



SARTOR & DRANGE AS
Postboks 374
5343 STRAUME

Vår referanse: BYGG-2025/12214-7
Saksbehandler: Elsa Kristin Sveindal Rosfjord
Dato: 27.06.2025

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 209 Bnr 90
Adresse : Storbotn 21
Tiltakshaver : BBSM - Seksjon for strategi og utredning - Velferd og bolig
(Arbeidssted)
Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad mottatt 04.04.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 09.04.2025, 24.06.2025.

1. Søknaden gjelder

- Oppføring av 5 nye boenheter i 2 rekker på 3 og 2 boenheter, med tilhørende terrenginngrep og etablering av parkering- og sykkelplasser. Areal på ny bebyggelse er oppgitt å være 251,8 m², med parkeringsareal på 36 m². Totalt 387,8 m².
- Riving av eksisterende bolig og garasje på 145 m².



2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Oppføring av 5 nye boenheter i 2 rekker på 3 og 2 boenheter, med tilhørende terrenginngrep og etablering av parkering- og sykkelplasser. Areal på ny bebyggelse er oppgitt å være 251,8 m², med parkeringsareal på 36 m². Totalt 387,8 m².
- Riving av eksisterende bolig og garasje på 145 m².

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.

2.1 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 04.04.2025.

2.2 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse

- Bekreftelse på at befaring er gjennomført med utbygger og eiere av Storbotn 45/47 for å sikre at utbyggingen ikke får konsekvenser for forstøtningsmuren under Storbotn 45/47, jf. reguleringsbestemmelse § 3 n).
- Dersom det skal oppføres søknadspliktige støttemurer, må dette være omsøkt og godkjent før igangsettingstillatelse.

2.3 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9. Gjelder bare ved søknad om ferdigattest, ikke midlertidig brukstillatelse.

2.4 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som omsøkt med 4 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.5 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 80 og kote 82,47 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gjeldende reguleringsplan.

2.6 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt forhåndsuttalelse datert 24.02.2025 med saksnummer 2022/64589-7. Vilkår og krav stilt i forhåndsuttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som byfortettingssone og den ligger innenfor hensynssonene vei støy- gul sone.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 8170006, ÅSANE. GNR 209 BNR 90 MFL., STORBOTN, ikrafttredelsesdato 18.12.2014 og er regulert til boligbebyggelse- konsentrert småhusbebyggelse.

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt totalt 6 merknader: 3 merknader fra gbnr. 209/544, gbnr. 2 merknader fra 209/534, 1 merknad fra gbnr. 209/523. Søker har svart alle merknader i en oppsummering:

Nabovarsling og merknader

Tiltaket er nabovarsla gjennom tenesta Fellesteneste BYGG. Det er kome 6 merknadar til tiltaket. Desse er svart ut under. Vidare vil det bli avholdt eit informasjonsmøte fr bebuarar i nabolaget 30. april 2025.

Merknad frå gbrn 209/544 Helge Nordgård

1. Dagens vei som er tenkt som tilkomst til planlagte boliger er av dårlig forfatning og svært bratt. Det er heller ikke noe form for lyssetting som gjør veien uoversiktlig spesielt for gående og utgjør en potensiell fare. Planlagt innkjøring til parkering og eiendommene er midt i en bratt bakke, som vil bli utfordrende om vinteren med snø og is. I dag er det en boenhet som i perioder må parkere langs vei på toppen av bakken, noe som skaper utfordringer med fremkommelighet for beboere ellers i veien. Er det noe plan for å løse disse utfordringene?

Svar:

Vegen er ikkje ein del av byggesaka, her må vegeigerlaget kontaktast om ein ønsker utbedring. Det er ein bustad der i dag med vegrett og parkering tilsvarande der ny parkering er planlagt.

Renovasjonsbil fra BIR kan ikke kjøre i bakken som er tilkomst til boenhetene grunnet veiens helning og bredde. Er det tenkt på dette? Hvor skal avfallet fra disse fem boenhetene samles for tømning? Allerede utfordringer med for mange avfallsdunker ved toppen av bakken. Fem ekstra boenheter vil i så måte skape det komplette kaos. Anbefaler løsning for plassering av avfallsdunker i bunnen av bakken for de nye boenheter.

Svar:

Det blir nyttat eksisterande løysing og bosspann blir plassert der BIR-har hentepunkt i dag.

2. Tiltentkt parkeringsareal til boenhetene kan synes noe begrenset. Hvor er tiltentkt gjeste parkering?

Svar:

Parkeringsareal er ihht gjeldande KPA og tiltakets art.

3. Når er tiltentkt rive/byggestart?

Svar:

Det må først føreligge eit godkjent vedtak. Byggestart vil bli fastsatt etter dette.

4. I byggeperioden (hvor lenge blir denne?) blir det anleggstrafikk. Er det tenkt å stenge av vei/Bakke rundt eiendommen i perioden? Eller skal denne kunne benyttes som i dag for gående og kjørende?

Svar:

Detaljer rundt anleggsfasen er ikkje avklart ennå. Ein vil sjølvstalt halde vegen open og det blir oppretta dialog med naboar som blir påverka av arbeidene.

5. Vil veien rundt eiendommen være gjenstand for oppgradering i form av ny asfalt, lys og evt. strømkabler i bakken?

Svar:

Nei, dette må tas med vegeigar.

Merknad frå gbnr 209/544 Thor Manum.

- a) privat fellesvei, Gnr 209 bnr. 549 er overskjøt til Storbotn Huseierlag i sin helhet pr skjøte datert 23. november 2004. Felles kjøre-/gangveg benyttes som skoleveg for Storbotn/Glasskaråsen, samt som hoved trasé frem til offentlig kommunikasjon. Noe som også skal være gjeldende under en byggeprosess.

Svar:

Tas til etterretning.

- b) Gjeldende privat vei, som ligger under Storbotn Huseierlag, bør det nå vurderes å gjøres til en ren kommunal vei, nå når Bergen Kommune trer inn som aktør i området.

Svar:

Dette må tas opp med kommunen og avklarast med dei.

- c) Om b) ikke imøtekommes forventes det at nye beboere får en inntreden i boområdet med forpliktelse til medlemskap i Huseierlaget– les her: Storbotn Huseierlag. Dette følges også etter reguleringsplanen for området. Som huseier forventer jeg at likelydende formulering blir inntatt i kjøpekontrakt for nye, fremtidige, boligeiere som får tilknytning til felles kjøre-/gangvei.

Svar:

Dette må tas opp med kommunen og avklarast med dei.

- d) Merknad knytter seg til arbeidet med utfylling/skyting/klargjøring knyttet til fagetatens merknad pr 17. juli 2014:

"Når det gjelder konsekvenser for forstøtningsmuren under Storbotn 45/47 som er nevnt i reguleringsbestemmelsene er lagt inn ett tillegg om at det kreves fagkyndig vurdering av grunnarbeidene, og forholdet til denne forstøtningsmuren. Dette for å sikre at arbeidene blir utført med nødvendig sikkerhet." Før arbeidet igangsettes avholdes befarings og nødvendig måleutstyr settes opp i tilknytning til nevnte forstøtningsmur.

Svar:

Nødvendig måleutstyr blir utplassert ihht NS 8141.

- e) Ellers forutsettes det at felles vei får nødvendig standard som bla veilys, med flere lys punkter i nedre del, når det omregulerte området nå omgjøres med flere boenheter enn idag.

Svar:

Dette må tas med vegeigar.

Merknad frå gbnr 209/544 Øystein Vie

Det settes spørsmålsteget om støttemur til Storbotn nr 45 og 47 er av en slik utforming at den tåler et såpass omfattende grunnarbeid. Eventuelle følgeskader må dekkes av utbygger. At boligene skal benyttes som kommunale utleieboliger er for vår familie særdeles krevende. En av eierne av Storbotn 45c er «husredd». Det er viktig at vi som nærmeste nabo har trygge omgivelser. At de nye boligene skal benyttes som kommunale boliger vil medføre at vår bolig forringes i verdi, noe som vi ber om blir kompensert.

Svar:

Muren skal i utgangspunktet tåle ulike forventede belastninger. Det blir satt ut to rystelsesmålarar ifm grunnarbeidene etter NS 8141. Men som nemnd vil ein under utføring følgje med på korleis tiltaket påverkar mur på naboeigedommen.

Kommunale utleiebustader er for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Med vanskelegstilte på bustadmarknaden meinast personar som treng hjelp til å skaffe seg bustad på grunn av dårleg økonomi og/eller nedsett funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problem, dårlege kunnskapar om det norske bustadmarknaden eller liknande forhold.

Det vil ikkje i byggesaka bli gjort vurderingar av eventuelle kompensasjonar ifm eventuell forringa verdi. Dette er privatrettslege anleggjande.

Merknad frå gbnr 209/534 Torunn Malene Røssland Turøy

1. Situasjonsskart har mangler, viser ikke avstand fra nybygg til nabogrense (Storbotn 23b)

Svar:

Beklager at desse ikkje kom med. Det er blitt sendt ut situasjonsplan med mål pr. epost. Vidare blir dei nye bygga plassert lenger borte frå naboen enn eksisterande bygg står i dag.

2. Tilkomst vei til tomannsbolig nybygg/inngangsparti må trekkes vekk fra nabogrense og inn mot nybygget på grunn av innsyn til uteområde/terasse (Storbotn 23 B)

Svar:

Tilkomsten er plassert slik då ein må sikre krav til universell utforming.

3. Ihht. til tidligere nabovarsel på eiendom så ble der enighet om å redusere maks byggehøyde til K 79 på tremannsbolig og redusere byggehøyden til maks K82 på tomannsbolig, ber om at dette også tas til følge i denne byggesøknaden på grunn av solforhold og utsikt til naboeiendom (Storbotn 23B). Viser for øvrig til § 29-1, 29-2 og 29-4 i plan- og bygningsloven som omhandler bygningers visuelle kvaliteter og utforming.

Svar:

Bygga har i dag gode visuelle kvalitetar og vil passe godt inn i dagens etablerte bebyggelse. Vidare er bustadane innanfor regulert byggehøgde. Tomannsbustaden er senka til K +82,5 etter at nabovarselet blei sendt.

4. Dette er et område som er preget av familier, med barn og unge, og om der skulle bli rusboliger i dette tettbygde område så vil dette være svært uheldig mhp. trygghet og

trivsel i nabolaget. Privat vei som går forbi boligene er skolevei for barn i Storbotn og Glaskaråsen, da dette er snarvei til Kalvatræet skole/Åstveit ungdomskole.

5. Svar:

Kommunale utleigebustader er for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Med vanskelegstilte på bustadmarknaden meinast personar som treng hjelp til å skaffe seg bustad på grunn av dårleg økonomi og/eller nedsett funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problem, dårlege kunnskapar om det norske bustadmarknaden eller liknande forhold.

6. Om dette skal brukes til sosiale boliger mener vi dette burde vært varslet bredere i nabolaget og ikke bare til naboer som grenser til tiltaket, det burde da vært laget en reguleringsplan for å belyse konsekvenser av tiltaket som kan få vesentlige virkninger for miljø og lokalsamfunn.

Svar:

Tiltaket er nabovarsla noko breidare enn ein i utgangspunktet gjer, samt at fleire eigare er og varsla gjennom sameiget ifm vegen (Storbotn huseigarlag).

Merknad frå gbnr 209/534 Olav Håkon Turøy

1. Situasjonskart har mangler, viser ikke avstand fra nybygg til vår nabogrense (Storbotn 23b).

Svar:

Beklager at desse ikkje kom med. Det er blitt sendt ut situasjonsplan med mål pr. epost. Vidare blir dei nye bygga plassert lenger borte frå naboen enn eksisterande bygg står i dag.

2. Tilkomst vei til tomannsbolig nybygg/inngangsparti må trekkes vekk fra nabogrense og inn mot nybygget på grunn av innsyn til vårt uteområde/terrasse (Storbotn 23 B).

Svar:

Tilkomsten er plassert slik då ein må sikre krav til universell utforming.

3. Ihht. til tidligere nabovarsel på eiendom så ble der enighet om å redusere maks byggehøyde til (kote) K +79 på tremannsbolig og redusere byggehøyden til maks K +82 på tomannsbolig, ber om at dette også taes til følge i denne byggesøknaden på grunn av solforhold og utsikt til vår naboeiendom (Storbotn 23 B). Viser for øvrig til § 29-1, 29-2 og 29-4 i plan- og bygningsloven som omhandler bygningers visuellekvaliteter og utforming.

Svar:

Bygga har i dag gode visuelle kvalitetar og vil passe godt inn i dagens etablerte bebyggelse. Vidare er bustadane innanfor regulert byggehøgde. Tomannsbustaden er senka til K +82,5 etter at nabovarselet blei sendt.

4. Dette er et område som er preget av familier, med barn og unge, og om der skulle bli rusboliger i dette tettbygde område så vil dette være svært uheldig mhp. trygghet og

trivsel i nabolaget. Privat vei som går forbi boligene er skolevei for barn i Storbotn og Glaskaråsen, da dette er snarvei til Kalvatræet skole/Åstveit ungdomskole.

Svar:

Kommunale utleigebustader er for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Med vanskelegstilte på bustadmarknaden meinast personar som treng hjelp til å skaffe seg bustad på grunn av dårleg økonomi og/eller nedsett funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problem, dårlege kunnskapar om det norske bustadmarknaden eller liknande forhold.

5. Om dette skal brukas til sosiale boliger mener vi dette burde vært varslet bredere i nabolaget og ikke bare til naboer som grensar til tiltaket, det burde da vært laget en reguleringsplan for å belyse konsekvenser av tiltaket som kan få vesentlege virkningar for miljø og lokalsamfunn.

Svar:

Tiltaket er nabovarsla noko breidare enn ein i utgangspunktet gjer, samt at fleire eigare er og varsla gjennom sameiget ifm vegen (Storbotn huseigarlag).

Snittegningar vedlagt nabovarselet har mangler og viser ikke alle konsekvenser tiltaket får mot vår eiendom og vårt hus/tomt mht høyder og avstand. Det mangler også snitt for tomannsboligen som viser tiltaket mot vår eiendom.

Svar:

Snitt-teikningane i nabovarselet visar terrengendring og bustadhøgder. Det er sendt nye teikningar til nabo som visualliserar tiltaket opp mot deira eigedom.

Vi ber om det avtales en befaring med oss og tiltakshaver og at plassering av bygningene blir vist på tomten.

Svar:

Ved eit positivt løyve vil naboar får moglegheit til synfaring før oppstart.

Det er vår eiendom så har størst konsekvenser av varslet tiltak.

Vi har merknader til varslet tiltak med hensyn til både byggehøyden som må reduseres samt plassering atkomstveg av avstand til fra nabogrense og til nabobygningene ikke vist i grunnlaget som mottatt. Vi er også imot formålet med tiltaket som er varslet.

Svar:

Dette er svart ut tidlegare under punkt 2 og 3

Vi mener tegninger som er vedlagt nabovarselet ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å ta stilling til tiltaket og ber om at dette byggesaken avslås slik den foreligger nå.

Svar:

Det er ettersendt teikningar som er etterspurt i nabovarselet.

Merknad frå gbnr 209/523 Linda Amundsen

Det er bekymringsfullt at det kommer sosialboliger så nært vår bolig. Vi har små barn som går alene til skolen og er også alene hjemme etter skoletid, mens vi er på jobb. At det potensielt kan komme rusmisbrukere i nabohuset er ikke noe greit. Vi vil oppleve dette som veldig utrygt både i forhold til barnas ve og vel nå og med tanke på potensiell innflytelse fra «dårlige» naboer vil kunne ha på de når de blir tenåringer.

Vi har hørt om lignende områder med sosialboliger nært opptil annen bebyggelse og de har hatt utfordringer med økt utrygghet og reelle hendelser som underbygger vår bekymring.

Kan også nevne at vi for en del år siden hadde noen skremmende opplevelser med en som tidligere hadde bodd i nabolaget. Hun hadde en alvorlig psykisk lidelse. Hun oppsøkte oss til alle døgnets tider og laget mye bråk rundt her. Det endte med at vi måtte få alarm. Hun måtte også fjernes med tvang med bistand fra politiet. Dette var kun EN person. Tanken på at vi kan få opptil flere med lignende problemer, i nabohuset, er en skremmende tanke.

Hvis områder skal brukes til boligformål, bør det være forbeholdt beboelse som kan bidra til å opprettholde det trygge boligmiljøet vi ellers har hatt de 29 årene vi har bodd her.

Svar:

Kommunale utleigebustader er for vanskelegstilte på bustadmarknaden. Med vanskelegstilte på bustadmarknaden meinast personar som treng hjelp til å skaffe seg bustad på grunn av dårleg økonomi og/eller nedsett funksjonsevne, helsemessige eller sosiale problem, dårlege kunnskapar om det norske bustadmarknaden eller liknande forhold.

Dette vil også påvirke hvor attraktivt området vil være ved potensielt salg av bolig.

Svar:

Det vil ikkje i byggesaka bli gjort vurderingar av eventuelle kompensasjonar ifm eventuell forringa verdi. Dette er privatrettslege anleggjande.

Vår vurdering er at tiltaket forholder seg til bestemmelsene som følger av KPA og gjeldende reguleringsplan, og tiltaket anses tilstrekkelig ansvarsbelagt. Bygningsmyndigheten har ikke gjort en videre vurdering av privatrettslige forhold eller hvem som skal bo i boligene, da dette ligger utenfor vårt saksområde. Tiltakets visuelle kvaliteter anses ivaretatt, og det vises til pkt. 3.6 i dette brev for utfyllende begrunnelse om visuelle kvaliteter.

3.3 Ansvar og tiltaksklasser

I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige foretak og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

Ved erklæring av ansvarsrett i byggesaker skal arbeidet de enkelte foretak påtar seg ansvarsrett for, beskrives og avgrenses så presist som mulig.

3.4 Atkomst og avkjørsel

Avkjørsel er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

3.5 Naturmangfold

Det er ikke registrert noen treff relatert til naturmangfold i digital befarings, og vi har heller ikke fått andre opplysninger som tilsier at det er naturmangfold (biologisk, landskap eller geologisk) i området som kan bli påvirket av omsøkt tiltak.

Vi gjør oppmerksom på at tiltakshaver har opplysningsplikt ved forhold som kan påvirke naturmangfoldet, jf. naturmangfoldloven § 65.

3.6 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.

Det søkes om oppføring av totalt 5 nye boenheter, som utformes i 2 rekker på 2 og 3 boenheter. Byggene er planlagt med ett plan, og det skal benyttes valmet tak med kledning av tre. Byggene er innenfor regulert byggehøyde, samt maks utnyttelsesgrad for tomten. Støyskerm utformes i tre, og delvis glass.



Innsendt visualisering av tiltaket.

Omsøkte eiendom ligger i et etablert boligområde som tidligere har bestått av frittliggende eneboliger bygget hovedsakelig på 1950- tallet. I senere tid har det kommet flere rekkehus og kjedehus. Bebyggelsen ligger spredt som følge av de kupert terrengforholdene, med saltak som dominerende taktype. Reguleringsplanen åpner imidlertid for både saltak og valmtak, jf. § 3 d).



Utsnitt, oversiktsbilde. Omsøkte eiendom markert i rødt.

Tiltaket skal oppføres ihht krav til TEK17 og universell utforming, og valg av materialer samt helhetlig utforming av tiltaket anses å være tilpasset til arkitekturen i området. Ifølge søker er det lagt opp til bruk av materialer med høy holdbarhet, som reduserer påvirkning på miljøet i tillegg til at byggene blir energieffektive.

Tiltaket som helhet anses å oppfylle vilkårene om gode visuelle kvaliteter etter pbl. § 29-2.

3.7 Reguleringsbestemmelse 3 n)

Reguleringsplanen har en egen bestemmelse 3 n) som gjelder forholdet til støttemur på Storbotn 45/47:

Før grunnarbeid for tiltak i eiendommene 209/90,92,692 igangsettes skal det være en befaring med utbygger og eiere av Storbotn 45/47 for å sikre at utbyggingen ikke får konsekvenser for forstøtningsmuren under Storbotn 45/47. Det kreves i tillegg fagkyndig vurdering av grunnarbeidene, og forholdet til denne eiendommen.

Søker har redegjort i følgebrevet for at det settes ut rystelsesmålere i forbindelse med grunnarbeidene etter NS 8141, og at det skal avholdes en befaring vedr. muren.

Det er erklært ansvar for grunnarbeid ifm med opparbeiding av eiendommen, planering av boenhetene og oppføring av murer i terreng. Bestemmelsen anses ivaretatt i forhold til ansvarsbelegging. Det stilles vilkår om at befaring mellom utbygger og eiere av Storbotn 45/47 skal bekreftes før søknad om igangsettingstillatelse.

3.8 Støy

Ansvarlig søker har fremlagt støyrapport fra Brekke & Strand akustikk AS datert 27.02.2025.

Sammendrag:

Rapporten beskriver resultater fra beregning av veitrafikkstøy for et boligprosjekt.

Eiendommen ligger i gul støysoner og høyeste støynivå ved fasade er beregnet L_{den} 59 dB.

Fire av fem leiligheter tilfredsstiller KPA krav om planløsning og stille side uten avbøtende tiltak, mens en leilighet krever tiltak. Rapporten forslår mulig skjermingstiltak.

Tomten har tilstrekkelig uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.

Alle leiligheter vil tilfredsstille innendørs støynivå uten avbøtende tiltak.

Det etableres støyskjerm i tre og delvis glass for å ivareta støykrav ihht støyrapporten.

4. 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

Elsa Sveindal Rosfjord

Saksbehandler

Glenn M. Kristensen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

BBSM - Seksjon for Rådhusgaten 10

5014 BERGEN

strategi og utredning -

Velferd og bolig

(Arbeidssted)

Linda Amundsen

5106 ØVRE ERVIK

Storbotn 23 A

Olav Håkon Turøy

5106 ØVRE ERVIK

Storbotn 23 B

Torunn Malene

5106 ØVRE ERVIK

Røssland Turøy

Storbotn 23 B

Tone Aune Mentzoni

5106 ØVRE ERVIK

Storbotn 47A

Marianne Karoliussen

5106 ØVRE ERVIK

Manum

Storbotn 47 B

Thor Manum

5106 ØVRE ERVIK

Storbotn 47 B

Øystein Vie

Storbotn 45 C

5106 ØVRE ERVIK

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 sluttdokumentasjon 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.

