

Gnr. 164 bnr. 352 og 474, Thormøhlens gate 50 og 50A – Søknad om dispensasjon for etablering av serveringssted

Bergen kommune v/Etat for bygg og eiendom søker herved om dispensasjon fra formålet «Grønnstruktur» i kommuneplanens arealdel (KPA) og formålet «Friområder og forhager» i kommunedelplan for Bergenhus og Sentrum. Videre søkes det om dispensasjon fra plankravet i kommuneplanens punkt 24 for bruksendringer i områder med «Grønnstruktur». Tiltaket går ut på å bruke eksisterende bygningsmasse til serveringssted.

Kort om bakgrunnen for ønsket om bruksendring og hvorfor det søkes dispensasjon på nåværende tidspunkt

Bergen kommune har i senere tid gjennomført en større opprustning av Nygårdsparken. I parkens sørvestlige hjørne ligger det to bygninger som også har stort behov for å settes i stand. Alternativene her er total renovering eller rivning. Vi ønsker å få satt byggene i stand og bruke dem på en måte som bidrar til å heve Nygårdsparkens kvaliteter som rekreasjonsområde. Etter vår oppfatning kan dette best gjøres ved å etablere et serveringssted i bygningene med et uteserveringsområde ut mot parken. Et slikt serveringssted kan bidra til å skape økt bruk av og bringe nytt liv inn i parkområdet.

Serveringsstedet tenkes realisert ved at en konkurranse går ut på anbud og at den som får tilsagn skal stå for selve restaureringen. Den konkrete utformingen av tiltaket vil derfor måtte vurderes i forbindelse med en senere byggesak. Det samme gjelder eventuelle andre dispensasjoner som måtte være nødvendige. Vi ønsker imidlertid å få avklart forholdene knyttet til selve planformålet og om et serveringssted er noe som kan la seg realisere. Dette er grunnen til at vi søker om dispensasjon fra planformålet i KPA og gjeldende kommunedelplan på nåværende tidspunkt. En eventuell dispensasjon vil være en sentral del av konkurransegrunnlaget når tiden kommer for en utlysning.

Dagens bruk – hva er tillatt?

Det foreligger begrenset dokumentasjon om hva som er tillatt bruk av bygningsmassen i dag. Det vi har kunnet oppdrive er tidligere søknader og vedtak om innstilling av vannklosett på 30-tallet for å bedre tilrettelegge for beboelse. Dette kan ha sammenheng med at bebyggelsen i en periode skal ha vært brukt som gartnerbolig.

I henhold til Grønn etat skal bygningene i en periode også ha blitt brukt som brannstasjon og stall for brannhester.

I dag står boligdelen tom. Denne delen av bygningsmassen skal være fra slutten av 1800-tallet. Uthuset/stallen er av noe nyere dato, men finnes på kart fra 1933. Denne bygningen brukes i dag av Grønn etat som lager/verksted i forbindelse med arbeid i parken.

Det foreligger ikke tillatelser til bruk av bebyggelsen til serveringssted, så det vil uansett være behov for en tillatelse til bruksendring.

Dispensasjonsvurderingen

Byggene som skal brukes ligger på gnr. 164 bnr. 352. I tillegg er det planer om å etablere uteservering på østsiden av byggene, da ut mot Nygårdsparken. Dette arealet ligger både på gnr. 164

bnr. 352 og bnr. 474. Arealet som ønskes bruksendret er markert med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Arealet er uregulert. I kommuneplanens arealdel er arealet vist som «grønnstruktur». I tillegg er det et plankrav i kommuneplanens punkt 24, hvor det heter at:

«Tiltak som innebærer arealbruksendringer i områder avsatt til grønnstruktur kan ikke finne sted før området inngår i reguleringsplan.»

I kommunedelplan for Bergenhus og Sentrum er arealet vist som «Friområder og frihager». En bruksendring til serveringssted vil være i strid med disse formålene og vil derfor være avhengig av en dispensasjon for å skulle kunne tillates.

Da formålene i KPA og kommunedelplanen er sammenfallende og de samme momenter gjør seg gjeldende så omtales disse samlet nedenfor. I tillegg vil det knyttes noen særlige kommentarer til plankravet i kommuneplanens punkt 24.

Grunnlaget for dispensasjonsvurderingen framgår av plan- og bygningsloven § 19-2 der det heter:

«Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi en dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.»

Det følger videre av Ot.prp.nr.32 (2007-2008) s. 242 at det må foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for å gi dispensasjon, i motsetning til tidligere hvor det ble praktisert alminnelig interesseovervekt. Det vil normalt ikke være anledning til å gi dispensasjon når hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra fortsatt gjør seg gjeldende med styrke.

Hensynet bak fastsettelsen av områder som «Grønnstruktur»/«Friområde» i kommuneplanen og tilhørende kommunedelplaner er å ivareta grønnkorridorer, naturområder, landskap og/eller områder for lek, friluftaktivitet og rekreasjon på lang sikt. Det er viktig å ivareta grønne lommer i tettbebygde strøk, på grunn av den store rekreasjonsverdi disse arealene har for byens befolkning.

Spørsmålet blir om hensynene bak planformålet i KPA og kommunedelplanen vil bli vesentlig tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon. Dersom dette ikke er tilfellet må det også vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Som nevnt tidligere er målet med etableringen av serveringssted å bruke bygningene på den måten som best mulig bidrar til å heve Nygårdsparkens kvaliteter som rekreasjonsområde. Et slikt serveringssted kan bidra til å skape økt bruk av og bringe nytt liv inn i parkområdet. Bygningene ligger i det sør vestre hjørnet av parken, like ved inngangen. Her er det kort avstand til Småpudden som gir gangavstand til de nye boligene på Damsgård. Rett i nærheten ligger også BI. Et serveringssted vil kunne være et flott tilbud til beboerne i området, nærliggende arbeidsplasser, studenter, besøkende til Møhlenpris idrettsbane og brukerne av parken.

Vi har også dokumentasjon som tilsier at serveringssted/restaurant i historisk perspektiv har vært ansett som en naturlig del av parkdriften. I en heftelse på eiendommen fra 1947 (vedlagt) heter det

at det ikke er tillatt med oppføring av nye bygg i parken, med unntak av bygninger som knytter seg til parkdriften, herunder restaurant.

Videre gjelder bruksendringen to eksisterende bygg og det vil derfor være begrenset innvirkning på eksisterende grøntområder. Noe areal vil riktig nok gå med til etableringen av uteservering, men dette er et område som ligger helt i hjørnet av parken avgrenset av en andedam og en parkvei.

Det foreligger to uttalelser fra Grønn etat i saken datert 03.07.2015 og 11.09.2015 (vedlagt). Grønn etat er meget positive til tanken om å etablere serveringssted med uteservering. I den siste uttalelsen fra Grønn etat nevnes også en bruk til gründervirksomhet, noe Grønn etat er negative til. Her vil vi bare presisere at det ikke foreligger noen planer om slik bruk og at gründervirksomhet ikke vil være tillatt selv om en dispensasjon blir gitt.

Det foreligger også en kort uttale fra Byantikvaren, gitt i e-post av 05.10.2015, hvor det framgår at de er positive til prosjektet. Ut over dette er det naturlig at Byantikvaren uttaler seg i forbindelse med en eventuell senere byggesøknad, hvor den endelige utformingen av byggene vil være klarlagt.

Byggene har i henhold til byantikvaren kulturhistorisk verdi og bør således ikke rives, men settes i stand. Når renoveringen har funnet sted er det viktig at byggene tas i bruk for å forhindre nytt forfall. Etter vår oppfatning er etableringen av et serveringssted den beste måten å gjøre dette på uten at det går ut over parkformålet.

På bakgrunn av det overstående vil ikke hensynene bak formålet «grønnstruktur»/»friområde» bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. Spørsmålet blir da om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

En dispensasjon i denne saken vil bidra til å fremme parkformålet. Videre vil vi få satt i stand og brukt et bygg som i dag er en skamplett i parken på grunn av tilstanden, men som kan bli et flott samlingssted for nærmiljøet.

Det er tale om bruk av eksisterende bygg som ligger i utkanten av parken. Det arealet som skal brukes er avskjermet mot det øvrige parkarealet av en andedam og en parkvei. Vi kan derfor ikke se noen klare ulemper med en eventuell dispensasjon. Etter dette er fordelene ved en dispensasjon klart større enn ulempene og dispensasjon fra gjeldende formål i KPA og Kommunedelplan for Bergenhus/Sentrum kan gis.

plankrav

I henhold til kommuneplanens punkt 24 er det krav om reguleringsplan for bruksendringer i områder med avsatt formål «Grønnstruktur». Det aktuelle arealet for bruksendringen er uregulert så tiltaket er avhengig av en dispensasjon fra kommuneplanens punkt 24 for å skulle kunne tillates.

Hensynet bak plankravet i kommuneplanen er å sikre ivaretagelsen av grøntområder i kommunen. Ved å bruke grønne områder vil tilgjengelig rekreasjonsarealer kunne reduseres, noe som igjen vil kunne ha en negativ innvirkning på omgivelsene. Ved å stille krav om reguleringsplan vil disse konsekvensene tydeliggjøres.

Spørsmålet blir om hensynene bak plankravet i kommuneplanen vil bli vesentlig tilsidesatt ved en eventuell dispensasjon. Dersom dette ikke er tilfellet må det også vurderes om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Plankravet tar først og fremst sikte på å regulere bruksendringer fra grøntstruktur til andre formål. Når det aktuelle arealet i stor grad allerede er bebygget og ikke er i bruk til parkformål, så vil forringelsen av arealet som rekreasjonsområde være begrenset. Det området som er tiltenkt uteservering er av begrenset omfang og ligger naturlig avgrenset mot resten av parkområdet. Videre ligger eiendommen helt i utkanten av parkområdet og består av et lite areal sett i forhold til parken for øvrig. Når formålet med bruksendringen i tillegg har som mål å heve parkens verdi som rekreasjonsområde, så tilsier dette at hensynene bak plankravet ikke vil bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon.

Spørsmålet blir da om fordelene ved en dispensasjon er klart større enn ulempene.

Fordelene ved å dispensere fra plankravet er i hovedsak knyttet til tids- og kostnadsaspektet. Det er her tale om å bruke en allerede bebygget eiendom og et relativt lite areal, for en bruk som har til hensikt å fremme eksisterende formål, hvor det vil være uforholdsmessig dyrt å utarbeide en reguleringsplan sett opp mot hva som oppnås ved å gå igjennom en vanlig planprosess. Det er heller ikke tvil om at det vil kunne ta mye lenger tid før et serveringssted er på plass dersom det først må utarbeides en reguleringsplan.

Ulempen ved å dispensere vil være at saken ikke får en like grundig kartlegging av konsekvenser og gjennomgang som det som følger av en reguleringsprosess. Dette momentet kan imidlertid ikke tillegges særlig vekt. Dersom en reguleringsplan skulle utarbeides nå, før utlysning av konkurranse, så vil denne nødvendigvis måtte bli forholdsvis udetaljert. Dette fordi det endelige konseptet ikke vil bli avgjort før utlysning har funnet sted og interessenter har meldt seg. Hvis vi der i mot skulle lyse ut en konkurranse uten dispensasjon eller omregulering, for så å la reguleringen inngå i oppdraget, så vil dette kunne ha en stor negativ innvirkning på hvor mange interessenter vi vil få. Vi vil da fort kunne få færre konsepter å velge mellom, noe som igjen vil kunne medføre en dårligere endelig løsning for eiendommen.

Det er heller ikke krav til bilparkering for serveringssted/restaurant i dette området (område p1 jf. Kommuneplanens bestemmelser punkt 15). Kundegrunnlaget vil i all hovedsak være fotgjengere som benytter seg av eksisterende infrastruktur.

Vi vil også påpeke at det aktuelle arealet ligger relativt skjermet i forhold til nærmeste boligbebyggelse, som ligger over 40 meter unna på den andre siden av SK Djervs klubbhus.

På bakgrunn av det overstående er det klart større fordeler ved en dispensasjon enn ulemper. Det er da grunnlag for å gi dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven §§ 19-1 og 19-2.