



Ref. nr.: 202119361/6 HANS

Søknad for dispensasjon og unntak

Eiendom: Gnr 40/Bnr 1096

Adresse: Skjoldhøgda 187, 5222 Nesttun

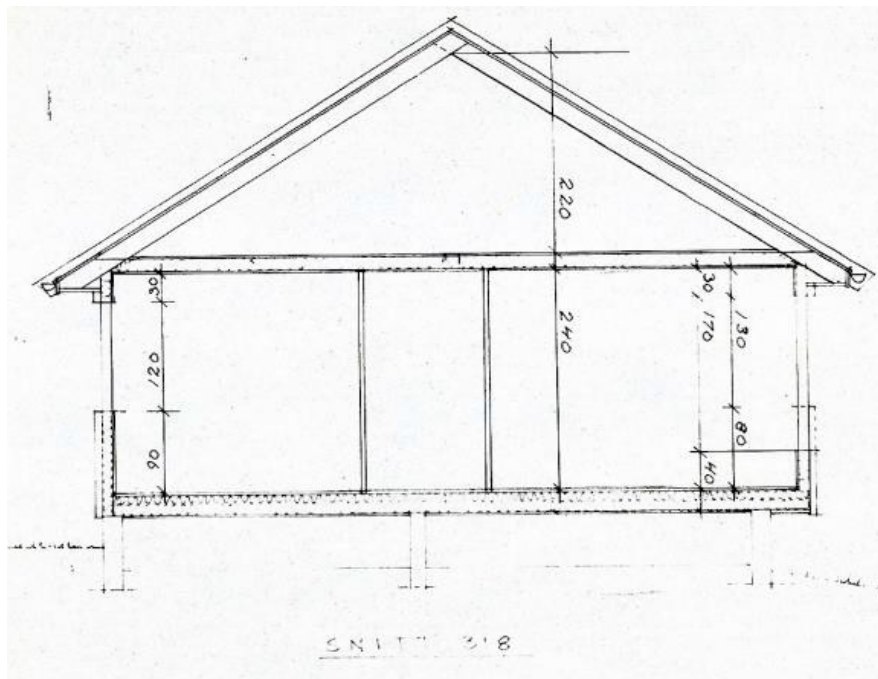
Tiltakshaver: Marko Stipanicev og Telma Chibeles

Tiltaket: Bruksendring av bod/loft og kjeller med tilhørende fasadeendringer

Ansvarlig søker m/adr: Arkontor Paulo de Areia, Storrinden 15, 5252 Søreidgrend

1) Forklaring av saken

Vi gir forklaring at tegninger i prosjektering fra 1973 ble ikke riktige, siden topografi tegninger av terrenget stemmer ikke med virkelighet og det som ble bygget i 1974.



*1) snitt av huset, med feil terrenghøyde

Ifølge arkiv på byggesak er det blindkjeller med etasjehøyde på ca. 50 – 60 cm som er godkjent.

Etter å ha analysert tegninger og sett på bilder, besøk ved terreng og hus, og bekreftelse fra nabo (som bor der og bygde huset sitt samtidig med første eier), vi kan bevise at huset ble bygget i den størrelsen og mål som huset er i dag, inkludert kjelleren.

Det ble ikke foretatt underbygg eller etablering av ny underetasje på et seinere tidspunkt. Prosjektet på den tiden ikke ble laget helt i henhold til det eksisterende terrenget, og som mange andre prosjekter hadde denne feilen, derfor byggefirmaene forholde seg til det virkelige terrenget og utviklet arbeidet på den beste måten og løsningen - og ikke alltid var lik tegningene godkjent av kommunen. Dette skjedde i mange tilfeller, og ikke med vilje, men på grunn av topografiens natur og også fra hva som er mulig og bedre måte å bygge på.

Vi viser her dette bildet fra Bergen kommune Arkiv, dette er fra 1975.

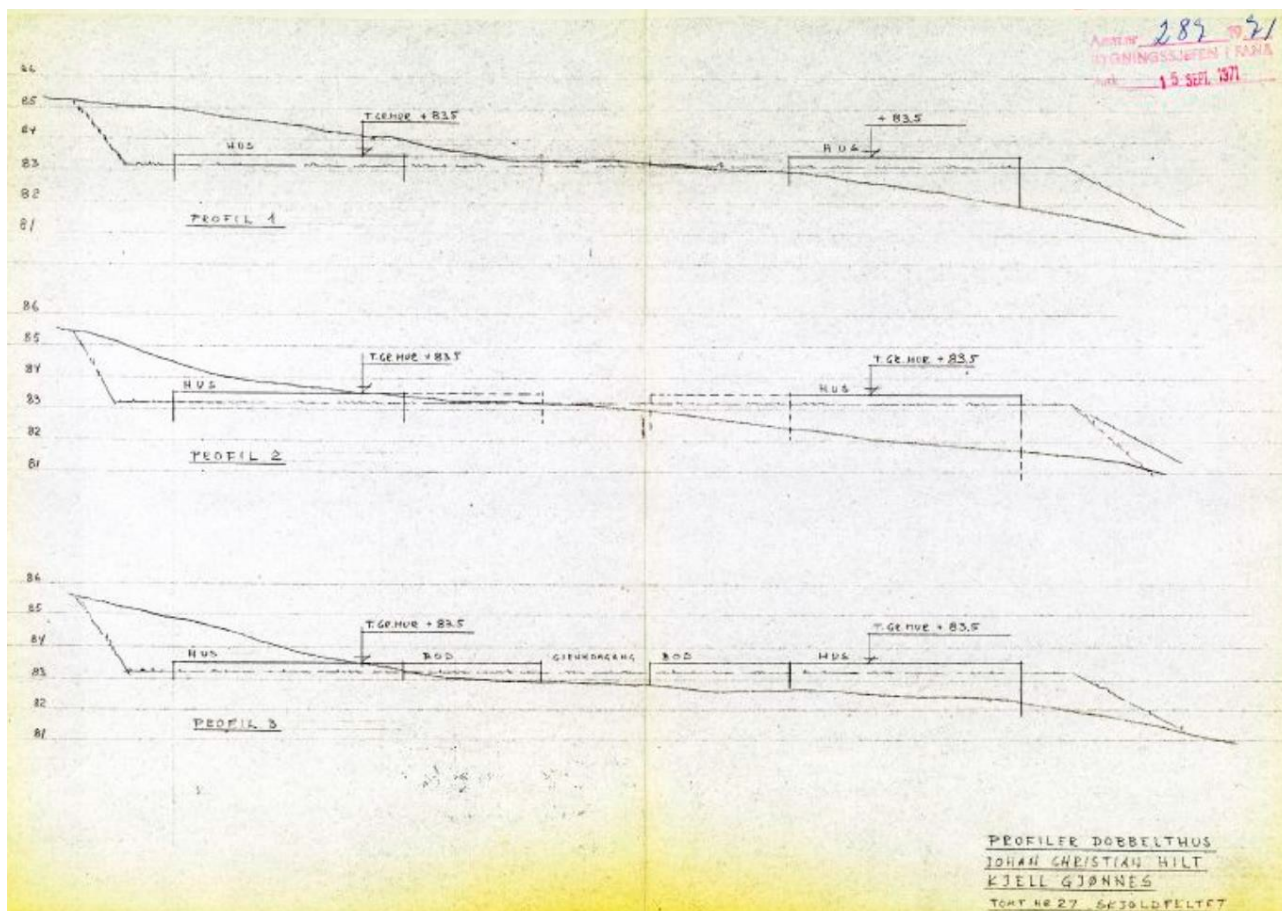
Som bilder nede viser huset har det en høydeforskjell (ca. 1 meter) mellom de to husene nr.185 og nr.187.



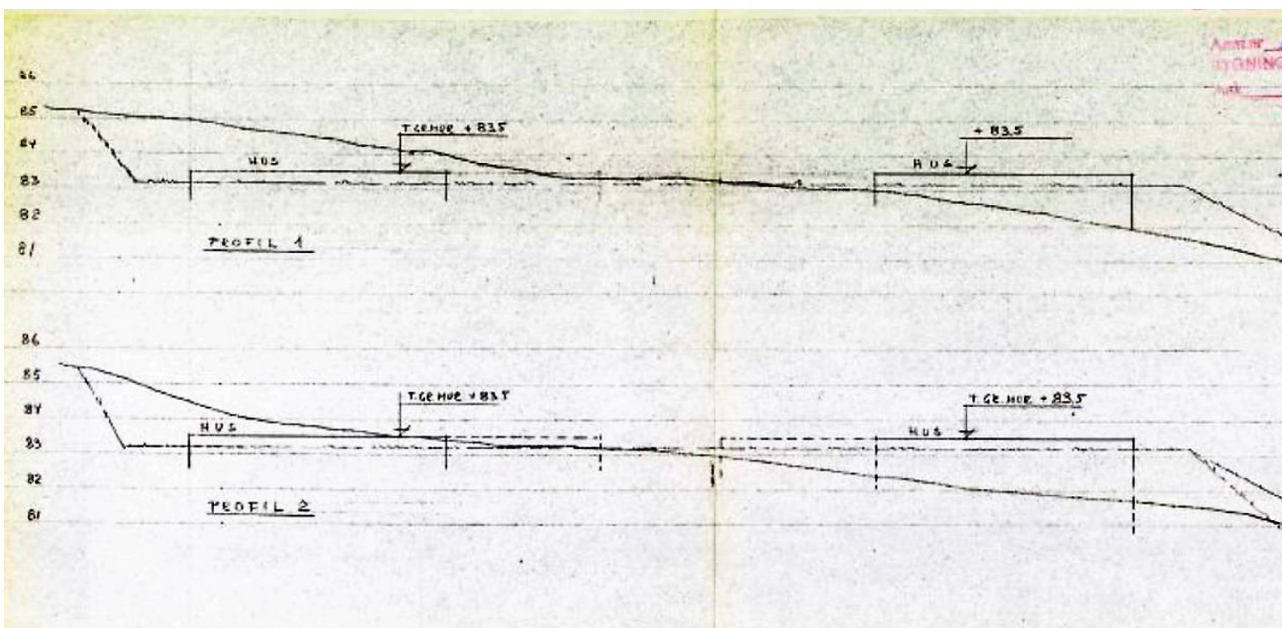


*2) Bergen kommune Arkiv 1975

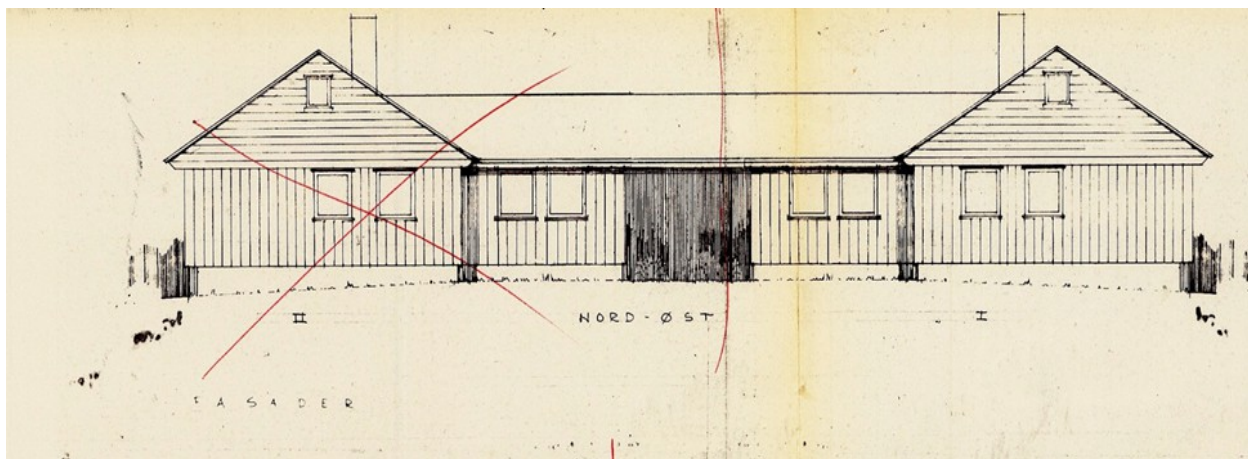
Faktum er at huset har denne kjelleren med denne høyden og veggene siden det ble bygget i 1973.



Bilder viser at profiler er ikke riktige.

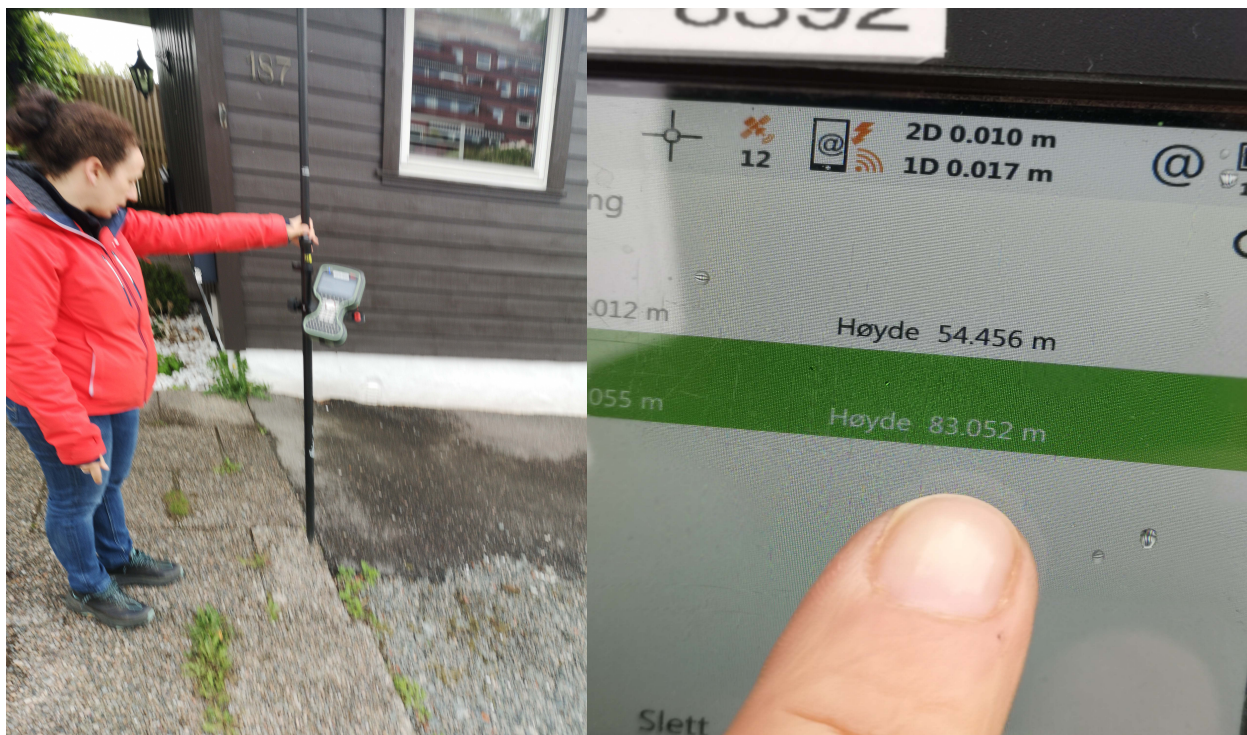


Godkjent bygning Fasader (1971-73) NORD -ØST; ikke mulig på grunn av terrengkonfigurasjon - det kan ikke være det samme for begge husene.

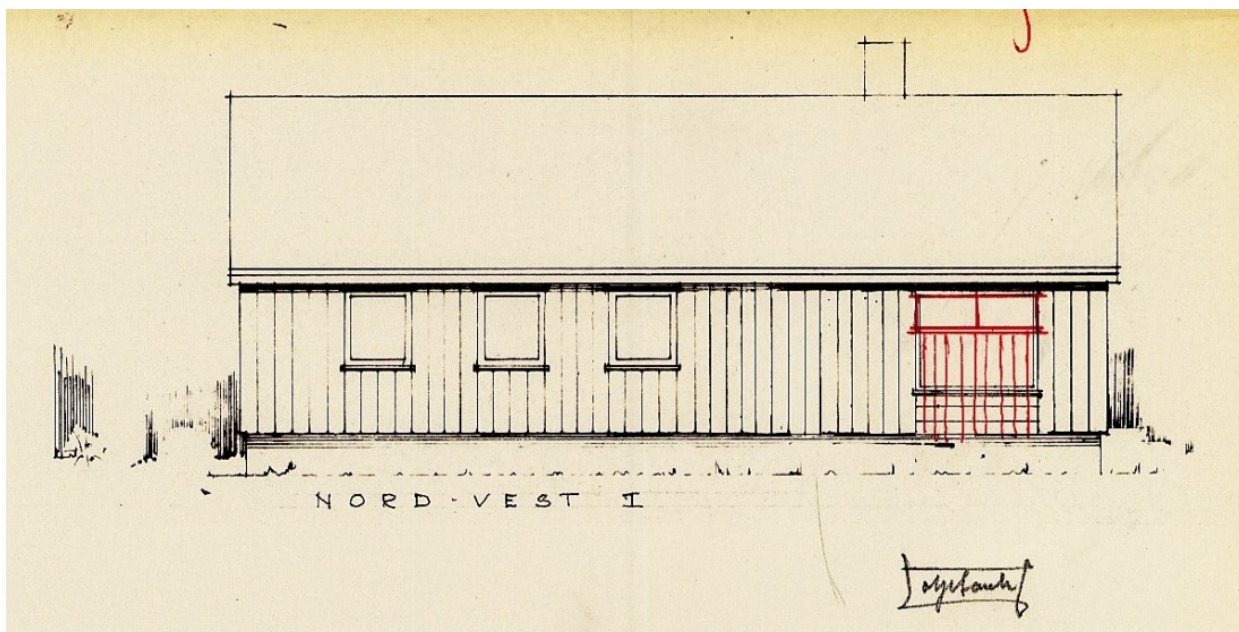


Fasadetegningen viser en sammenhengende linje som forbinder begge husene, og at de er basert på samme kotehøyde på +83,5 og det fremgår tydelig av bildene, fra 1975 og også de andre nyere, at dette alltid har vært en høydeforskjell mellom husene. Og det kan ses tydelig. Fasadetegning er ikke korrekt eller huset ble bygget annerledes enn tegningen, noe vi anser som tilfellet. Huset nr:189 ble bygget på en høyere kotehøyde og huset nr:187er bygget på +83.5m og med kjeller med den høyden som finnes i dag.

Det var en topograf med GPS stasjon på terreng og vi fikk målingene av kotehøyde, på den høyeste punktum av huset plassering i terreng det er +83,05m:



Godkjent bygning Fasader (1971-73) - ikke mulig på grunn av terrengkonfigurasjon (hellingsvinkel).



Det var ikke mulig å ha blindkjeller med kun 50 / 60 cm og så ta under hele huset 1,5 meter, fra nivået og ned.



Det var en topograf med GPS stasjon på terregn og vi fikk målingene av kotehøyde, på den mur ved siden av vegen i terregn det er +81,82m:



2) Søknad om bruksendring av loft og kjeller

Vi søker om bruksendring av loft og kjeller. Tidligere loft ble godkjent som lagringsplass/bod. Kunde ønsker å bruke loft som kontor, stue, liten wc, gjestesoverom og bod. Kjelleren ble godkjent som blindkjeller, men den ble bygget i 1974 som ble bevist i punktum 1. Den skal brukes til gjestesoverom, gjestebad, gjestestue/kjøkken og bod/teknisk rom.

Kjeller er en del av enebolig og det er kun en boenhet. Det er dør som knytter gjestedelen i kjeller og trapp til første etasje.

Kunde har kjøpt hus innredet iht til eksisterende tegninger og derfor vi søker om legalisering og godkjenning av bruksendring av loft og kjeller så at kunde kunne bruke de som de hadde forventninger når huset ble kjøpt siden de har stor familie som kommer ofte på besøk.

3) Søknad om fasadeendring

Vi søker om følgende fasadeendring – dobbelttakvindu og utvidelse av kjellervinduene.

Fasadeendring ble utført av tidligere eierne og vi søker om godkjenning av de.

Takkvinduene ble monterte for at loft ville ha mer dagliglys siden det var kun fasadevinduer

før og de ble plasserte i midten av loft etasje. De også gir bedre muligheter for naturligventilasjon.

Kjellervinduene ble utvidet til å ha bedre naturlys og ventilasjons muligheter.

Instalerte vinduer er ift regulering for rømningsvei og utganger fra brancelle (*TEK17 Kapittel 11 Sikkerhet ved brann § 11-13. Utgang fra branncelle*). Dette endring er utbedring av huset så at den er i henhold til nyeste kravene.

4) Søknad om dispensasjon

4.1) Vi søker om dispensasjon fra Reguleringsplan 30600000 §1. *Bebyggelsen skal være villamessig med grupper av konsentrert småhusbebyggelse der slike er vist i planen, atriumhus, terrasserte eneboliger, og for øvrig med frittliggende småhus i inntil 2 etasjer og med garasjer og uthus i en etasje.*

I følge beregningen av etasjetall i reguleringsplaner vedtatt i 1970 er det nødvendig å søke om dispensasjon i denne saken, fordi i kjelleren er det mer enn 2,00 meter høyde, og den er også innredet for permanent opphold og disse rom har en større utstrekning enn 1/3 av bygningens grunnflate.

Som ble presisert i punktum 1, beviste vi om at huset ble bygget med kjeller med nåværende høyden (3etg til sammen) og yttervegger, det er gjort noen endringer på vinduer i fasaden (hovedsakelig størrelse) og også noen innvendige vegger eller renoveringer. Huset har kjeller (ikke blindkjeller med 50 cm), 1etg og loft siden det ble bygget i 1974 og det søkes godkjenning og legalisering av alle 3 etasjer. Vi antar at kjelleretasje ble bygget i forhold av terreng topografi og derfor ble det ikke mulig å bygge kun med 50 cm blindkjeller som godkjente tegningene viser.

4.2) Vi søker om dispensasjon fra *KPA § 3.1 Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov.*

Dispensasjon gjelder pbl §20-1 bokstav a) fordi kjeller ble bygget samtidig med huset i 1974 og det var ikke underbygging på senere tidspunkt. Dette ble bevist med bilder fra Bergen kommune arkiv fra 1975 og andre dokumenter og bilder i punktum 1.

4.3) Vi søker om dispensasjon fra *pbl § 20-1 bokstav b) vesentlig endring eller vesentlig*

reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a), fordi vi mener at tiltaket ikke innebærer inngrep i bærekonstruksjon i form av innsetting av nye trapper fra hovedetasje til kjeller, siden alt ble bygget på samme tidspunkt og var ikke endret på senere tidspunkt.

Trappene fra 1 etasje til loft ble godkjente i opprinnelige tegninger og søknaden fra 1974.

5) Søknad om unntak

Vi søker om unntak fra *TEK17 § 12-14 Trapp*.

Kjeller og trapp fra kjeller til første etasje ble bygget samtidig i 1974 derfor TEK17 skule ikke gjelde til konstruksjon utført før 1 juli 2017.

Vi søker om unntak fra PBL § 29-5 og TEK17 *for energibruk, planløsning og innemiljø, herunder utsyn, lysforhold, isolasjon, oppvarming, ventilasjon og brannsikring* i loft og kjeller etasjene. Tiltaket sannsynligvis er utført rundt 1970 – 1980 tallet, er det vanskelig å kunne tilfredsstille de krav som er gjeldene etter PLB 21 samt TEK 17, som skal legges til grunn når man søker i denne sak.

Andre relevante punkter fra forhåndskonferansen ønsker vi å ta opp og også forklare:

KPA § 26.3.9 Grad av utnyttning.

Tomteutnyttelse er det samme som før, det er ingen endring til uteareal eller byggehøyde siden kjeller ble bygget i 1974 i samme perimeter som huset ble godkjent.

KPA § 26.3.1 Byggehøyde i byfortettingssonen.

Høyde av bygging har ikke endret, den er innenfor godkjente rammer av høyden. Å være presis huset er med lavere høyden enn det ble godkjent siden topografi av terreng ble feil beregnet og huset ble tilpasset til eksisterende topografi av terrenget under bygging.

Byggegrenser er det samme som det var godkjent i 1973 fra kommune. Det har vært ingen endringer om byggegrense.

Arkitektur og byform er nesten det samme siden konstruksjon i 1974, det eneste endringer som ble utførte er fasadeendring som innebærer takvinduer og større vinduer i kjelleretasje.

Området hvor bygget befinner seg er bebygd, og en kan ikke se at tiltaket utløser behov for utbygging av infrastruktur eller avklaring av andre overordnede forhold per i dag eller i nærmeste fremtid.

Det er heller ingen konflikt med avsatt arealbruk i gjeldende plan. Tiltaket vil få liten konsekvens for naboer og omkringliggende bebyggelse. Dette utløser ikke et behov for ny plan.

Dispensasjoner i gjeldende sak vil ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak plankravet og heller ikke hensynet til forutberegnelighet, medvirkning og langsiktige løsninger i lovens formålsbestemmelse.

Mvh,

24. mai 2022

Paulo Areia
Arkitekt MNAL
Arkontor