

Utbyggingsavtale Petedalsmyra

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, signert 16.10.2025 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

2025.03.28 Utbyggingsavtale Petedalsmyra

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- DINA JOHANNE LEFDAL, signert 28.03.2025 med ID-Porten: BankID
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, signert 28.03.2025 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet innholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge



BERGEN KOMMUNE

Utkast til utbyggingsavtale for gnr. 39 bnr. 717, Petedalsmyra

**Utbygger: Bergen kommune ved Etat for utbygging
Org.nr. 964 338 531**

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

1 PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

1. Bergen kommune, org. nr. 964 338 531, v/ Byrådet, heretter kalt «**BK**»
2. Vestland Fylkeskommune, org. nr. 821 311 632, heretter kalt «**VLFK**»
3. Bergen kommune, org. nr. 964 338 531, v/ Etat for utbygging, heretter kalt «**Utbygger**»

2 HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i Plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyes vedtak i sak 206/19 den 20.06.2019 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf. pbl § 17-2.

3 BAKGRUNN OG FORUTSETNINGER

Reguleringsplan Ytrebygda. Gnr. 39 bnr. 717 mfl., Petedalsmyra med planid. 66450000, ble vedtatt av Bergen bystyre i sak 16/23, den 25.01.2023. Planens hovedformål er helse-/omsorgsinstitusjon, med tilhørende infrastruktur og tilhørende funksjoner.

Petedalsmyra er et område nær bybanestoppet i Sandslivegen. Nærliggende områder er i ferd med å omdannes fra hovedsakelig kontor- og næringsområde, til boligområde. Det er flere vedtatte og pågående reguleringsplaner i området. Flere av planene har felles rekkefølgekrav slik at visse infrastrukturtiltak må være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse for ny utbygging innenfor aktuelle bebyggelsesformål. Alternativt åpner de ulike planene for at utbygger kan inngå utbyggingsavtale for å innfri nevnte rekkefølgekrav.

Realiseringen av nevnte rekkefølgekrav krever planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi flere private aktører er berørt/involvert. Utbyggingsavtalene for Petedalsmyra og Sandslåsen fordeler og avklarer roller og ansvar hva gjelder gjennomføringen av de felles rekkefølgekravene, etter hvert som utbyggerne i området ønsker å realisere sine utbyggingsprosjekter. Inngåelse av utbyggingsavtalene medvirker i så måte til en ønsket og raskere utvikling av området, ved å muliggjøre at bebyggelsesområder kan bygges ut og tas i bruk i påvente av at de respektive infrastrukturtiltakene, avklares og håndteres.

Utbyggingsavtalen inngås etter initiativ fra Utbygger.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Utbyggingsavtalen gjelder utbygging på eiendom gnr. 39 bnr. 717. Kartutsnittet under viser eiendommen det inngås utbyggingsavtale om, markert med rødt.

Side 2 av 8

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge



5 FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av ny offentlig infrastruktur, i samsvar med reguleringsplanen. Avtalen regulerer blant annet partenes ansvar for finansiering og realisering av tiltakene omtalt under i pkt. 6. tillegg har utbyggingsavtalen til formål å regulere partens ansvar for finansiering og realisering av infrastrukturen.

6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbyggingsavtalen gjelder tiltak i rekkefølgebestemmelsene til reguleringsplanen, § 6.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt o_BHO).

Det fremkommer i bestemmelsene § 6.3.2:

«Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal løsning for sykkelfelt i Sandslåsen være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Det vi si følgende felt: 0_SKV1, o_SKV2, o_SS3, o_SF1, o_SF3, o_SF4.»

Videre fremgår det i bestemmelsene § 6.3.4:

«Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis skal kryssløsning Sandslåsen/Sandsliveien være gjennomført eller sikret gjennomført.»

Ved å innfri forpliktelsene i avtalen oppfyller Utbygger alternativet «sikret opparbeidet» og «sikret gjennomført» for de nevnte rekkefølgekravene, jf. bestemmelsene § 6.3.8.

Side 3 av 8

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

7 ENDRINGER

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen, jf. pkt. 6, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelsen og godkjenning av detaljreguleringen. Det er derfor påregnelig at videre arbeid med infrastrukturtiltakene vil kunne avdekke behov for endringer. I så måte er infrastrukturtiltakenes utforming mv. ikke å anse som endelig avklart ved detaljreguleringen.

I tillegg vil infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen sannsynligvis realiseres i etapper og over tid. Infrastrukturtiltakene må sees i en helhetlig sammenheng, også hva gjelder omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse. Ovennevnte er blant forholdene som kan grunngi et behov for endringer i infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov.

BK og VLFK kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av Infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen. Slike endringer har ikke konsekvenser for partenes ytelser etter utbyggingsavtalen og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser.

8 UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

8.1 ANLEGGSBIDRAG

8.1.1 Grunnlaget for beregningen

Grunnlaget for beregningen av anleggsbidrag er kostnadsberegninger av infrastruktur omfattet av rekkefølgekrav. Kostnadsgrunnlag og beregning anleggsbidrag følger som vedlegg1 til avtalen.

8.1.2 Økonomisk omfang

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på kroner 1 090 400,- (+ indeksregulering) til oppfyllelse av rekkefølgekravene som omtalt under pkt. 6. Anleggsbidraget dekker Utbyggers andel av de samlede infrastrukturtiltakene, jf. avtalens pkt. 6.

Utbyggers samlede anleggsbidrag er fastsatt ved å multiplisere kostnaden på kr 1175 per m² BRA med 928m² som fremgår av godkjent rammetillatelse av 24.11.2023.

Alle kostnader oppgitt er i 2024-kroner og er ekskludert merverdiavgift.

8.1.3 Endret utnyttelse (BRA)

For det tilfellet at Utbyggers utnyttelse av bygningsmassen får et endret omfang (m² BRA) enn lagt til grunn i pkt. 8.1.2, vil dette innebære at anleggsbidragets størrelse skal justeres tilsvarende endringen i prosjektets m² BRA. Utbygger plikter i et slikt tilfelle snarlig å gi BK nødvendig informasjon om forholdet. BK vil på bakgrunn av mottatt informasjon foreta en justering av anleggsbidraget, jf. pkt. 9.3 nedenfor.

Dersom det innenfor reguleringsplanen på et senere tidspunkt er ønske om andre eller ytterligere tiltak som krever oppfyllelse av rekkefølgekravene utbyggingsavtalen gjelder,

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

utløser dette som utgangspunkt behov for en ny utbyggingsavtale. Utbygger plikter i så fall å informere BK om det aktuelle tiltaket.

8.1.4 Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter Statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks for «Veg i dagen», eller senere indeks som avløser denne, med utgangspunkt i indeksen per 4. kvartal 2024.

8.2 FORFALL OG OPPGJØR

8.2.1 Forfall ved igangsettingstillatelse

Anleggsbidraget forfaller til betaling ved søknad om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for ny utbygging.

Plikten til å betale anleggsbidraget gjelder også om infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen er utført på forfallstidspunktet for anleggsbidraget.

Utbygger skal senest 3 – tre – uker før søknad om nevnte igangsettingstillatelse orientere BK om søknaden. BK sender på denne bakgrunn faktura for avtalebeløpet, inkludert indeksregulering fra beregnings- til forfallstidspunktet, med normalt 3 ukers forfall.

8.2.2 Forfall ved gjeldsforhandling og konkurs

Anleggsbidraget forfaller til betaling dersom det innledes gjeldsforhandlinger eller åpnes konkurs hos Utbygger.

9 DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER UTBYGGINGAVTALEN

9.1 REALISERING AV TILTAK. ANSVARSFORDELIG MELLOM PARTENE

Ansaret for å realisere infrastrukturtiltakene som fremkommer i pkt. 6, tilligger de offentlige avtalepartene. Med mindre annet avtales mellom de offentlige avtalepartene, er ansvarsfordelingen i hovedsak som følger:

- BKs ansvar:

Samferdselsanlegg som får kommunal vegstatus. Andre offentlige arealformål

- VLFKs ansvar:

Samferdselsanlegg som får fylkeskommunal vegstatus

Misligholdsbestemmelsene i pkt. 12 følger og er avgrenset til nevnte ansvarsfordeling.

Hvem som blir ansvarlig vegmyndighet for de aktuelle og respektive samferdselsanleggene, er ikke avklart gjennom Detaljreguleringen. Spørsmålet avklares om nødvendig i egne vegklassifiseringsprosesser, etter gjeldende nasjonale føringer på avklaringstidspunktet, vanligvis i forbindelse med de ulike byggetrinnene.

Infrastrukturtiltakene skal som utgangspunkt realiseres i tråd med forutsetningene i gjeldende

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

reguleringsplaner på realiseringstidspunktet, alternativt i tråd med de krav som blir fastsatt i byggesaksvedtakene som tillater realisering av infrastrukturtiltakene.

9.2 TIDSPUNKT FOR REALISERING AV TILTAK

BK og VLFK avgjør tidspunkt og rekkefølge for realisering av infrastrukturtiltakene utbyggingsavtalen gjelder. Dette ut fra blant annet tiltakenes funksjon og sammenhenger samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realiseringen krever blant annet at infrastrukturtiltakene blir fullfinansiert, gjennom offentlig budsjettvedtak og anleggsbidrag. Utbygger kan ikke påregne at et eller flere av infrastrukturtiltakene gjennomføres før de andre, eller ferdigstilles samtidig med et bestemt – herunder sitt – utbyggingsprosjekt.

9.3 BEREGNING OG INNKREIVING AV ANLEGGSBIDRAG

BK beregner og innkrever anleggsbidraget i tråd med utbyggingsavtalens pkt. 8.1 og 8.2.

10 UTBYGGINGSAVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen gjelder frem til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Siste frist for oppfyllelse er 31.12.2040.

11 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbygger kan ikke videretransportere utbyggingsavtalen til annen part med mindre BK og VLFK har gitt sitt forutgående skriftlige samtykke. BK og VLFK kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

12 MISLIGHOLD

12.1 REKLAMASJON

Avtalepart som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig overfor den eller de aktuelle avtalepartene innen rimelig tid etter at vedkommende part oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

12.2 ERSTATNING

Dersom en part misligholder sine plikter etter utbyggingsavtalen, kan de andre partene kreve erstatning for direkte økonomisk tap disse påføres som følge av misligholdet. Erstatning for indirekte tap og avledet følgetap kan ikke kreves. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. For øvrig gjelder ordinære erstatningsrettslige regler. Utbygger må rette eventuelt

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

erstatningskrav mot BK, alt etter hvem som er ansvarlig etter utbyggingsavtalen, jf. pkt. 9 ovenfor.

12.3 FORSINKET BETALING

Ved for sen innbetaling av anleggsbidrag iht. utbyggingsavtalens punkt 7.3, betaler Utbygger rente iht. forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976.

13 TVIST

Rettstvister vedrørende utbyggingsavtalen skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Hordaland tingrett som vernetting.

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne utbyggingsavtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av byrådet og signert av fullmaktshaver.

Sak om godkjenning av utbyggingsavtalen vil bli forelagt byrådet for godkjenning etter at Utbygger har signert avtalen og avtalen deretter har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 17-4 andre ledd.

15 UTBYGGNINGSAVTALENS ORIGINALEKSEMPLAR

Denne utbyggingsavtalen undertegnes i 1 – ett – eksemplar, som scannes og arkiveres av BK. BK sender kopi av signert versjon til Utbygger når endelig avtale foreligger.

16 MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

Meddelelser og korrespondanse i tilknytning til utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på offisielt gjeldende postadresser eller e-postadresser.

17 VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Kostnadsberegning
2. Rammetillatelse, datert 24.11.2023

Side 7 av 8

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Avtalen er signert elektronisk

Bergen kommune v. Etat for utbygging (EFU) v/ Willy André Gjesdal

Vestland fylkeskommune v. Dina Lefdal

Bergen kommune v. Christine Kahrs

Side 8 av 8

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

Anleggsbidrag, Petedalsmyra

1) Kostnadsgrunnlag til grunn for beregning av anleggsbidrag

	Total kostnad	Total BRA	KR/ m2 BRA
Pris per BRA for rundkjøringen	kr 16 245 519	21 126	kr 769
Pris per BRA for GS-vei Sandsliåsen	kr 19 818 181	48 799	kr 406
SUM begge rekkefølgekrav/infrastrukturtiltak			kr 1 175

2) Beregning anleggsbidrag utbygging, Petedalsmyra

KR/m2 BRA	1175
omsøkt tiltak BRA, Petedalsmyra	928
Sum anleggsbidrag NOK	1 090 400,00

Sum indeksjusteres fra 4. kvartal 2024

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge



Rambøll Norge AS (Hovedkontor)
Harbitzalléen 5
0213 OSLO

Vår referanse: BYGG-2023/13897-25
Saksbehandler: Gerd Soldal
Dato: 24.11.2023

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 39 Bnr 717
Adresse : Petedalsmyra
Tiltakshaver : BERGEN KOMMUNE
Tiltaket : Nybygg, bofellesskap med personalbase

Kontaktperson: Nicolay R. Nicolaysen

Vi viser til søknad mottatt 15.06.2023 og tilleggsdokumentasjon mottatt 28.06.2023, 03.07.2023, 08.08.2023 og den 08.11.2023.

1. Søknaden gjelder

- Nybygg – bofellesskap med personalbase. Bebyggelsen har et samlet bruksareal på 982 m².
- Utomhusanlegg med uteoppholdsarealer, snarveier, oppstillingsplass for avfall, parkeringsarealer, tilkomstvei med avkjørsel fra kommunal vei og støyskjerming. Avkjørsel, parkering og veianlegg etableres som midlertidige løsninger i påvente av permanent løsning for offentlig samferdselsanlegg. Tidsaspektet på midlertidige tiltak er ikke kjent.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggt teknisk forskrift § 13-6 – om støynivå på uteareal for institusjon og fra regulerte arealformål for etablering av midlertidige veitiltak, reguleringsbestemmelse § 3.2.1.1.a om utforming av midlertidig veianlegg, § 3.3.1.1.a om midlertidig turvei og § 4.2.3 om høydeplassering av bod. Det søkes om dispensasjon.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Nybygg – bofellesskap med personalbase.
- Utomhusanlegg med uteoppholdsarealer, snarveier, oppstillingsplass for avfall, parkeringsarealer, tilkomstvei med avkjørsel fra kommunal vei og støyskjerming.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

Forutsetning for tillatelse:

Når krysset Sandslivegen – Sandslåsen bygges ut iht. gjeldende regulering skal midlertidige vegtiltak oppheves og området gis arealbruk i samsvar med plankart, jf. reguleringsbestemmelse § 6.4.1.

Varighet av tillatelsen

Tiltaket må settes i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt.

Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid før fristen på 3 år er utløpt.

2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra byggt teknisk forskrift § byggt teknisk forskrift § 13-6 – om støynivå på uteareal for institusjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis også dispensasjon fra reguleringsplan nummer 66450000 fra regulerte arealformål for etablering av midlertidige veitiltak, reguleringsbestemmelse § 3.2.1.1.a om utforming av midlertidig veianlegg, § 3.3.1.1.a om midlertidig turvei og § 4.2.3 om høydeplassering av bod, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

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

- Følgende rekkefølgekrav i reguleringsplanen § 6.2 må dokumenteres:
 - Før etablering av midlertidige vegtiltak i område #1 skal det foreligge detaljerte tekniske planer for alle midlertidige tiltak. Planene skal godkjennes av rette myndighet før det kan gis igangsettingstillatelse for o_BHO.
 - Energiløsning skal utredes. Valg av energiløsning skal være fremtidsrettet og begrunnes.
- Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.
- Det skal dokumenteres at avrenning fra tomten kan fordrøyes og håndteres lokalt, jf. reguleringsbestemmelse § 4.2.2.

2.3 Dokumentasjon som må sendes inn før tiltaket kan tas i bruk:

- Følgende rekkefølgekrav i reguleringsplanen § 6.3 må dokumenteres:
 - Midlertidig tilkomstvei og midlertidig turveg skal opparbeides etter godkjente tekniske planer.
 - Sykkelfelt i Sandslåsen være opparbeidet eller sikret opparbeidet. Det vil si følgende felt: o_SKV1, o_SS2, o_SS3, o_SF1, o_SF3, o_SF4.
 - Parkeringsplasser ihht parkeringskrav § 3.1.1.7 være godkjent.
 - Kryssløsning Sandslåsen/Sandsliveien være gjennomført eller sikret gjennomført.
 - Felles uteoppholdsareal være utarbeidet ihht. godkjent utomhusplan.
 - Gangstier innenfor planområdet som sikrer god gangforbindelse til Sandslivegen være opparbeidet.
 - Vegetasjonsskjerm i felt o_GV1 skal være etablert.
 - VA anlegg være opparbeidet i samsvar med VA rammeplan. Dette omfatter også at alle overvannsledninger som er nødvendige for å ivareta prosjektert løsning skal være lagt i bakken.
- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende
Sluttdokumentasjon fra Bergen Vann.

2.4 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest:

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggt teknisk forskrift § 9-9.

Saksnummer BYGG-2023/13897

Side 2 av 16

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

2.5 Plassering på eiendommen

Plassering av tiltak godkjennes som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gjeldende reguleringsplan.

2.6 Høydeplassering

Tiltakenes maksimale høyder godkjennes som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gjeldende reguleringsplan.

Boligen har maksimal kotehøyde 51,3 meter.

2.7 Atkomst og avkjørsel

Tiltaket er sikret lovlig atkomst, jf. illustrasjonsplan for midlertidig fase datert 20.06.2022 og plan- og bygningsloven § 27-4.

2.8 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt uttalelse datert 08.11.2023 med saksnummer 2023/262235. Vilkår og krav stilt i uttalelsen skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

2.9 Fjernvarme

Tiltaket skal tilknyttes fjernvarme, jr. bekreftelse fra Eviny har den 07.02.2023 om at tiltaket kan tilknyttes fjernvarmeanlegget.

2.10 Uttalelser og vedtak fra andre myndigheter

Vilkår og krav stilt i samtykke fra Arbeidstilsynet datert 15.08.2023 skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

Det forutsettes videre at krav fra Bybanen AS datert den 08.08.2023 oppfylles, jf. reguleringsbestemmelse § 4.1.1.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Tiltaket berøres av følgende arealplaner:

Kommuneplan

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018, planID 65270000, ikraftdato 19.06.2019

Arealformål: Sentrumsformål - byfortettingssone

Hensynssone: Rød veistøy, gul veistøy, gul støysone – Fana Skytterlag, konsesjonsområde fjernvarme

Reguleringsplan

YTREBYGDA. GNR 39, BNR 717, planID 66450000, ikrafttrådt 25.01.2023

Arealformål: Helse- og omsorgsinstitusjon (BHO), friområde, parkering, annen veigrønngrøntanlegg

Saksnummer BYGG-2023/13897

Side 3 av 16

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

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 21 merknader. Merknadene er fra Tristan Alexandre Herve Martin 116/282, Susanne Bakkelid Seim 116/282, Martin Bru 116/282, Sebastian Dale Mæland 116/282, Jan Ove Nilsen Liland 116/282, Simen Andre Steffensen 116/282, King Eiendom AS 116/282, Anja Maria Eikemo Samsonsens 116/282, Christian Duarte Nytun 116/282, Maren Skogen 116/282, Truls Christian Larsen 116/149, Stian Grønås Dybvik 116/149, Gerd Gran 116/149, Bjørn Rugland 116/149, Øystein Aalstad Johansson 116/149, Svein Rune Nøttveit 116/149, Sandra Johannessen 39/230, Regine Bjarnoll 116/268, Gunvor Elisabeth Myklebust 116/268, Monica Hatlevik 116/264

Ansvar søker svarer ut merknadene slik:

116/282:

Det er innkommet flere separate merknader fra beboere i borettslaget. Merknadene besvares ikke enkeltvis, idet det ikke er mottatt en samlet merknad fra styret i borettslaget/sameiet. Merknadene går i hovedsak på bekymring for den spesifikke brukergruppen i dette etablerte bomiljøet med skolevei, fotballbane mm.

Merknadene belyser forhold som i det vesentlige er avklart gjennom reguleringsplanarbeidet.

116/149 (4 merknader):

Merknaden beskriver utrygghet ifht barn som passerer på skolevei og spiller ball på banen. Veinettet er sprengt og parkering er ikke ivaretatt. Farlig for barn som leker.

Nabo ytrer bekymring for slikt program i nærheten av fotballbane og turvei, skolevei. Potensielt utrygt for nærmiljøet. Etterlyser risiko/konsekvensanalyse og en plan for hvordan eventuell risiko ivaretas.

Vi vurderer ikke merknaden til å belyse nye forhold som ikke er vurdert gjennom reguleringsplanarbeidet.

39/230:

Påvirker trygg skolevei for barna. Vil bistå til mindre hyggelig nabolag, og bidra til at fotballbanen og andre naturopplevelser i området blir ødelagt. Bygget kan flyttes til flere andre steder i området, og bør ikke plasseres ved fotballbane og skolevei. I nærheten til kjent stoppested for narkotika iflg nabo.

Arkitektonisk kvalitet passer ikke med nabolaget og byggingen forringer naturområdet. Aksepterer ikke byggestart.

Innspillene vurderes til å være ivaretatt i reguleringsplanarbeidet.

116/268(2 merknader):

Nabo viser til innsigelser som er kommet i planarbeidet. Protesterer på det sterkeste. Fotballbane og parkeringsmuligheter er ikke hensyntatt iflg nabo.

Innspillene vurderes til å være ivaretatt i reguleringsplanarbeidet.

Saksnummer BYGG-2023/13897

Side 4 av 16

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

116/264:

Nabo har dårlig erfaring med brukergruppen som griser til nærområdet og sprer farlig avfall som sprøyter etc. Bekymring for rusede personer rundt naboer, med aggressiv/utagerende adferd. Eksempelvis åpenlys sex på terrassen og dame som roper fra et biltak.

Innspillene vurderes til å være ivarettatt i reguleringsplanarbeidet.

Vår vurdering

Som søker skriver, har merknadene vært gjenstand for vurdering i planprosessen. Klage på reguleringsvedtaket fattet av Bystyret den 25.01.2023 har også vært behandlet av Statsforvalteren i Vestland som den 20.09.2023 stadfestet Bystyret sitt vedtak.

Statsforvalteren har lagt vekt på at det i reguleringsprosessen er avholdt utvidet informasjons- og medvirkningsprosess med både møte og befarings med involverte parter. Det er særlig informert om kommunens arbeider opp mot rusmiljøer, brukergruppen og erfaringer fra andre lignende boligtiltak.

Vi mener at kommunen i tilstrekkelig grad har vurdert alternative lokaliteter. Denne eiendommen er godt egnet fordi den ligger sentralt til med tanke på infrastruktur, den ligger i utkanten av boligområdet og den sikrer spredning av denne type tilbud. Kommunen har som mål å sørge for at botilbudet skal ha god kvalitet og at botilbudet så godt som mulig skal integreres i bystrukturen. Konsekvenser for barn og unge har vært gjenstand for vurdering i planprosessen og tiltak for å sikre mulige virkninger for nærmiljøet er tatt inn i reguleringsbestemmelsene. Blant annet stilles det krav til oversiktlige og godt belyste uteoppholdsareal og parkeringsarealer. Boligene er også planlagt slik at de gir minst mulig innsyn fra turvei. Ettersom det kun er 8 boliger anses også belastningen for nærområdet som liten.

3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon – tiltaksklasse	Ansvarsområde
Rambøll Norge AS (Hovedkontor)	915251293	Ansvarlig søker – Tiltaksklasse 2	Ansvarlig søker
HENNING LARSEN ARCHITECTS AS	998701961	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 2	arkitekturprosjektering

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

Saksnummer BYGG-2023/13897
Side 5 av 16

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

3.4 Atkomst og avkjørsel

Avkjørsel skal opparbeides midlertidig i samsvar med illustrasjon som viser til midlertidig fase til reguleringsplan datert 20.06.2022.

3.5 Avfallshåndtering

BIR har den 01.06.2022 uttalt seg positivt til renovasjonsteknisk plan for håndtering av husholdningsavfall. BIR har stilt vilkår for håndtering av avfallet.

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.

Etter vår vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivarettatt for omsøkte tiltak.

3.7 Støy

Ansvarlig søker har fremlagt støyrapport fra Asplan Viak 04.05.2023.

Følgende konklusjon går frem av rapporten:

- Prosjektet vil ikke oppfylle kvalitetskriteriene ettersom enkelte boenheter mangler stille side i situasjon både med og uten støyskjerm på bakkeplan.
- Beregninger av fasadenivåene viser at enkelte fasader, særlig fasadene som er vendt mot sør og vest, vil kunne få overskridelse av grenseverdi for gul støysone, dvs. $L_{den} > 55$ dB. Det ble vurdert et skjermingsalternativ som vil føre til reduksjon i støyinnivåer utenfor fasader i 1. og 2. etasje. Støyskjermen skjermer 1. etasje slik at man her ikke får noen fasadenivåer som overskrider grenseverdien for gul støysone. For 2. etasje viser beregningene at enkelte fasader i den sydligste boligfløyen vil få fasadenivåer over grenseverdien. Etter oppføring av et tett rekkverk for de 2 sydligste balkongene i 2. etasje samt tett balkonggulv viser beregningene at samtlige støyfølsomme rom får minst et åpningsbart vindu mot stille side.
- Grunnet en del begrunnede forhold må det søkes dispensasjon fra kravet i TEK mht. støy på utendørs oppholdsareal. Kravet i TEK er $L_{den} \leq 50$ dB. I prosjektet er det ønskelig at kravet på utendørs oppholdsareal er $L_{den} \leq 55$ dB, som for boliger. Alle løsninger i foreliggende rapport forutsetter at et avvik på 5 dB tillates, altså at $L_{den} \leq 55$ dB kan legges til grunn for utendørs oppholdsareal. Byrådet har gitt tillatelse for avviket i møtet 25.01.2023 sak 16/23.
- Beregning av støyinnivå på angitte uteoppholdsarealer viser at mesteparten av uteområdet på bakkeplan ligger i gul støysone ($L_{den} > 55$ dB). Oppføring av foreslått skjermingsforslag beskrevet i Kapittel 4.2 vil kunne skjerme store deler av uteområdet på bakkeplan. En får da tilstrekkelige store felles utearealer med støyinnivå $L_{den} \leq 55$ dB til å støykravet. Tiltak som er nødvendige for å skjerme private uteoppholdsarealer er beskrevet i delkapittel 4.2.2.
- Kravene til innendørs lydnivå fra vegtrafikk for støyfølsomme rom vil være oppfylt uten behov for avbøtende tiltak ved fasader med støyinnivå $L_{den} < 61$ dB. Forutsatt at støyskjerm oppføres slik foreslått i denne rapporten viser beregninger at man tilfredsstiller disse kravene uten avbøtende tiltak.
- Denne rapporten vurderer ikke bygge- og anleggsstøy.

Saksnummer BYGG-2023/13897

Side 6 av 16

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

- Idrettsbane er blitt vurdert som nærmiljøanlegg ettersom det ikke finnes formelle krav til støy fra idrettsanlegg i Norge. Beregningene viser at de planlagte utleieboligene med tilhørende uteoppholdsarealene er utsatt for støy fra idrettsanlegg. Det anbefales å installere fangenett istedenfor stålgerdet eller sette et fangenett mellom stålgerdet og banen. Disse tiltakene vil føre til merkbar reduksjon av støynivåer utenfor fasader og på uteoppholdsarealer uten behov for ytterligere skjermingstiltak.
- Det anbefales at aktivitet i fotballbanen mellom kl. 23:00 – 07:00 ikke bør forekomme. Dersom konflikter oppstår bør man også vurdere å begrense bruken tidligere på kvelden for å ta hensyn til beboernes leggetid. Det vil også være andre støykilder som ikke inngår i vurderingen, for eksempel skrik, ball mot underlag/belegg og ball mot hånd/kropp som potensielt kan føre til konflikter.

3.8 Andre uttalelser eller vedtak

Ansvarlig søker har vært i kontakt med Vestland Fylkeskommunen som den 02.06.2023 skriver at fylkeskommunen ikke har merknader til tiltaket. Fylkeskommunen viser til Bybanen AS når det gjelder lastvurderinger.

3.9 Dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra byggteknisk forskrift § 13-6 – om støynivå på uteareal for institusjon og fra regulerte arealformål for etablering av midlertidige veitiltak, reguleringsbestemmelse § 3.2.1.1.a om utforming av midlertidig veianlegg, § 3.3.1.1.a om midlertidig turvei og § 4.2.3 om høydeplassering av bod.

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 ulemper. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Plan og vedtak skal ifølge formålsbestemmelsen sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd, barn og unges oppvekstmiljø og estetisk utforming av omgivelsene.

Støy

Søker begrunner søknad om dispensasjon slik:

Gjeldende reguleringsplan fastsetter at tiltaket skal oppfylle støykrav gitt i retningslinje T1442 med tilhørende veileder. Det er utarbeidet en støyvurdering som viser at tiltaket kan skjermes for støy og oppnå løsninger som er i tråd med støykravene i gjeldende retningslinje (T1442). Dette ved hjelp av støyskjerm langs vei som inngår i regulert løsning, samt lokale tiltak som tett rekkverk på noen balkonger. Likevel må det søkes om dispensasjon fra bestemmelse som er rettet mot støy på uteoppholdsarealer i TEK 17.

Fra TEK17 § 13-6, 1. ledd hitsettes:

Saksnummer BYGG-2023/13897
Side 7 av 16

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

«Lydforhold skal være tilfredsstillende for personer som oppholder seg i byggverk og på uteoppholdsareal avsatt for rekreasjon og lek. Krav til lydforhold gjelder ut fra forutsatt bruk, og kan oppfylles ved å tilfredsstille lydklasse C i Norsk Standard NS 8175:2012 Lydforhold i bygninger Lydklasser for ulike bygningstyper.»

Bestemmelsen viser til Norsk standard (NS8175), der det fastsettes maksimalt tillatte støybelastning på utearealer for helseinstitusjoner. NS 8175 angir maks 50db støy for utearealer i formål «helseinstitusjon». Dette tilsvarer lydklasse C i NS 8175.

Bofellesskapet etableres innenfor formål «helse og omsorgsbygg» i gjeldende reguleringsplan. Støyvurderinger viser at støybelastningen vil bli 55db på de felles uteoppholdsarealene, og 55db på to av de private uteoppholdsarealene (balkonger). Tiltaket får dermed ikke et støynivå på privat og felles uteoppholdsareal som tilfredsstiller kravene i TEK17 § 13-6, 1. ledd.

Det søkes derfor om dispensasjon fra bestemmelsen.

Hensynene bak bestemmelsen er å sikre at utearealene får tilstrekkelig kvalitet for opphold og rekreasjon og slik bidrar til tilstrekkelig bokvalitet.

Det er gjennom støyvurdering gjort rede for at overskridelsen ikke antas å forringe bomiljøet for det kommende prosjektet, og er vurdert til å være en akseptabel overskridelse. Samtidig er det i byrådsmøte av 25.01.2023 sak 16/23 gitt positiv innstilling til et fravik fra støykravene, og det er uttrykt et ønske om at støykravet settes til maks 55dB for dette prosjektet.

Vi vurderer derfor hensynene bak bestemmelsen for å være ivarettatt.

Jf. reguleringsplanens § 2.8.1.1.b skal det ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 redegjøres for at felles uteoppholdsareal har et støynivå som tilfredsstiller anbefalinger gitt av retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) og tilhørende veileder M-128. Tabell 2 i retningslinjen viser krav til maks 55db støy på uteoppholdsarealer.

For å oppnå tilfredsstillende støyforhold som er i tråd med retningslinjen (55db) opparbeides støyskjerm langs med hovedvei som anvist i tegningsunderlaget, i tråd med reguleringsplanen. Balkonger skjermes lokalt med tett dekke og tett rekkverk som anvist i vedlagte støyvurdering. Avbøtende tiltak utover det prosjekterte vil være uforholdsmessig høye og kan være i strid med andre vurderinger som utforming og visuelle kvaliteter.

Fordelene med å dispensere er at her kan gjennomføres et samfunnsnyttig tiltak for en prioritert beboergruppe på en tomt som er egnet for en slik bygningstypologi. Det fremgår av formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1 at «loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner». Etter vår vurdering inngår gjennomføringen av et slikt prosjekt i en helhetlig tankegang om en bærekraftig utvikling som er samfunnsbyggende og helsefremmende.

Med tanke på at kravene i retningslinje T1442 allerede er angitt til maks 55db støy på uteoppholdsarealer for formål «helsebygg» anser vi tiltaket for å oppfylle kravene til kvalitet i uteoppholdsarealene, og anser følgelig ulempene ved en dispensasjon for å være små. Vi viser også til ny versjon av Norsk Standard NS 8175:2019 som er under

Saksnummer BYGG-2023/13897
Side 8 av 16

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

høring. Her reduseres støykrav for institusjoner, slik at det blir gjeldende samme krav (maks 55db) for helseinstitusjoner som for boliger.

Bofellesskapet er å regne som boliger for de enkelte brukerne, da disse selv dispenserer egen leilighet i fellesskapet. Det som skiller bygget fra et vanlig leilighetsbygg er i det vesentlige selve personalbasen der de ansatte har sine funksjoner. Personalbasen som arbeidsplass anses ikke å utsettes for uforholdsmessig støy. Samme vurdering gjør seg gjeldende for brukergruppen.

Jf. reguleringsplanens § 2.8.1.1.a skal det ved søknad om tiltak etter pbl § 20-1 redegjøres for at bygning har en slik konstruksjon at innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder tilfredsstiller krav gitt av gjeldende teknisk forskrift. Innendørs arealer vil være fullt ut skjermet for støy, og i tråd med gjeldende krav i «lydklasse C» i NS8175/TEK jf. støyrapporten. Kravene til stille side for boenhetene ivaretas ved etablering av lokale skjermingstiltak i tillegg til støyskjerm langs vei, slik at man oppnår «dempet fasade» der minst et åpningsbart vindu vender mot stille side. Jf. T 1442 kan det unntaksvis og for en liten del av beboerrom tillates at beboerrom etableres ensidig mot dempet fasade. Jf. «veileder om behandling av støy i arealplanlegging» beskrives kravet til dempet fasade som: «En støyeksponert fasade som etter skjerming på eller ved fasaden får et lydnivå utenfor åpningsbart vindu og/eller balkongdør som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2. Kriteriene for dempet fasade i retningslinje T-1442 er dermed etter vår vurdering oppfylt og kvalitetskravene for oppholdsrommene er dermed ivaretatt. TEK angir ingen ytterligere krav til «stille side».

Fordelene ved å dispensere er etter vår vurdering «klart større enn ulempene».

Vilkårene for dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Som søker skriver, er hensynene bak TEK § 13-6 tilstrekkelig bokkvalitet for brukerne av uteoppholdsarealet. 55 dB er vurdert som tilfredsstillende kvalitet for boliger og vi mener i likhet med søker, at dette støynivået også må regnes som tilfredsstillende for brukerne av disse boligene. Vi legger også vekt på at NS 8175 er under revisjon der det legges opp til at støykravene til helseinstitusjon skal tilsvare boliger.

Dispensasjon fra TEK 13-6 vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsen eller formålsbestemmelsen skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til etablering av boliger for brukere med utfordringer innen rus og psykiske helse. Ulempene vil være noe mer støy for brukerne, men vi mener at den økte støyen må anses som akseptabel. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes til være klart større enn ulempene.

Arealformål

Søker begrunner søknad om dispensasjon fra arealformål slik:

Det midlertidige veiltaket etableres inn i flere arealformål i plan nr. 66450000 «YTREBYGDA. GNR 39, BNR 717 m.fl» og krever dermed dispensasjon fra arealformål og tilhørende bestemmelser.

Saksnummer BYGG-2023/13897
Side 9 av 16

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

Kjørevei etableres innenfor arealformål «sykkelanlegg o_SS1» og «annen veggrunn-grøntareal o_SVG», «fortau o_SF1 og o_SF3», sykkelanlegg o_SS2 og o_SS3. Nytt fortau etableres innenfor sykkelanlegg o_SS1, annen veggrunn-grøntareal o_SVG, sykkelanlegg o_SS2 og o_SS3 og kjøreveg o_SKV2.

Grøntområde etableres inn i formål kjøreveg o_SKV2 og o_SKV3, friområde o_GF1, parkering f_SPA2, sykkelvei o_SS2 og o_SS3, fortau o_SF1 og o_SF3, annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT.

Det etableres privat vei og avkjørsel innenfor formål fortau o_SF1, sykkelanlegg o_SS2, parkering f_SPA2, annen veggrunn-grøntareal o_SVG og fortau f_SF2.

Gangveg/snarveg etableres innenfor kjøreveg o_SKV3, fortau f_SF2, parkering f_SPA2, annen veggrunn-grøntareal o_SVG, annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT, fortau o_SF3, turdrag o_GTD, annen veggrunn – tekniske anlegg o_SVT1, friområde o_GF1 og kjøreveg o_SKV2.

Det søkes om dispensasjon fra de overnevnte arealformålene samt reguleringsplankartets anviste arealdisposisjon.

Hensynet bak bestemmelsene og arealformål/arealplankart er å sikre at arealene gjennomføres i tråd med planen slik at de anviste formålene får tilstrekkelig funksjon og kvaliteter mtp. det anviste formålet. Dette med tanke på blant annet trafiksikkerhet, logistikk, uteområder/rekreasjon og luft/lys mellom boligene.

Fordelen med å dispensere vil være at det sikres gjennomføring av en trafiksikker og nøye gjennomarbeidet løsning for veianlegget i fasen frem mot opparbeidelse av endelig og permanent veianlegg. Den midlertidige løsningen vil gi hensiktsmessige snarveier og forbindelser gjennom området og en velfungerende løsning for vei/fortau. Ulempene knyttet til en dispensasjon vil være av mer generell art og er knyttet til faren for å undergrave arealplanen som styringsverktøy. Vi kan ikke se at de nye formålene vil være i nevneverdig konflikt med formålene som er fastsatt i reguleringsplanen.

Som følge av det ovennevnte vil hensynene bak bestemmelsene ikke bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon. Fordelene ved å dispensere er etter vår vurdering «klart større enn ulempene».

Vilkårene for dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Hensynet bak regulerte arealformål er å sikre arealformål med nødvendige kvaliteter i tråd med behov.

Selv om det i reguleringsplanen (planbeskrivelse, illustrasjonsplan for midlertidig løsning og bestemmelser) legges til rette for midlertidige løsninger i påvente av utbygging av rundkjøring i fylkesveien, så er midlertidige løsninger bare delvis medtatt i reguleringsbestemmelsene. Vi viser til reguleringsbestemmelse § 5.1.1 der deler av tiltaket tillates utenfor regulerte arealformål:

Bestemmelsesområdet #1 kan benyttes til midlertidig avkjørsel med gjennomgående fortau til o_BHO og omlegging av turveg.

Saksnummer BYGG-2023/13897
Side 10 av 16

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

I denne konkrete saken er vi enige med søker at løsningene det søkes om, vil gi hensiktsmessige løsninger frem til permanent veianlegg er etablert. Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til funksjonelle og trafikksikre løsninger for både beboere og brukere av området. Vi kan ikke se at det er ulemper ved en slik dispensasjon. Fordelene ved å gi dispensasjon vil dermed være klart større enn ulempene.

Utforming av midlertidig veianlegg

Søker begrunner dispensasjon fra reguleringsplanen slik:

Opparbeidelse av midlertidig løsning for veianlegg medfører at veger, kjøreveger, fortau og sykkelanlegg får en annen utforming enn angitt i planen og følgelig får en kurvatur som avviker fra plankartet. Det er knyttet en egen bestemmelse til veiens kuratur.

Fra reguleringsplanen hitsettes:

§ 3.2.1.1.a : Veger, kjøreveger, fortau og sykkelanlegg skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Mindre justeringer kan tillates i forbindelse med byggesaksbehandling.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at arealene gjennomføres i tråd med planen slik at de anviste formålene får tilstrekkelig funksjon og kvaliteter mtp. det anviste formålet. Dette med tanke på blant annet trafikksikkerhet, logistikk og fremkommelighet.

Fordelen med å dispensere vil være at det sikres gjennomføring av en trafikksikker og nøye gjennomarbeidet løsning for veianlegget i fasen frem mot opparbeidelse av endelig og permanent veianlegg. Den midlertidige løsningen vil gi en velfungerende løsning for vei/fortau og sykkelveier gjennom området. Ulempene knyttet til en dispensasjon vil være av mer generell art og er knyttet til faren for å undergrave arealplanen som styringsverktøy.

Som følge av det ovennevnte vil hensynene bak bestemmelsene ikke bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon. Fordelene ved å dispensere er etter vår vurdering «klart større enn ulempene». Vilkårene for dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Som søker skriver, er hensikten med bestemmelsen å sikre kvalitet på regulerte samferdselsanlegg.

Ettersom fylkevegen ikke er etablert i tråd med reguleringsplanen er tiltaket avhengig av midlertidige løsninger. Midlertidige løsninger planlegges i samsvar med beskrivelse og situasjonsplan for midlertidig løsning.

Vi mener at de midlertidige løsningene sikrer tilfredsstillende kvaliteter.

Dispensasjon fra reguleringsplanen vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Saksnummer BYGG-2023/13897

Side 11 av 16

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til funksjonelle og trafikksikre løsninger for både beboere og brukere av området. Vi kan ikke se at det er ulemper ved en slik dispensasjon. Fordelene ved å gi dispensasjon vil dermed være klart større enn ulempene.

Utforming av turveianlegg

Søker begrunner dispensasjon fra reguleringsplanen slik:

Opparbeidelse av midlertidig løsning for veianlegg medfører at veger, kjøreveger, fortau og sykkelanlegg får en annen utforming enn angitt i planen og følgelig får en kurvatur som avviker fra plankartet. Det er knyttet en egen bestemmelse til turveiens kurvatur.

Fra reguleringsplanen hitsettes:

§ 3.3.1.1.a: Turveger skal opparbeides i samsvar med bredde og kurvatur vist på plankartet. Mindre justeringer mellom formålene under hovedformålet grønnstruktur kan tillates i forbindelse med byggesaksbehandling.

Hensynet bak bestemmelsen å sikre at arealene gjennomføres i tråd med planen slik at de anviste formålene får tilstrekkelig funksjon og kvaliteter mtp. det anviste formålet. Dette med tanke på blant annet trafikksikkerhet, logistikk og forholdet til uteområdenes utforming.

Fordelen med å dispensere vil være at det sikres gjennomføring av en trafikksikker og nøye gjennomarbeidet løsning for turveiene i fasen frem mot opparbeidelse av endelig og permanent veianlegg. Den midlertidige løsningen vil gi hensiktsmessige snarveier og forbindelser gjennom området og forholde seg på en hensiktsmessig måte til uteområdene som etableres. Turveien vil berøre øvrige formål enn «grønnstruktur» og vi vurderer justeringen mellom formålene til å være for store til å omfattes av unntaket i bestemmelsen.

Ulempene knyttet til en dispensasjon vil være av mer generell art og er knyttet til faren for å undergrave arealplanen som styringsverktøy.

Som følge av det ovennevnte vil hensynene bak bestemmelsene ikke bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon. Fordelene ved å dispensere er etter vår vurdering «klart større enn ulempene». Vilårene for dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Hensikten med bestemmelsen om utforming er å sikre kvalitet på regulerte samferdselsanlegg.

Ettersom fylkevegen ikke er etablert i tråd med reguleringsplanen, er tiltaket avhengig av midlertidige løsninger. Reguleringsplanen legger til rette for midlertidige løsninger frem til permanent veianlegg.

Vi mener at de midlertidige løsningene sikrer tilfredsstillende kvaliteter.

Dispensasjon fra reguleringsplanen vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Saksnummer BYGG-2023/13897

Side 12 av 16

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til funksjonelle og trafikksikre løsninger for både beboere og brukere av området. Vi kan ikke se at det er ulemper ved en slik dispensasjon. Fordelene ved å gi dispensasjon vil dermed være klart større enn ulempene.

Plassering av bod

Søker begrunner søknad om dispensasjon slik:

Det etableres en utebod på et lavere nivå enn kote angitt i reguleringsplanen for ny bebyggelse. Vår vurdering er at det ikke er behov for dispensasjon med bakgrunn i at bygget ikke er for beboelse. Det søkes subsidiært om dispensasjon fra relevant bestemmelse dersom fagetaten vurderer det som nødvendig.

Fra § 4.2.3 hitsettes:

«Innenfor faresone – flomfare (H320) skal ny bebyggelse etableres over kote + 42.»

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre at ny bebyggelse ikke blir utsatt for fare ifb. med flomfaren i området.

Fordelene ved å dispensere knytter seg til at bofellesskapet kan få en utebod som er tjenlig for å vedlikeholde uteområdene. Vi kan ikke se nevneverdige ulemper ved å innvilge dispensasjon, idet. boden ikke inneholder beboelse og at lagring av gjenstander i boden vil måtte gjøres med forbehold om flomfaren. Jf. TEK17 kan vi ikke se at det gjelder særskilte krav vedr. sikkerhet for utforming av bod som ikke er for beboelse eller varig opphold.

Som følge av det ovennevnte vil hensynene bak bestemmelsen ikke bli «vesentlig tilsidesatt» dersom det gis dispensasjon. Fordelene ved å dispensere er etter vår vurdering «klart større enn ulempene».

Vilkårene for dispensasjon er etter dette oppfylt, jf. pbl. § 19-2 andre ledd.

Det søkes om å etablere bod på kote 41,4. Det fremgår ikke av bestemmelsene om kravet til å plassere bygninger over kote 42 meter, gjelder alle bygninger eller kun bygninger for opphold. Ettersom kravet til sikkerhet i TEK gjelder alle bygninger, har vi konkludert med at reguleringsbestemmelsen også gjelder denne type bygning.

Hensikten med bestemmelsen er å sikre både liv, helse og materielle verdier. Selv om bygningen plasseres lavere enn kravet tilsier, så vil det likevel være mulig å sikre bygningen og verdier mot flom. Vi forutsetter at tiltaket oppføres i tråd med TEK.

Dispensasjon fra bestemmelsen vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsen eller formålsbestemmelsen skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til praktisk og estetiske plassering av boden. Vi kan ikke se at det er ulemper ved en slik dispensasjon. Fordelene ved å gi dispensasjon vurderes til være klart større enn ulempene.

Saksnummer BYGG-2023/13897
Side 13 av 16

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

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

Gerd Soldal
Saksbehandler

Trond Haugen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til		
BERGEN KOMMUNE	Postboks 7700	5020 BERGEN
Bjørn Rugland	Sandslikroken 66	5254 SANDSLI
KRING EIENDOM AS	Postboks 6168	5892 BERGEN
Jan Ove Nilsen Liland	Sandsliåsen 21	5254 SANDSLI
Sebastian Dale Mæland	Sandsliåsen 27	5254 SANDSLI
Christian Duarte Nytn	Sandsliåsen 33	5254 SANDSLI
Monica Hatlevik	Grunnane 9	5251 SØREIDGREND
Stian Grønås Dybvik	Sandslikroken 30	5254 SANDSLI
Gerd Gran	Sandslikroken 66	5254 SANDSLI
Øystein Aalstad	Sandslikroken 42	5254 SANDSLI
Jonasson		
Gunvor Elisabeth	Sandsliåsen 37	5254 SANDSLI
Myklebust		
Regine Bjarnoll	Sandsliåsen 37	5254 SANDSLI
Maren Skogen	Byvegen 360	5210 OS
Martin Bru		5254 SANDSLI
	Sandsliåsen 31	
Simen André	Sandsliåsen 19	5254 SANDSLI
Steffensen		
Anja Maria Eikemo	Sandsliåsen 19	5254 SANDSLI
Samsonsen		
Sandra Johannessen	Vestre Solheia 27 A	5251 SØREIDGREND
Svein Rune Nøttveit	Sandslikroken 68	5254 SANDSLI
Truls Christian Larsen		5254 SANDSLI
	Sandslikroken 92	
Tristan Alexandre Herve		5254 SANDSLI
Martin	Sandsliåsen 47	
Susanne Bakkelid Seim		5254 SANDSLI
	Sandsliåsen 27	

Saksnummer BYGG-2023/13897
Side 14 av 16

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggeteknisk 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.

Saksnummer BYGG-2023/13897
Side 15 av 16

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge

Saksnummer BYGG-2023/13897
Side 16 av 16

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.03.2025
- WILLY ANDRÉ GJESDAL, 28.03.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 16.10.2025

Forseglet av



Posten Norge