu plasseres mot gavl i nabobygget Marken 22. Dette er en fasade uten vinduer og tiltaket vil derfor ikke føre til økt eller sjenerende innsyn mot naboen i Marken 22. Den vil ikke være synlig fra gågaten, der folk flest går og oppholder seg. Fordi takark bygges i plan med mønet, vil tiltaket heller ikke påvirke utsiktsforhold for naboeiendommer eller virke rugende for omgivelsene. Vinduer er også trukket inn fra gesimsen på ark for å gjøre disse usynlige fra gateplan og gi et mer moderat inntrykk. På bakgrunn av dette vil ikke tiltaket føre til innsyn- eller utsynsproblematikk.

Takarken vil kunne være synlig fra bakplassen og enkelte steder i høyereliggende landskap mot byfjellene, eksempelvis fra fjellveien og derfor bryte med taklandskapet i området. Takarken vil plasseres slik at den gir minimal synlighet, også fra avstand. Vedlagt fotomontasje i søknaden fra ulike punkter viser at synligheten vil være svært begrenset. Fotomontasjen viser også at tiltaket ikke vil påvirke naboer i den grad at hensynet bak bestemmelsen kan sies å være vesentlig tilsidesatt.

Hensynet til naboer

Spørsmålet er videre om en dispensasjon fra avstandskravet vil ha betydning for hensynet til naboene for øvrig.

Bruksendring kan medføre at bruksens karakter vil endres når det gjelder *total personbelastning og hyppighet på tilkomst*. En bruksendring kan også føre til at tiltaket kommer i konflikt med naboens interesser, et eksempel er der hvor det etableres næring i et boligområde.

I dette tilfellet skal det ikke etableres nye boenheter i bygget. Arealformålet i bygningen, med næringslokale i førsteetasje og bolig i øvrige etasjer, vil opprettholdes. Virksomheten i næringslokalet på gateplan vil også bestå som den er i dag. Det legges derfor til grunn at personbelastningen ikke blir endret som følge av tiltaket.

Man kan heller ikke se at tiltaket vil medføre eksempelvis økt støy eller annen ulempe for naboeiendommene. Etter vår vurdering er det ikke grunnlag for at en dispensasjon i saken vil føre til at tiltaket oppleves som sjenerende eller på annen måte til ulempe for naboeiendommene.

Generelt skal terskelen for å dispensere etter pbl. § 29-4 være høy, da bestemmelsen i seg selv innebærer en avveining mellom nabointeressene. Denne terskelen blir imidlertid vesentlig lavere i sentrumsstrøk hvor byggverkene står helt inntil hverandre.

Etter vår vurdering er hensynet bak bestemmelsene i dette tilfellet ikke vesentlig tilsidesatt.

Videre vurderer utvalget at fordelene med tiltaket er klart større enn ulempene.

I dette tilfellet medfører dispensasjon at det bygges i bevaringsområde. Bygningen er registrert oppført i år 1900. Bygget er typisk for området og har viktige kulturminne kvaliteter. Det mest bevaringsverdige er den eldre konstruksjonen og de laftede veggene. Selve konstruksjonen er med høy sannsynlighet vesentlig eldre enn 1900. Tiltaket består av endring i takform, som kan gi negativ innvirkning på bevaringshensyn og opplevelsen av helhet i området. Dette vil være en ulempe ved å gi dispensasjon.

Et prinsipielt hensyn som alltid gjør seg gjeldende, er at ustrakt bruk av dispensasjoner ikke er heldig. Reguleringsplaner har vært gjennom en demokratisk prosess og er ofte godt begrunnet. Dette hensynet gjelder imidlertid med mindre tyngde, siden dispensasjoner må vurderes konkret i hvert tilfelle.

Det er ikke identifisert andre konkrete ulemper. Konklusjonen er derfor at ulempene ved å gi dispensasjon er til stede. For å kunne vurdere betydningen av ulempene, må fordelene med tiltaket synliggjøres.

Takoppbygg og bruksendring vil føre til at bygget får en vesentlig oppgradering hva gjelder bokvalitet. Arealet som benyttes til kjøkken i nåværende planløsning har ingen vinduer. Kjøkkenet er tiltenkt å flyttes opp i tredje etasje, der det med etablering av takvinduer vil være god tilgang på naturlig lys. Videre er dagens loftsareal uten funksjon. Trappen opp til loftet er for alle praktiske formål ubrukelig, dette gjelder også for tilleggsfunksjoner som bod. Ny takark vil frigjøre et ellers utilgjengelig 26 m² loftsareal.

Det både et politisk ønske og samtidig et stort behov for gode boliger i Bergen Sentrum. Frigjørelse av loftsareal som ellers ville stått tomt er god arealbruk, samt at det vil kunne gi gunstige boforhold for en familie i Bergen sentrum, i tråd med kommunal fortettingspolitikk. I tillegg er etablering av nytt boareal i eksisterende bygningsmasse et meget godt miljøvennlig og utslippsbesparende tiltak, sammenlignet med for eksempel å bygge nytt.

I Kommuneplanens samfunnsdel (KPS) stilles det opp ulike strategier for samfunnsutviklingen. Et viktig moment i KPS er kompakt satsing. Bergen sentrum skal styrkes som knutepunkt for regionen og som boområde.

I den kompakte satsning under KPS heter det videre at «gåbyen» skal prioriteres. Plasseringen i Marken passer godt med dette idealet. Det er kort vei til alle funksjoner. I tillegg er det gangavstand til Jernbanestasjonen, Bergen sentrum og Bergen storsenter. For beboerne i området vil det være lite behov for personbil.

I KPS heter det også at «vi vil tilrettelegge for å bygge nye boliger og arbeidsplasser i sentrum», som ytterligere styrker fordelene med omsøkt tiltak. Tiltaket vil føre til ønsket bystruktur, med butikklokale i første etasje og leilighet i de øvrige etasjene.

Fordelene knyttet til planlagt tiltak fremstår som vesentlig for området og for Bergen sentrum. I tillegg vil det være i tråd med føringene etter Kommuneplanens samfunnsdel og den politiske utviklingen.

Fordelene med tiltaket er klare, men må sees i forhold til ulempene.

I dette tilfellet har det vært avholdt forhåndskonferanse med Bergen kommune for å avklare tiltakets forhold til visuelle kvaliteter. Etter tilbakemelding fra byantikvaren er det gjort endringer i utformingen av takark, for å tilpasse denne bedre til byggets naturlige omgivelser og plassering, samt for å ivareta det historiske kulturmiljøet i nærområdet i tilstrekkelig grad.

Det er vurdert andre løsninger for tilgjengeliggjøring av loftsareal. Alternativt vil man kunne bygge ny trapp midt i bygget. Dette vil imidlertid føre til at eksisterende originale trappeløp vil bli fjernet og dermed også at den historiske lesbarheten til verdifulle innvendige konstruksjoner vil bli endret. Eventuelle inngrep i innvendige laftekonstruksjoner og trapp kan føre til varig skade på kulturminner som har høyere verdi enn de som her berøres.

Tiltaket som presentert i søknaden er løsningen som er mest i tråd med bevaringshensyn og samtidig fører til at tomt areal blir tatt i bruk. I så måte fremstår fordelene ved tillatelse klart større enn ulempene.

Utvalget finner etter en samlet vurdering av hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra ikke blir vesentlig tilsidesatt, og mener at fordelene er klart større enn ulempene. Klagen tas til følge.

5. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Maria Therese Nesse

Saksbehandler

Trond Haugen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
MARKENS EIENDOM
AS

Kalfarveien 69A

5022 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 sluttokumentasjon 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, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
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. Statsforvalteren 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.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 166/907/0/0

Utlistet 13. mars 2024

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikalnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerknad	Inngår i rapporten
261136658	Grunneiendom	0	Ja	88,4 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utlisteringen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
4620000	30	BERGENHUS. GNR 166 BNR 870, REGULERINGSPLAN FOR MARKEN	3 - Endelig vedtatt arealplan	09.02.1979	190510066	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
4620002	31	BERGENHUS. MARKEN, GRØNNEVOLLEN 8 OG GRØNNESMAUET 3	190001019	06.05.1983
4620001	31	BERGENHUS. MARKEN KVARTAL K 11, ENDRING AV FORMÅLSGRENSER		05.02.1982
4625000	32	BERGENHUS. KVARTALPLAN FOR MARKEN K 11		05.02.1982
4620003	31	BERGENHUS. GNR 166 BNR 870, MARKESMAUET 1	190510066	18.02.1986
4620005	31	BERGENHUS. MARKEN KVARTAL 1, ENDRING	190001174	03.02.1987

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1130 - Sentrumsformål	Sentrums-kjerne	S1	100,0 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_2	Marken	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_7	Historisk sentrum	100,0 %

Hensynssoner Båndlegging i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpBåndleggingSone	H730_1	Båndlagt etter lov om kulturminner	100,0 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H390_3	Brannsmitte	100,0 %
65270000	KpFareSone	H390_2	Luftkvalitet - gul sone	100,0 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#4	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplan(er)

PlanID	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
15780000	BERGENHUS. KPD SENTRUM	3 - Endelig vedtatt arealplan	10.12.2001	100,0 %

Arealformål i kommunedelplan

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Dekningsgrad
15780000	1 - Nåværende	190 - Annet byggeområde	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
11670000	30	BERGENHUS. MOLLESMAUET, REGULERINGSENDRING	3	-

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
4620100	30	BERGENHUS. MARKEN, SPAREBANKEN VEST	3	190001062
4620006	31	BERGENHUS. MARKEN, KVARTAL K 11, TORG	3	190230695
70180000	35	BERGENHUS. GNR 166 BNR 535 MFL., KONG OSCARS GATE	2	202220614
65620000	34	BERGENHUS. GNR 166 BNR 658 MFL., RÅDHUSKVARTALET	1	202220529
62250000	34	BERGENHUS. GNR 164 OG 166, SMÅLUNGEREN	5	201206987

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
166/871	139301218-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	23.07.2015	201517024
166/871	139301218-1	Tilbygg	Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.	Rammetillatelse	23.07.2015	202121538
166/536	139298969-2	Tilbygg	Annen forretningsbygning	Rammetillatelse	25.08.2023	202311415

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Skrevet ut 13. mars 2024



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget.

Noen plankart har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens areadel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. Kommuneplanens areadel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her:

<https://www.bergen.kommune.no/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens areadel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans areadel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan.

I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningsslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny areadel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

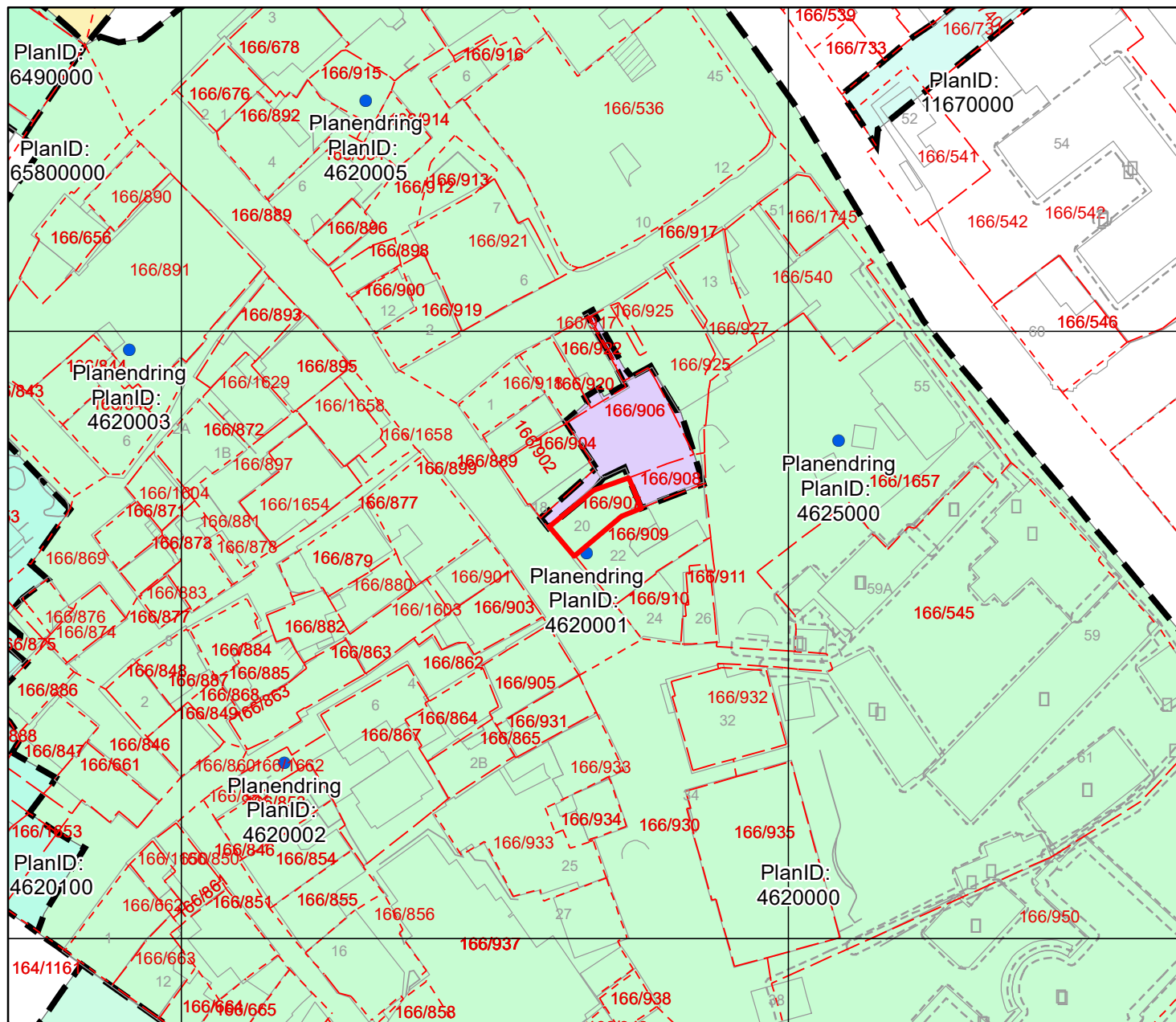
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/907/0/0
Dato: 13.03.2024 Adresse: Marken 20

Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
4620000, 4620006

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering





Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 4620000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 13.03.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 166/907/0/0

Adresse: Marken 20

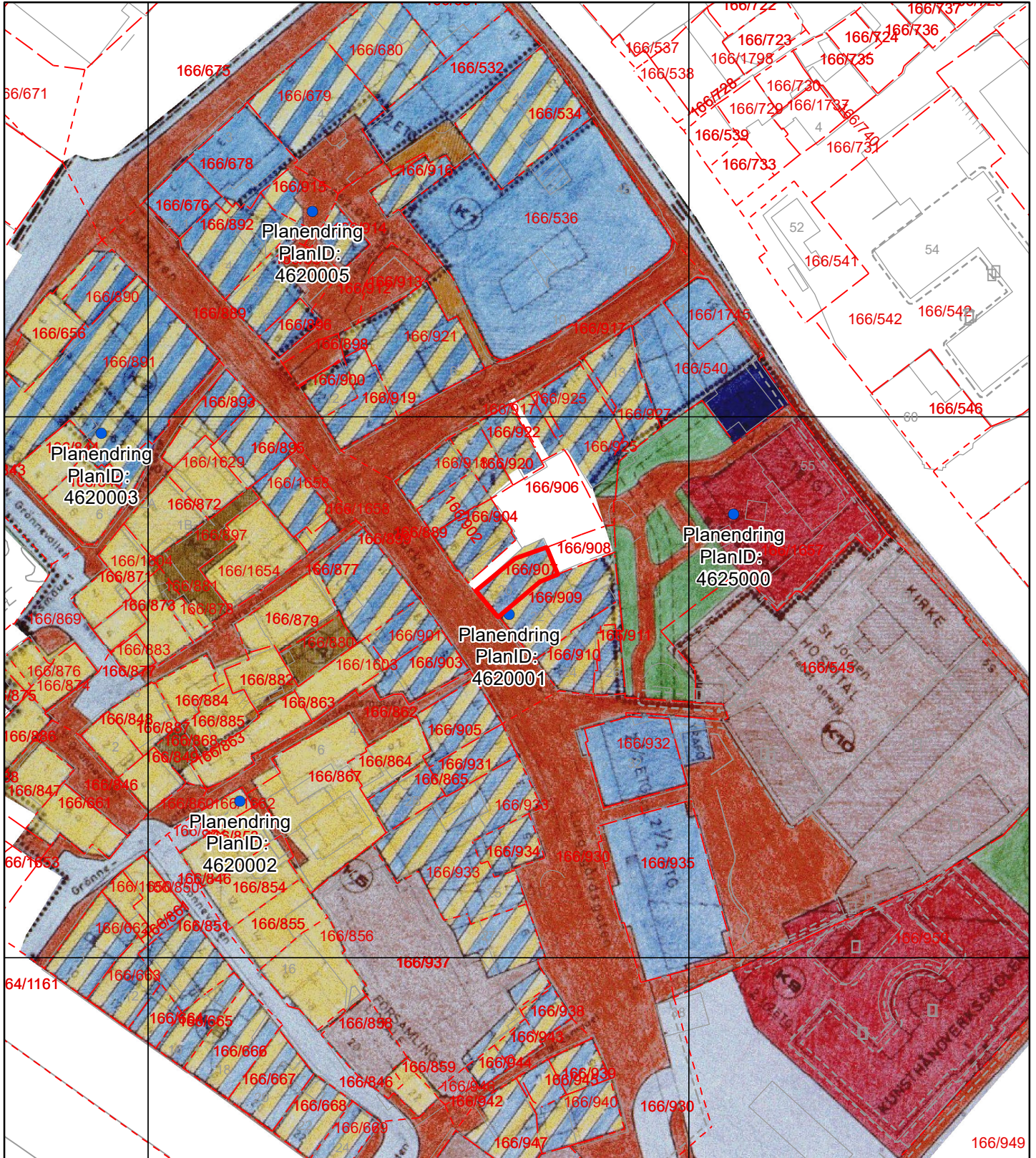


BERGEN KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Eiendomsmarkering



TEGNFORKLARING:

BL. § 25

REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER



BOLIGER



FORRETNINGER, KONTOR, ERVERV



ULIKE FORMÅL

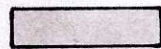


OFFENTLIGE BYGN.



ALLMENNUTTIGE FORMÅL

3. TRAFIKKOMRÅDER



KJØREVEG



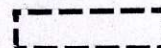
GANGVEG

4. FRIOMRÅDER



PARK, LEIK

6. SPESIALOMRÅDE



BEVARINGSOMRÅDE

BL. § 26

ANDRE

BESTEMMELSER



FELLES LEIKEOMR.

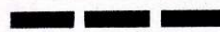


FELLES GANGVEG



FELLES GJENNOMGANG

STREKSYMBOLER M.V.



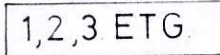
PLANENS BEGRENSNING



GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL



BYGGEGRENSE



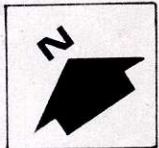
ETASJE-ANGIVELSE FOR NY BEBYGGELSE



KVARTALS-INNDELING

Fylkesrådmannen i Hordaland
25 OKT. 1978
Plan og utbyggingsavdelinga

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
REGULERINGSABD.
22 FEB 1979
A. V. 504.4
Saksb. *Jingstad*
Reis



MÅLESTOKK



MARKEN

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN
Reguleringsavdelingen

REVISJONER

K5	25.1.1978
K9	20.3.1978

ARKIV NR.

R-1.462.

DATE 20 okt 77

MÅLEST 1:500

TEGN NR 2082-1

TEGN KFR



ASPLAN A.S.
INSTITUTT FOR SAMFUNNSPLANLEGGING
SANDVIKA STAVANGER BERGEN TRONDHEIM BODØ

STORETVEITVEGEN 96
5032 MINDE (BERGEN)
TLF. 05 28 46 00

Det bekreftes at planen er i samsvar med bygningsrådets vedtak av 20. januar 1978 og 28. april 1978. *Ulvhus*



BERGEN
KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 13.03.2024


Arealplan-ID: 65270000

Gnr/Bnr/Fnr: 166/907/0/0

Adresse: Marken 20




For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)





Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål


Samferdselslinjer

 Bybane


 Angitthensyn kulturmiljø

 Båndleggingsone

 Faresone

 Infrastruktursone

 Støysone gul

 Støysone rød

 Sentrumskjerne

 Byfortettingssone

 Grønnstruktur

 Friluftsområder



Kommunedelplan

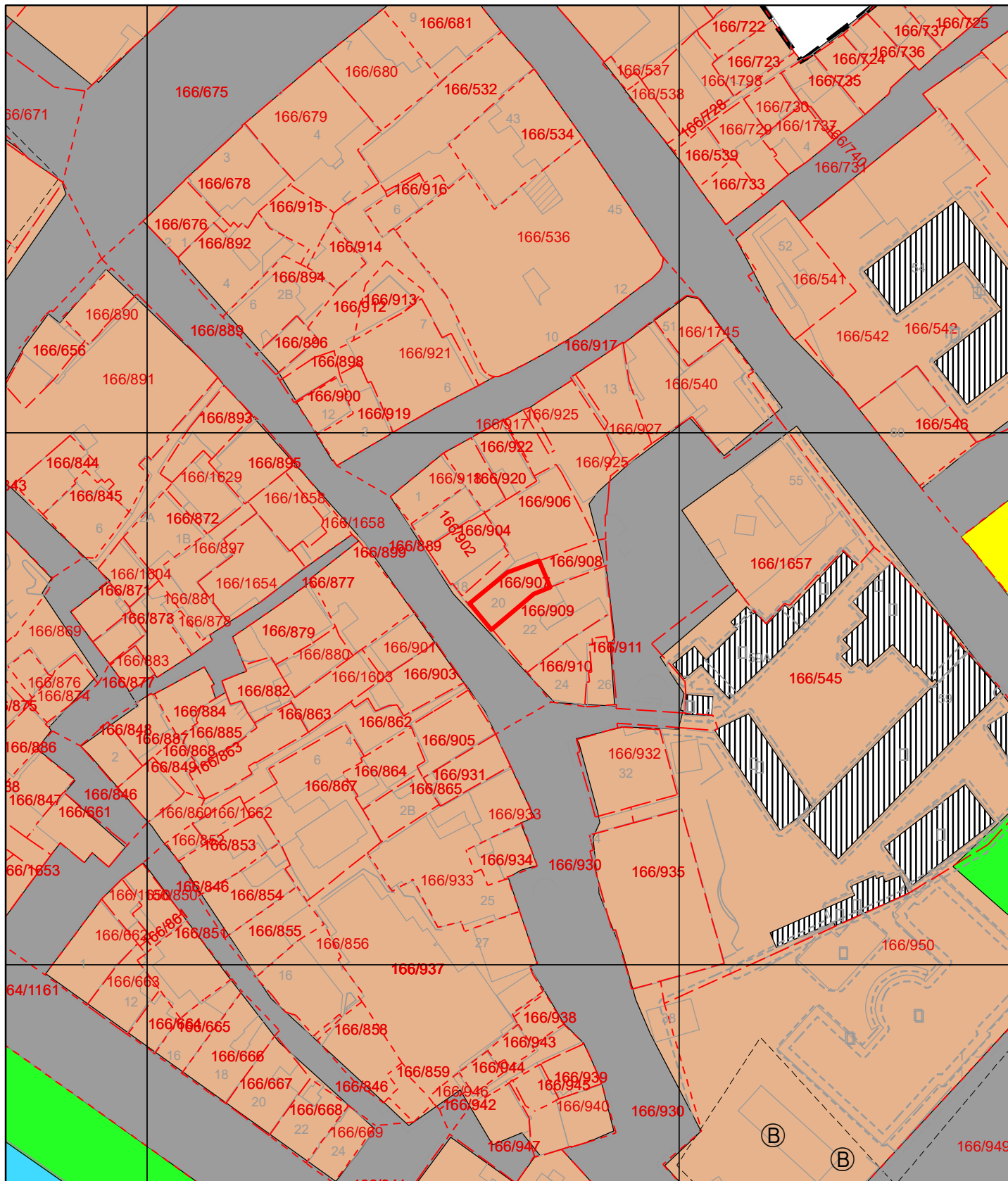
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 15780000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 166/907/0/0
Dato: 13.03.2024 Adresse: Marken 20




BERGEN
KOMMUNE


For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>


Eiendomsmarkering (1)




Tegnforklaring for kommunedelplan

 Kommunedelplangrense


 Grense for restriksjonsområde


 Arealformålgrense


KDP Arealbruk-PBL1985


 Boligområde (N)

 Friområde (N)

 Annet byggeområde (N)

 Område båndlagt, lov om kulturminner (N)

 Område for vern av sjø og vassdrag (N)

 Fotgjengerstrøk (N)