



Etat for bygg og eiendom  
Allehelgens gate 2  
5020 BERGEN

Deres referanse:

Vår saksbehandler:  
Karsten Høyheim  
Dir.tlf.: 5556 6472

Vårt saksnummer: 201701313/3  
Dato: 300317

## TILLATELSE TIL DISPENSASJON

Eiendom : Gnr 164 Bnr 352  
Adresse : Thormøhlens Gate 50  
Tiltakshaver : Etat for bygg og eiendom  
Tiltaket : Bruksendring annet bygg

Vi viser til søknad mottatt 10.01.17.

Søknaden gjelder dispensasjon fra formålet *Grønnstruktur* i kommuneplanens arealdel (KPA). Det kreves også dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt 1 *Plankrav*.

### 1. VEDTAK

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel 1 *Plankrav* og pkt 24 *Grønnstruktur* for utarbeidelse av reguleringsplan ved arealbruksendringer til formål *Serveringssted*, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

### 2. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

#### 2.1. Planstatus:

- Eiendommen er ikke regulert.
- I kommunedelplan for Sentrum er eiendommen vist som *Friområder og forhager* og *Friområder og forhager* og *Spesielt verdifull park, hage eller kirkegård* (etter antikvarisk register).  
I bestemmelsen § 9 står det at offentlige parkområder deriblant Nygårdsparken skal bevares og videreutvikles som sammenhengene attraktive og trygge rekreasjonsområder med god tilgjengelighet.
- Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som *Grønnstruktur* og den ligger innenfor hensynssonene *Bevaring kulturmiljø* jfr. retningslinje § 27.3.5.  
Eiendommen er båndlagt etter lov om kulturminner, jf kulturminneloven § 22 A.

Det pågår utarbeidelse med reguleringsplan for området med plan-id 18250000, *Thormøhlens gate. Marineholmen nærings- og forskningspark.*

## 2.2. Nabovarsling:

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er ikke mottatt nabomerknader på varselet, ut over at Statens vegvesen ønsker å bli orientert dersom planlagt tiltak vil kunne få konsekvenser for fylkesvei 272, Thormøhlens gate.

Ansvarlig søker kommenterer dette med at informasjon vil bli meddelt veimyndigheten i forbindelse med en eventuell byggesak. På det nåværende tidspunkt gjelder søknaden kun dispensasjon fra planformålet.

## 2.3. Andre uttalelser eller vedtak:

Bergen kommune v/Grønn etat har gitt uttalelse datert 11.09.15:

*Daværende byråd for BSBO, Grønn etat, Eiler Macody Lund var sammen med Grønn etat ved Rune Hesjedal og EBE på befaring til den aktuelle bygningen i Nygårdsparken på forsommeren i år. På befaringen deltok også representanter for GC Rieber Eiendom AS.*

*I ettertid har EBE og Grønn etat vært behjelpelig med å skaffe GC Rieber Eiendom AS kart over arealene og tegninger for huset.*

*Byråden var svært positiv til det han ble presentert for av GC Rieber Eiendom AS vedrørende bruk av bygningen: Kafedrift i 1. etasje med det nærmeste uteareal til huset til uteservering. Og at det i 2. etasje kunne tenkes etablert atelier for kunstnere eller annen form for kulturell aktivitet.*

*Byråden lot seg begeistre av initiativet fra GC Rieber Eiendom AS, og forespeilte sågar en meget beskjeden husleie om GC Rieber Eiendom AS selv pusset opp bygningen innvendig og utvendig, og nyttet den til dette prisverdige formål. Det ble fra GC Rieber Eiendom AS side uttalt at kommunen her ikke risikerte en leietaker som ga seg så snart et overskudd på driften uteble, men tvert i mot kunne bære et underskudd gjennom noen år med tanke på den positive ringvirkningen dette prosjektet ville ha for parken og området Møllenpris.*

*Det var ikke på noe tidspunkt under befaringen tale om den bruk av bygningene det nå er snakk om.*

*Grønn etat har lenge hatt det synet at dette bygget måtte rustes opp fra forfall til et spisested, som en miniutgave av den staselige restauranten som ligger ved dammen i Central Park i New York. Dermed var vi svært glade for den henvendelsen som kom fra GC Rieber Eiendom AS. Grunnen til at vi selv ikke har vært i stand til å få realisert noe i bygget, er kort og godt, mangel på midler! Å få et spisested her med kunstnerisk aktivitet i 2. etasje vil være midt i blinken for å forskjønne og skape liv i et område som nå blir liggende ved hovedtransportåren for spaserende og syklende mellom Gyldenpris og sentrum når gangbroen Småpudden snart åpner.*

*Grønn etats syn, er at den nå nye foreslåtte bruk med gründeraktivitet avvises.*

*Grønn etat holder fast ved kafekonseptet, noe som vil fremstå, ikke bare som en integrert del av Nygårdsparken, men også bidra til å gjøre den enda mer attraktiv.*

Bergen kommune v/Byrådsavdeling for barnehage og skole har gitt uttalelse datert 30.11.15:

### **Uttale vedrørende mulig etablering av kafé med uteservering i Nygårdsparken**

*Etat for bygg og eiendom opplyser at det er innledet en dialog med GC Rieber om mulig bidrag til utvikling av eiendom gnr. 164 bnr. 352 i Nygårdsparken.*

*Det er et ønske om å gjøre noe med bygningsmassen i parken med hovedformål etablering av kafedrift, atelier/kontor og se på mulighet for fremleie av lokalene til lokale grundere for eventuelt hele bygningsmassen.*

*Byrådsavdeling for barnehage og skole har siden 2010 forsøkt å få regulert tomt i parken til formål ny barnehage for 60-80 barn. Planarbeidet ble første gang varslet i mars 2010 og deretter i mai 2015 sammen med tilhørende konsekvensutredning. Merknadsfrist var 20. juni 2015.*

*Bygningsmassen det vises til er innenfor planområdet for reguleringsaken.*

*Bygningsmassen/arealet er tidligere foreslått som byggeareal for ny barnehage uten at dette har latt seg realisere.*

*Det er positivt at bygningsmassen det vises til opprustes for publikumsrettet virksomhet, herunder også barn og unge.*

*I dette området er det i dag stor aktivitet på barnehage, skole og idrettsarealer. Ombygging av Møhlenpris skole for 250 elever og 60-80 barnehagebarn vil gjennomføres i løpet av 2016/17. Skoletomten er begrenset og Nygårdsparken er derfor forutsatt som et lekeareal som vil bli benyttet av barnehage og skolebarn.*

*Byrådsavdeling for barnehage og skole er positiv til å se på utvikling av planområdet til beste for barn og unge. Aktivitet i arealene må kunne være forenelig med barn og unges interesser i dette området på dagtid og i forbindelse med ettermiddagsbruk.*

Bygg og Eiendom som søker har hatt dialog med Byantikvaren i saken samt befaring på eiendommen og det er mottatt uttalelse pr mail 05.10.16 til søker med følgende:

*Takk for befaring i Nygårdsparken. Ser dere opprinnelig skrev at dere ønsker en uttale.*

*Tenker at det som ble sagt på befaringen om at Byantikvaren er positiv til planene holder.*

Byantikvaren har i senere mail meddelt søker om å bli holdt orientert når det kommer konkrete forslag til utforming.

#### **2.4. Dispensasjon:**

Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanens arealdel er arealet vist som *grønnstruktur*.

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

I tillegg gjelder plankravet i kommuneplanens punkt 1, som sier at det i områder avsatt til hovedformål kan tiltak som nevnt i § 20-1 ikke tillates før det er utarbeidet reguleringsplan.

En bruksendring til serveringssted vil være i strid med disse formålene og vil derfor være avhengig av en dispensasjon for å kunne tillates. Dispensasjon kan bare gis dersom verken hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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

Søker begrunner i hovedsak søknad om dispensasjon med følgende:

*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.*

*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. I tillegg er det planer om å etablere uteservering på østsiden av byggene, da ut mot Nygårdsparken.*

*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.*

*Målet med etableringen av serveringssted er 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.*

*Videre gjelder bruksendringen to eksisterende bygg og det vil derfor være av 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.*

*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 skamplott i parken på grunn av tilstanden, men som kan bli et flott samlingssted for nærmiljøet.*

#### **Vår vurdering:**

Eiendommen har beliggenhet helt i utkanten av parkområdet og består av et lite areal sett i forhold til parken. Det omsøkte arealet er bebygget og ikke er tatt i bruk til parkformål, så forringelsen av arealet som rekreasjonsområde vil være begrenset. Bygningene ligger i utkanten av parken og arealet som skal brukes er avskjermet mot det øvrige parkarealet av en andedam og en parkvei. Det området som er tiltenkt uteservering er av begrenset omfang og ligger naturlig avgrenset mot resten av parkområdet. Vi vurderer endring av formålet i nevnte planer til å heve parkens verdi som rekreasjonsområde. Hensynene bak plankravet vil derfor ikke bli vesentlig tilsidesatt ved en dispensasjon. For øvrig vises det til vedlagte uttalelser og deres positive vurdering av dispensasjonene.

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 kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Sentrum kan gis.

Ulempene vil være at saken ikke får en like grundig kartlegging av konsekvenser og utredning som det som følger av en reguleringsprosess. Denne ulempe anses ikke å kunne tillegges særlig vekt.

Vi vurderer tiltaket til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

### **3. Andre forhold**

Det orienteres om at det i pågående reguleringsplanarbeidet med plan-id 18250000 er mottatt en reguleringsskisse som viser en mulig konflikt mellom byggene og vist fortau/grøntanlegg. Det er på det nåværende tidspunkt i planarbeidet ikke tatt stilling til eller kommentert dette forhold.

Det vises til at eiendommen er båndlagt etter lov om kulturminner. Dette tilsier at det må innhentes dispensasjon fra kulturminneloven § 22 A fra Fylkeskonservator for søknadspliktige tiltak før søknaden innsendes kommunen etter pbl § 20-1.

#### **4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG**

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
for etatsdirektøren

*Karsten Høyheim - saksbehandler*  
*Gerd Soldal - seksjonsleder*

*Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.*

Kopi: Statens vegvesen, Region vest, Askedalen 4, 6863 LEIKANGER  
Fylkesmannen i Hordaland, Plan og bygg, Postboks 7310, 5020 BERGEN  
Hordaland fylkeskommune v/Fylkeskonservator, Postboks 7900, 5020 BERGEN

<b>Generelle bestemmelser:</b>	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
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.
<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.