

Utbyggingsavtale for Espehaugen 23

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- TORE-JØRN GARMANN OESTREICH, signert 02.12.2025 med ID-Porten: BankID
- DINA JOHANNE LEFDAL, signert 02.12.2025 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 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.

Saksnr.:	2025/208306
Arealplan-ID:	9000000
Gnr., bnr.:	107, 467



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR ESPEHAUGEN 23

Utbygger: Espehaugen 23 AS

Side 1 av 9

Dokumentet er signert digitalt av:

- TORE-JØRN GARMANN OESTREICH, 02.12.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

1 PARTER

Utbyggingsavtalen gjelder mellom

- (1) Espehaugen 23 AS, organisasjonsnummer 918 871 977 («**Utbygger**»),
 - (2) Bergen kommune v/byrådet, organisasjonsnummer 964 338 531 («**BK**»)
- og
- (3) Vestland fylkeskommune, organisasjonsnummer 821 311 632 («**VLFK**»),

samlet betegnet «**Partene**» og enkeltvis en «**Part**».

2 HJEMMEL

Denne utbyggingsavtalen («**Utbyggingsavtalen**») inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 17, om utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 206/19 den 20.6.2019 om overordnende prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf. dagjeldende pbl § 17-2.

3 BAKGRUNN OG FORUTSETNINGER

Espehaugen er et etablert næringsområde med potensial for bedre utnyttelse av arealene, forutsatt at området tilføres nødvendige kvaliteter – herunder nødvendig infrastruktur.

Området inngår blant annet i Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE), med plannr. 61020000, vedtatt av Bergen bystyre 27.9.2017 – med senere revisjoner. KDP BLÅE forutsetter omfattende opparbeidelse og oppgradering av offentlig infrastruktur, herunder kjøreveger, gange- og sykkeltiltak samt turveger.

I punkt 3.3 i bestemmelsene til KDP BLÅE er det fastsatt rekkefølgekrav om at en del konkrete tiltak kreves regulert og sikret opparbeidet før igangsettingstillatelse. Sistnevnte innebærer at KDP BLÅE åpner for at rekkefølgekravene kan innfris ved bruk av utbyggingsavtale.

Utbygger har fått innvilget søknad om å oppføre tilbygg til eksisterende industribygg uten detaljregulering. Tillatelsen ble utstedt 21.3.2025 på vilkår om at blant annet to nærmere spesifiserte rekkefølgekrav angitt i veiledende oversikt, jf. punkt 3.3 i bestemmelsene til KDP BLÅE, blir oppfylt. I tillatelsen er Utbygger dessuten innvilget dispensasjon fra tidspunktet de nevnte rekkefølgekravene må være oppfylt, slik at kravene først må være innfridd før brukstillatelse. I endringstillatelse 26.9.2025 er formuleringer relatert til omfanget av de to nevnte rekkefølgekravene endret.

Rekkefølgekravene i KDP BLÅE er omfattende og realiseringen av tiltakene krever utstrakt planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi en rekke private og



offentlige interesser og aktører er berørt eller involvert. Utbyggingsavtalene i KDP BLÅE-området 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 ulike og komplekse forutsetningene for å realisere de respektive infrastrukturiltakene avklares og håndteres.

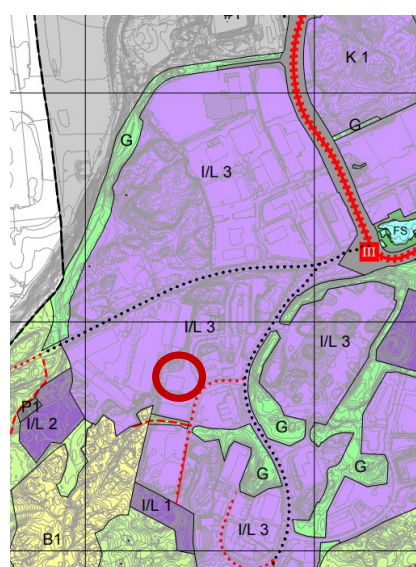
Utbyggingsavtalen inngås etter initiativ fra Utbygger.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Utbyggingsavtalen gjelder Utbyggers kommende utbyggingstiltak på gnr. 107, bnr. 467. Eiendommen utgjør del av felt H i reguleringsplan for Espehaugen Næringsområde, med plannr. 9000000, vedtatt av Bergen bystyre 22.11.1993 – med senere revisjoner. Videre utgjør eiendommen del av felt I/L 3 i KDP BLÅE. Utsnitt av plankartene fra henholdsvis reguleringsplanen og KDP BLÅE fremkommer i figurene under:



Figur 1: Utsnitt fra plankartet fra reguleringsplanen fra Espehaugen Næringsområde. Feltet for Utbyggers utbyggingstiltak, som Utbyggingsavtalen gjelder, er illustrert innenfor rød sirkel.



Figur 2: Utsnitt fra plankartet fra KDP BLÅE. Utbyggers utbyggingstiltak, som Utbyggingsavtalen gjelder, er illustrert innenfor rød sirkel.

5 FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av offentlig infrastruktur, i tråd med forutsetningene i KDP BLÅE og Utbyggingsavtalens punkt 6, slik at Utbyggers utbyggingstiltak oppfyller rekkefølgekrav knyttet til brukstillatelse. Videre har Utbyggingsavtalen som formål å regulere Partenes ansvar for finansiering og realisering av tiltakene omtalt i punkt 6.

6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV AVTALEN

6.1 UTGANGSPUNKTER

Utbyggingsavtalen gjelder to samferdselstiltak, som er satt som vilkår i tillatelse fra Plan- og bygningsetaten 21.3.2025 (jf. saksreferanse BYGG-2025/11639-7). Tillatelsen følger som **Vedlegg 1**, og fastsetter i punkt 2.3 blant annet at følgende rekkefølgekrav i KDP BLÅE må dokumenteres:

«Tiltak som skal kreves regulert og sikret opparbeidet før det kan utstedes brukstillatelse, (jf. KDP BLÅE § 5 om utbyggingsavtaler

- *Gjelder Fylkesveg strekning kryss 3-5*
- *Gjelder trase gjennom næringsbebyggelse I/L 3 – strekning fra I/L til Espehaugen»*

Plan- og bygningsetaten har i etterfølgende endringsvedtak datert 26.9.2025 (jf. saksreferanse BYGG-2025/11639-25), se **Vedlegg 2**, i punkt 2 lagt til grunn at det første rekkefølgekravet reduseres til å gjelde fylkesvegstreking kryss «3–4» samt presisert at traséen gjennom næringsbebyggelse I/L 3 gjelder strekningen «fra I/L 1 til Espehaugen».

I det videre omtales de to nevnte tiltakene samlet som «Infrastrukturtiltakene», og det er disse to tiltakene Utbyggingsavtalen omfatter.

Ved å inngå og innfri forpliktelsene i Utbyggingsavtalen er Partene enige om at Utbygger oppfyller alternativet «sikret opparbeidet» hva gjelder Infrastrukturtiltakene.

6.2 ENDRINGER

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning om at Infrastrukturtiltakene, jf. punkt 6.1, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelsen og godkjenningen av KDP BLÅE. 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 KDP BLÅE.

I tillegg er Infrastrukturtiltakene omfattende, og vil utvikles og 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. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov.

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



7 UTBYGGERS PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

7.1 ANLEGGSBIDRAG

7.1.1 Grunnlaget for beregningen

Utgangspunkter for anleggsbidraget er kostnadsberegninger av Infrastrukturtiltakene, utført av Sweco Norge AS og HRP AS, på oppdrag fra BK. Realiseringskostnadene per 4. kvartal 2020, ekskl. mva., er estimert til:

- Fylkesveg, vegstrekingen kryss 3 – 4: 145 900 000 NOK
- Trasé gjennom næringsbebyggelse I/L 3: 12 800 000 NOK

Kostnadene ved Infrastrukturtiltakene er fordelt på anslått utbyggingspotensiale innenfor feltene som i veiledende oversikt er angitt å få rekkefølgekrav om Infrastrukturtiltakene:

- Fylkesveg, vegstrekingen kryss 3 – 4: 468 924 m² BRA
- Trasé gjennom næringsbebyggelse I/L 3 : 317 500 m² BRA

7.1.2 Økonomisk omfang

Utbygger skal yte et samlet anleggsbidrag på kr 398 547 (+ indeksregulering) for å oppfylle rekkefølgekravene omtalt i punkt 6.1, med følgende fordeling på Infrastrukturtiltakene:

- Fylkesveg, vegstrekingen kryss 3 – 4: 352 674 NOK
- Trasé gjennom næringsbebyggelse I/L 3: 45 360 NOK

Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

Utbygger samlete anleggsbidrag er fastsatt ved å multiplisere kostnaden på kr 351 per m² BRA med tillatt utbygging av totalt 1 134 m² BRA, jf. **Vedlegg 1**.

Se **Vedlegg 3** for Beregningen av Utbygger anleggsbidrag og forutsetningene for dette.

7.1.3 Endringer i utbyggingen

For det tilfellet at Utbygger prosjekt får et endret omfang (m² BRA) enn lagt til grunn i punkt 7.1.2 siste avsnitt, innebærer dette 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. punkt 8.3.

7.1.4 Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter Statistisk sentralbyrå byggekostnadsindeks for veg i dagen, eller senere indeks som avløser denne, med utgangspunkt i indeksen per 4. kvartal 2020.



7.2 FORFALL

For fylkesvegtiltaket forfaller anleggsbidraget til betaling ved anleggsstart for vegstrekning III-IV. Dersom anleggsbidraget ikke forfaller innen Utbyggingsavtalens varighet, jf. punkt 9, faller Utbygger sin plikt til å betale anleggsbidraget bort.

Anleggsbidraget for tiltaket som gjelder trasé gjennom næringsområdet I/L 3 forfaller til betaling før det kan gis brukstillatelse til Utbyggers utbyggingstiltak. Plikten til å betale dette anleggsbidraget gjelder også om Infrastrukturtiltakene omfattet av Utbyggingsavtalen er utført på forfallstidspunktene for anleggsbidraget.

Utbygger skal senest 5 – fem – uker før forfallsfristene inntre orientere BK om forhold relevante for BKs kommende fakturautsendelse, jf. punkt 8.3.

7.3 SIKKERHETSSTILLELSE, EVENTUELL INNBETALING

Hele anleggsbidraget, inkludert tillegg for forventet indeksregulering, skal sikres før Utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling.

Anleggsbidraget skal sikres ved selvskyldnergaranti fra bankinstitusjon. Garantien følger som **Vedlegg 4** til Utbyggingsavtalen.

Når Utbygger har betalt sitt kontantbidrag og beløpet har kommet inn på BKs konto, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet.

Garantien skal ha samme varighet som oppfyllelsesfristen i Utbyggingsavtalen, jf. punkt 9. Som alternativ til sikkerhetsstillelse kan Utbygger innbetale hele eller deler av anleggsbidraget, jf. punkt 7.1.2, når Utbyggingsavtalen er fremforhandlet. Dersom Utbyggingsavtalen ikke skulle bli godkjent i byrådet, vil beløpet bli tilbakebetalt.

8 DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

8.1 REALISERING AV TILTAK. ANSVARSFORDELING MELLOM PARTENE.

Ansvar for å realisere Infrastrukturtiltakene som fremkommer i punkt 6.1 tilligger de offentlige avtalepartene. Med mindre annet avtales mellom de offentlige avtalepartene, er ansvarsfordelingen i hovedsak som følger:

- VLFKs ansvar: Samferdselsanlegg som får fylkesvegstatus
- BKs ansvar:
 - Samferdselsanlegg som får kommunal vegstatus
 - Andre offentlige arealformål

Misligholdsbestemmelsene i punkt 11 følger og er avgrenset til nevnte ansvarsfordeling.

Der det ikke er klart/avklart mellom BK og VLFK hvem som har ansvaret, hefter de offentlige avtalepartene solidarisk overfor Utbygger.



Infrastrukturtiltakene skal som utgangspunkt realiseres i tråd med forutsetningene i gjeldende reguleringsplaner på realiseringstidspunktet, alternativt i tråd med de krav som blir fastsatt i byggesaksvedtakene som tillater realisering av Infrastrukturtiltakene.

8.2 TIDSPUNKT FOR REALISERING AV TILTAK

BK og VLFK avgjør tidspunkt og rekkefølge for realisering av Infrastrukturtiltakene. Dette blant annet ut fra tiltakenes funksjon og sammenhenger, samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realiseringen krever blant annet at Infrastrukturtiltakene blir fullfinansiert, gjennom offentlige budsjettvedtak og anleggsbidrag.

Utbygger kan ikke påregne at et av Infrastrukturtiltakene gjennomføres før det andre, eller ferdigstilles samtidig med et bestemt – herunder sitt – utbyggingstiltak.

8.3 BEREGNING OG INNKREVING AV ANLEGGSBIDRAG

Når Utbygger har orientert BK om kommende forfallsfrist, jf. punkt 7.2 siste avsnitt, beregner, fakturerer og innkrever BK avtalt anleggsbidrag. Faktura for avtalt beløp inkluderer indeksregulering fra beregnings- til forfallstidspunktet, jf. punkt 7.1.4, og har normalt 30 dagers forfallsfrist.

8.4 BIDRAG TIL BORTFALL AV SIKKERHETSSTILLELSE

BK skal bidra til bortfall av Utbyggers eventuelle sikkerhetsstillelse når det er grunnlag for det, jf. punkt 7.3 tredje avsnitt.

9 UTBYGGINGSAVTALENS VARIGHET

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

10 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbygger kan ikke transportere 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.

11 MISLIGHOLD

11.1 REKLAMASJON

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



11.2 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 økonomisk 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 erstatningskrav enten mot BK eller VLFK, alt etter hvem som er ansvarlig etter Utbyggingsavtalen, jf. punkt 8.1.

11.3 FORSINKET BETALING

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag i henhold til Utbyggingsavtalen punkt 7.2 betaler Utbygger rente i henhold til forsinkelsesloven av 17.12.1976.

12 TVIST

Rettstvister vedrørende Utbyggingsavtalen skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Hordaland Tingrett som verneting.

13 UTBYGGINGSAVTALENS IKRAFTTREDEN

Utbyggingsavtalen er inngått så snart alle Partene, ved signaturberettigete eller fullmaktshavere, har signert. Partene er bundet ved sin signering.

Sak om godkjenning av Utbyggingsavtalen vil bli forelagt byrådet for godkjenning etter at Utbygger og VLFK har underskrevet Utbyggingsavtalen, og Utbyggingsavtalen deretter har vært utlagt til offentlig ettersyn i tråd med pbl § 17-6 første ledd.

Utbyggingsavtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av byrådet, og signert av BK.

14 SIGNERING OG ARKIVERING AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbyggingsavtalen signeres digitalt og arkiveres av BK. BK sender signert versjon til Utbygger og VLFK når endelig avtale foreligger.

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

16 UTBYGGERS FORBEHOLD

Utbygger vurderer at det ikke er grunnlag for å gjøre gjeldende rekkefølgekravene om Infrastrukturtiltakene. Utbygger har derfor påklaget tillatelsen til utbyggingstiltaket sitt.



Utbygger ønsker likevel å inngå Utbyggingsavtalen, for å kunne realisere omsøkte tiltak uavhengig av resultatet i pågående klagesak. Dersom rekkefølgekrav som gjelder Infrastrukturtiltakene omfattet av Utbyggingsavtalen faller bort, som følge av pågående klageprosess, skal Utbyggingsavtalen termineres og Utbyggers eventuelt innbetalte anleggsbidrag tilbakebetales.

17 VEDLEGG TIL UTBYGGINGSAVTALEN

1. Tillatelse fra Plan- og bygningsetaten, datert 21.3.2025
2. Endringsvedtak fra Plan- og bygningsetaten, datert 26.9.2025
3. Beregning av anleggsbidrag Espehaugen 23
4. Sikkerhetsstillelse – selvskyldnergaranti

18 PARTENES UNDERSKRIFTER

Partene signerer avtalen digitalt.





Helgesen Tekniske Bygg AS
Reigstadvegen 1
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Vår referanse: BYGG-2025/11639-7
Saksbehandler: Aidarus Sheikh Adam Abdi
Dato: 21.03.2025

TILLATELSE TIL TILTAK PÅ VILKÅR

Eiendom : Gnr. 107 Bnr. 467
Adresse : Espehaugen 23
Tiltakshaver : ESPEHAUGEN 23 AS
Tiltaket : Tilbygg verksted og kontorarealer

Vi viser til søknad mottatt 12.03.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 14.03.2025, 21.03.2025, 23.03.2025, 24.03.2025, 01.04.2025, 02.04.2025, 07.04.2025, 14.04.2025 og 06.06.2025.

1. Søknaden gjelder:

- Oppføring av tilbygg til eksisterende industribygg som i dag benyttes til mekanisk verksted, til blant annet sveising, kutting, freising mm. av stål og stålkonstruksjoner.

Omsøkte tilbygg vil supplere denne virksomheten, med nytt verksted i første etasje og kontorplasser, møterom, spiserom og toalett fasilitet mm. i andre etasje.

BRA for tilbygget er 782 m², uten tenkte plan og 1134 m² medregnet tenkte plan. Tiltaket utgjør et BYA på 395 m² og eksisterende bebyggelse er beregnet til om lag 1490 m² BYA. Parkeringsarealet for eiendommen er beregnet til omtrent 420 m². Dette utgjør et samlet BYA på 2305 m² og et BYA % på 38,7 %.

Det er søkt dispensasjon for forskyvelse av rekkefølgekravet etter Kommunedelplan § 3.3 for fylkesvegstrekingen kryss 3-5 og traseen gjennom næringsbebyggelse I/L 3 – strekingen fra I/L til Espehaugen.

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til på vilkår:

- Oppføring av tilbygg til eksisterende industribygg som i dag benyttes til mekanisk verksted, til blant annet sveising, kutting, freising mm. av stål og stålkonstruksjoner.

Omsøkte tilbygg vil supplere denne virksomheten, med nytt verksted i første etasje og kontorplasser, møterom, spiserom og toalett fasilitet mm. i andre etasje

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:

- TORE-JØRN GARMANN OESTREICH, 02.12.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

På følgende vilkår:

- Opparbeidelsesplikten etter lovens § 18-1 bokstav a, må være innfridd før tiltaket kan tas i bruk. Dette gjelder for de aktuelle deler av offentlig veianlegg regulert i plan nr. 63190000 og 65780000. For mer informasjon, se vedtakets pkt. 2.3 og 3.4.

2.1 Dispensasjon

Det gis dispensasjon fra forskyvelse av rekkefølgekravet etter Kommunedelplan § 3.3 for fylkesvegstrekningen kryss 3-5 og traseen gjennom næringsbebyggelse I/L 3 – strekningen fra I/L til Espehaugen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Dette innebærer at kravet forskyves fra igangsetting til midlertidig brukstillatelse.

2.2 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 12.03.2025.

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

- Opparbeidelsesplikten til vei må være innfridd, jf. PBL § 18-1, før tiltaket kan tas i bruk. For mer informasjon, se pkt. 3.4.
 - Bekreftelse på at garderobetilbud i tilknytting til sykkelparkering er etablert som redegjort i søknaden, før tiltaket kan tas i bruk.
 - Følgende rekkefølgekrav i kommunedelplanen må dokumenteres:
 - § 3.2 Turveg Espedalen – Espehaugen, skal være opparbeidet
 - Følgende rekkefølgekrav i kommunedelplanen må dokumenteres:
 - Tiltak som skal kreves regulert og sikret opparbeidet før det kan utstedes brukstillatelse, (jf. KDP BLÅE § 5 om utbyggingsavtaler)
 - Gjelder Fylkesveg strekning kryss 3-5.
 - Gjelder trase gjennom næringsbebyggelse I/L 3 – strekning fra I/L til Espehaugen.
- For mer informasjon se punkt 3.5
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9. Gjelder bare ved søknad om ferdigattest, ikke midlertidig brukstillatelse.
 - Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.

2.4 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som omsøkt for deler av tilbyggets hjørne mindre enn 4 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Eier av gårdsnummer 107 bruksnummer 243 har i erklæring datert 11.12.2024 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

Saksnummer BYGG-2025/11639
Side 2 av 14

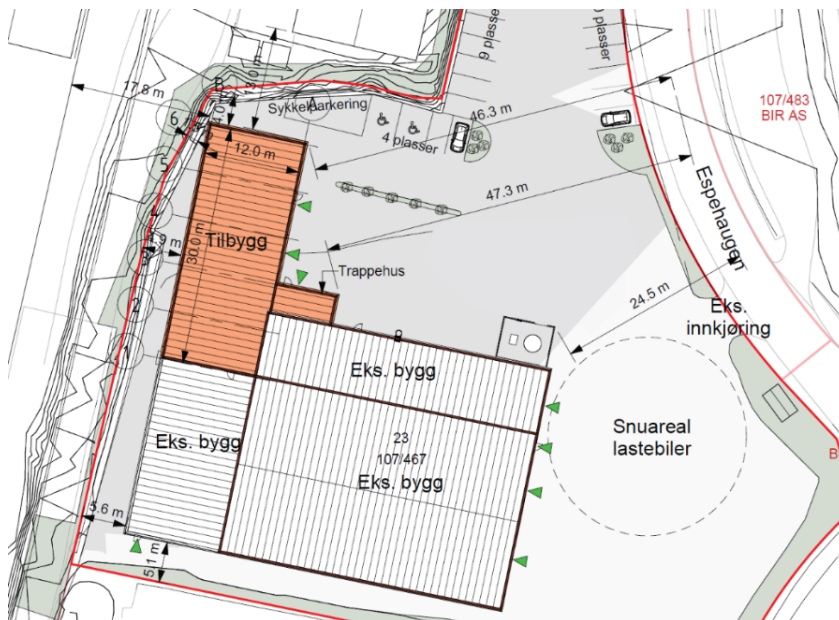
Dokumentet er signert digitalt av:

- TORE-JØRN GARMANN OESTREICH, 02.12.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.12.2025

Forseglet av

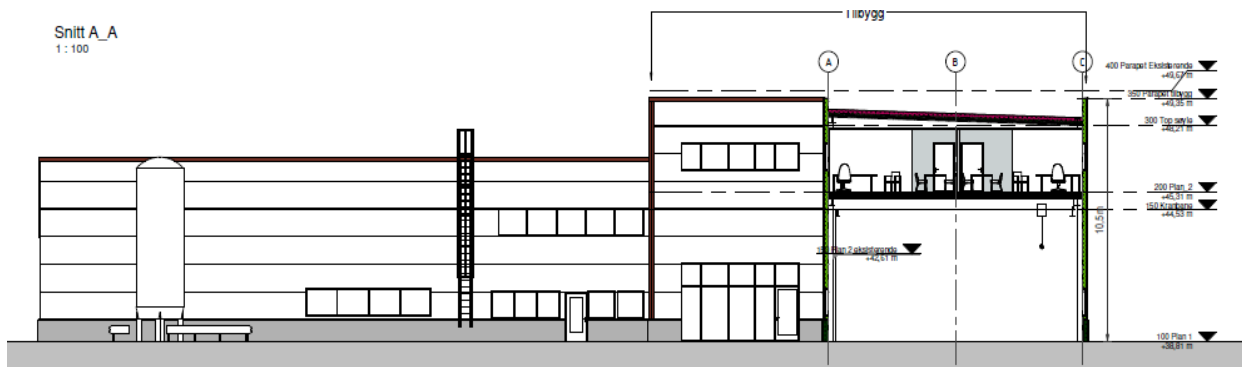


Posten Norge



2.5 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 49,35 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gjeldende reguleringsplan.



2.6 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt uttalelse datert 28.02.2025 med saksnummer 2025/126012. Vilkår og krav stilt i uttalelsen skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

2.7 Uttalelser og vedtak fra andre myndigheter

Vilkår og krav stilt i vedtak datert 11.03.2025 fra Arbeidstilsynet skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

Bergens Lufthavn (Avinor) har gitt uttalelse datert 05.03.2025, 14.03.2025 og 21.03.2025. Vilkår og krav stil i uttalelsene skal etterkommes, jf. plan – og bygningsloven § 21-5.

Sivilforsvaret har gitt dispensasjon fra krav om bygging av tilfluktsrom datert 18.03.2025. Vilkår og krav stil i vedtaket skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

Saksnummer BYGG-2025/11639
Side 3 av 14

Dokumentet er signert digitalt av:

- TORE-JØRN GARMANN OESTREICH, 02.12.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Eiendommen er regulert.

Tiltaket blir berørt av følgende arealplaner:

Reguleringsplan

YTREBYGDA. GNR 107 BNR 5 MFL., ESPEHAUGEN INDUSTRIOMRÅDE, plan nr. 9000000, vedtatt 22.11.1993.

Arealformål: Industri- felt H.

Kommunedelplan

YTREBYGDA. GNR 107, KOMMUNEDELPLAN BIRKELAND, LILAND, ÅDLAND OG ESPELAND (KDP BLÅE), plan nr. 61020000, vedtatt 05.09.2017.

Arealformål: - Næringsbebyggelse jfr. bestemmelser og retningslinjer – felt I/L 3.

Hensynssoner: H410 - Krav vedr. infrastr. & H210 - Rød sone T-1442

Bestemmelsesområder: #1 - Forhold som skal avklares og belyses.

Tiltaksområdet har en avkjørsel som er regulert av følgende plan

YTREBYGDA. GNR 107 BNR 26 MFL. SMALHUSHAUGEN NÆRINGSOMRÅDE, plan nr. 65780000, vedtatt 30.10.2024

Arealformål: Avkjørsel - felt navn f_V1

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og bekrefter at det ikke er mottatt noen merknader.

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.

3.4 Atkomst og avkjørsel

I henhold til plan- og bygningsloven § 18-1 er det krav om opparbeidelse av offentlig veianlegg ved oppføring av ny bebyggelse innenfor regulerte områder, så langt det er vist i planen, fram til og langs den siden av tomten hvor den har sin adkomst.

Saksnummer BYGG-2025/11639

Side 4 av 14



For næringseiendom er plikten til opparbeidelse begrenset til en veibredde på inntil 20 meter, med tillegg for nødvendige fyllinger og skjæringer.

Opparbeidelsesplikten som tiltaket utløser, er begrenset til det omfanget av regulert veianlegg som var gjeldende på tidspunktet for søknad om rammetillatelse. Vi viser til departementets uttalelser i sak 23/2595-4.

Tiltaket søkes på eiendom gnr. 107 bnr. 467, med adkomst fra kommunal vei – Espehaugen, som begynner i rundkjøringen i Fleslandsvegen og går videre til næringsområdet. Veien er regulert i to planer; plan nr. 63190000 og plan vedtatt i fjor med plan nr. 65780000. Den eksisterende veiutformingen avviker fra regulert veitrase for begge planene. Avvikene gjelder hovedsakelig opparbeidelse av gang- og sykkelvei tilhørende veiarealet, oppmerking av gangfelt, sidearealer med mer.

Selv om tiltaket etter den aktuelle reguleringsplanen ikke har rekkefølgekrav til opparbeidelse av dette veianlegget, følger kravet til opparbeidelse direkte av loven. Da reguleringsplaner ikke kan unntas fra lovfestede krav, gjelder reguleringsplanens rekkefølgekrav og lovens krav til opparbeidelse etter § 18-1 side ved side.

For at et tiltak skal utløse opparbeidelsesplikten, må tiltaket medføre en økt belastning på infrastrukturen, som er av en slik art at det kan sammenlignes med en ny boenhet, jf. Ot.prp.nr. 45 (2007-2008) pkt. 27.3 f.o.m. s.306 mv.

Etter en konkret vurdering av det omsøkte tiltaket, basert på søknaden og redegjørelsen for bruk og belastning, finner vi det klart at opparbeidelsesplikten blir utløst. Tiltakshaver vil dermed ha krav til opparbeidelse av deler av offentlig veianlegg regulert i plan nr. 63190000 og plan nr. 65780000, i tråd med de begrensninger som ligger i bestemmelsen.

Da plan- og bygningsloven § 18-1 tredje ledd åpner for at kommunen kan gi tillatelse til tiltaket på vilkår om at opparbeidelsesplikten innfris før ferdigstillelse, gjøres dette også i denne saken. Vi viser til vedtakets pkt. 2.

Merk at krav om opparbeidelse «før tiltaket ferdigstilles» ikke begrenser kommunens anledning til å kreve plikten innfridd på et tidligere tidspunkt enn ved søknad om ferdigattest. I denne saken anser vi det som essensielt å få avklart forholdet før tiltaket kan tas i bruk ved innvilget midlertidig brukstillatelse, og følgelig settes det slikt krav. Se vedtakets pkt. 2 og 2.2.

3.5 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med kommunedelplanens § 3.3 om rekkefølgekrav gjeldende tidspunktet infrastrukturtiltak skal reguleres og sikret opparbeides.

Det søkes om tilbygg består av mekanisk verksted i plan 1 og kontorarealer tilknyttet eksisterende virksomhet i plan 2. Tilbygget er oppgitt med et BRA på 782 m², uten tenkte plan og 1134 m² medregnet tenkte plan.

I henhold til kommunedelplanens bestemmelser §3.3 om rekkefølgekrav gjelder:



- Før det kan gis igangsettingstillatelse, må enkelte tiltak være regulert og ferdig opparbeidet. Dette gjelder blant annet veier, gang- og sykkelveier, grøntområder, trerekker og teknisk infrastruktur (VA-tiltak). Det skal også lages en oversikt som viser hvilke områder som har krav om at bestemte tiltak gjennomføres i en bestemt rekkefølge (rekkefølgekrav), som grunnlag for videre arbeid med reguleringsplanene.

For dette byggetiltak gjøres utløses følgende tiltak som skal reguleres og sikret opparbeidet før det kan utstedes igangsettingstillatelse:

- o Gjelder Fylkesveg strekning kryss 3-5
- o Gjelder trase gjennom næringsbebyggelse I/L 3 – strekning I/L til Espehaugen.

Søker sin begrunnelse:

- Det søkes dispensasjon fra tidspunkt for oppfyllelse av rekkefølgekravet i kommunedelplanens § 3.3. Det søkes om at tidspunkt for oppfyllelse av kravet settes til søknad om midlertidig brukstillatelse.
- Om utbyggingsavtaler her foreligger til søknad om igangsetting eller til søknad om brukstillatelse, har ikke betydning for gjennomføring av utbyggingen her eller for gjennomføring av utbyggingsavtalen.
- Det presiseres at rekkefølgekravet i dette tilfellet ikke gjelder for nye tilkomstveier til et utbygget område, men utbedring av eksisterende infrastruktur, til en etablert og utbygget industriområde. Det er i dag full drift i området, med eksisterende infrastruktur.
- Selv om utbyggingsavtalen her foreligger til søknad om igangsetting, forventes det at utbedring av infrastrukturen her ikke vil bli utført før lenge etter at tiltaket er ferdigstilt. Det spiller dermed ingen rolle mht. infrastrukturen om utbyggingsavtalen foreligger til søknad om igangsetting eller brukstillatelse.
- Vi viser til § 9.3 i reguleringsplanen og § 3.3.1 i reguleringsplan 63190000YTREBYGDA. GNR 107 BNR 141, 537 MFL., ESPEHAUGEN. Her er rekkefølgekravet presisert i plan, for andre utbyggingsområder, med tilkomst via samme infrastruktur. Rekkefølgekravet her er stilt til søknad om brukstillatelse/ferdigattest. Kravet her gjelder for ny utbygging av store, ikke utbygde områder. Mens omsøkt tiltak vil ha svært begrenset innvirkning på trafikkmengden, vil disse områdene ha langt større innvirkning på trafikkmengden til/fra området.
- På bakgrunn av dette finner vi ikke at hensynene bak bestemmelsene her blir vesentlig tilsidesatt. Jfr. Pbl. § 19-2.
- Fordelen med tiltaket er at byggherre får anledning til å utvikle eiendommen sin og gjennomføre et tiltak som medfører både arbeidsplasser og verdiskapning til området og kommunen.
- Prosjektet er klart til oppstart og det er inngått avtaler med fremtidig leietaker og aktuelle underentreprenører. Nødvendig forprosjektering er gjennomført og prosjektet er avklart med bl.a. Avinor, Arbeidstilsynet, Bergen Vann, naboer, mm.
- Arbeider med inngåelse av utbyggingsavtalen vil starte så snart det er gitt løve til tiltaket, men denne prosessen tar erfaringsmessig flere måneder å ferdigstille. Krav om utbyggingsavtale før ett-trinn / igangsetting vil da forsinke oppstarten av prosjektet med flere måneder, som vil være svært uheldig mtp. fremdriften og ferdigstilling av prosjektet.
- Sommerhalvåret er og en ideell periode for oppstart av grunnarbeider og utomhusarbeider, med liten risiko for krevende værforhold og frost. Om prosjektet



utsettes ytterligere og det ikke blir oppstart før til vinterhalvåret, kan dette gi store praktiske utfordringer, som igjen forsinker prosjektet enda mer.

Formålet med § 3.3 er å sikre at nødvendig infrastruktur som veier, gang- og sykkelveier og grøntarealer er regulert og opparbeidet før nye byggetiltak innenfor planområdet kan gjennomføres. Dette kravet kan oppfylles gjennom utbyggingsavtale med kommunen

Vår vurdering

I denne saken gjelder søknaden oppføring av et tilbygg til eksisterende industribygg. Tilbygget er oppgitt med et BRA på 782 m², uten tenkte plan og 1134 m² medregnet tenkte plan.

I tabellen til § 3.3 er det kun for enkelte områder konkret angitt hvilke infrastrukturtiltak som skal reguleres og sikres opparbeidet før nye byggetiltak kan gjennomføres. For øvrige områder er det ennå ikke fastsatt hvilke slike tiltak som skal reguleres og sikres opparbeidet. Målet er å sikre at alle byggetiltak som har nytte av infrastrukturtiltakene, bidrar til realiseringen på en forholdsmessig måte. Det er de aktuelle veimyndighetene som skal avgrense omfanget av rekkefølgekravene for det konkrete tiltaket. Dette gjøres i forbindelse med inngåelse av utbyggingsavtaler, og skal bidra til at kostnadene knyttet til nødvendige infrastrukturtiltak fordeles rettferdig mellom de som drar nytte av dem.

Vi viser for øvrig til planbeskrivelsen der tiltaket alternativt kan avslås fordi reguleringsplanen ikke har tatt stilling til rekkefølgekravet. Med andre ord, selv om en byggesak følger en eldre reguleringsplan, må den også oppfylle de aktuelle rekkefølgekravene i kommunedelplanen for å bli godkjent.

Gnr. 107 bnr. 467 er regulert av en reguleringsplan med planid 9000000. I bestemmelsenes § 9.3 står det at vegstrekningen fra vegkryss III til vegkryss IV i Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland, plan-ID 61020000, må være sikret opparbeidet gjennom en utbyggingsavtale før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Det finnes således allerede en detaljreguleringsplan for en eiendom innenfor planområdet som omfatter dette kravet. Vi vurderer dermed at å flytte kravet til et område som allerede er relativt utbygd, vil bidra til en mer lik behandling av alle næringsdrivende og sikre gjennomføringer av nødvendige infrastrukturtiltak.

Med bakgrunn av overstående informasjon, vurderer vi å kunne forskyve tidspunktet for oppfyllelse av rekkefølgekravet til søknad om midlertidig brukstillatelse.

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra å tillate en effektiv oppstart av prosjektet, noe som er gunstig for byggherre. Dette vil sikre at prosjektet kan starte uten unødvendige forsinkelser, samtidig som hensynene bak bestemmelsene ivaretas.

Ulempe ved å innvilge denne dispensasjonen er at det kan sette en presedens for lignende dispensasjoner innenfor dette reguleringsplansområdet.

Saksnummer BYGG-2025/11639
Side 7 av 14



Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon oppfylt:

- Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.
- Kommunen har vurdert etter kan-vurderingen at dispensasjon kan gis

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 tilbygg består av mekanisk verksted i plan 1 og kontorarealer tilknyttet eksisterende virksomhet i plan 2.

Vår vurdering:

Vi vurderer at tiltaket har en god utforming med materialvalg som sikrer de visuelle kvalitetene på en tilstrekkelig måte. Videre er tiltaket tilpasset til eksisterende bebyggelse og landskap.

Etter vår vurdering er de visuelle kvalitetene ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.7 Støy

Det følger av kommunedelplanens bestemmelse § 22.3 at *«innenfor næringsformål skal det avsettes buffersoner mot eksisterende boligbebyggelse, skoler og barnehager. Det må i reguleringsplan gjøres støyfaglige vurderinger for å avsette buffersoner som er store nok til å unngå signifikant økt støy på fasader og viktige uteareal. Lukt, støv og trafikkfare skal også utredes og forebygges.»*

Reguleringsplanens § 2.1.3 presiserer at *«virksomhetens art, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre industristrøk. Det tillates ikke etablert anlegg som ved lukt, røyk, støy eller annet forurensende utslipp vil virke sjenerende for de tilgrensende boligstrøk».*

Forholdet mellom kommunedelplanen og eldre reguleringsplaner er forklart som følgende i KDP § 2

- Eldre reguleringsplaner
Kommunedelplanen gjelder foran reguleringsplan og bebyggelsesplan i den grad slik plan strider mot kommunedelplanens innhold.

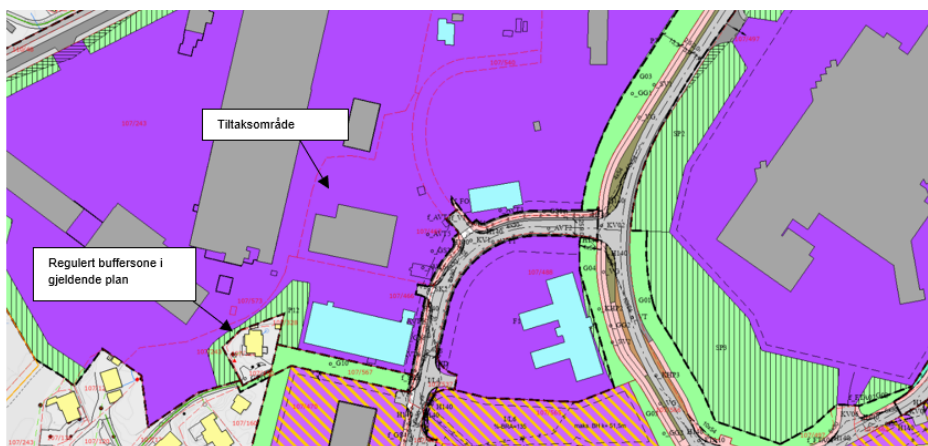
I denne saken er det ikke sendt inn støyutredning i forbindelse med søknad. Tiltaket er en utvidelse av eksisterende bygg, uten endring i bruk. Det er redegjort for at virksomhetens art forblir uendret. Det omsøkte tilbygget vil supplere virksomheten med nytt verksted i første etasje og kontorplasser, møterom, spiserom, toalett fasiliteter m.m. i andre etasje.

Saksnummer BYGG-2025/11639
Side 8 av 14





Figur 1 Flyfoto som viser tiltaket som skjerm/buffer sør og vest.



Søker redegjørelse for støy:

- Tiltaket gjelder et mekanisk verksted for metallarbeider på mindre metallkonstruksjoner, som rekkverk, dører, balkonger, trapper ol. Arbeidene her omfatter rene mekaniske prosesser, som sveising, CNC-maskinering, fresing ol. Det utføres ikke fremstilling og støping av metaller eller andre arbeider som medfører særlig sjenanse ved lukt, røyk, støy el. Arbeidene utføres i hovedsak innendørs.
- Nærmeste boligområde ligger sørvest for tiltaket, med minste avstand på om lag 80 meter. Boligene her ligger godt skjermet mht. tiltaket, da tilbygget er på motsatt side av eksisterende bygg. Det ligger og en annen industritomt og et regulert og opparbeidet grøntareal mellom tiltaket og boligområdet mot sørvest.

Saksnummer BYGG-2025/11639
Side 9 av 14

Dokumentet er signert digitalt av:

- TORE-JØRN GARMANN OESTREICH, 02.12.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

- På bakgrunn av dette finner vi ikke at tiltaket medføre sjanse for tilgrensende boligstrøk. Jfr. § 2.1.3. Tvert imot vil tiltaket fungere som en skjerm/buffer mot sør og vest, for trafikk og annen utendørs virksomhet på eiendommen.

Vår vurdering:

Vi vurderer bestemmelsen i gjeldende reguleringsplan for eiendommen til å ikke være i strid med kommunedelplanens bestemmelse § 22.3.

Tiltaket som er søkt om, er redegjort ikke å bidra til en betydelig økning i støynivået sammenlignet med den nåværende bruken av eiendommen. Det forutsettes derfor at tiltaket ikke vil føre til høyere støynivå enn dagens situasjon. Vi understreker at de omkringliggende områdene nærmeste boligområdet, som er regulert som parkbelte i industriområdet, ikke vil bli endret og vil beholde sin utforming i tråd med planens intensjon for industriområdet. Videre forutsettes det, som beskrevet i søknaden, at arbeidet med utvidelsen av næringsbygget hovedsakelig vil foregå innendørs.

3.8 Forurenset grunn

Tiltaket befinner seg i et område som kommunen mistenker er forurenset.

Ansvarlig søker har opplyst at det er tatt prøven av masser i forbindelse med mulig forurenset grunn. Det er vurdert på bakgrunn av disse prøvene at det ikke er forurenset masser rundt tiltaksområdet i den grad det er behov for ytterligere tiltak.

Vår vurdering:

Siden tatt prøver ikke påvist forurensing i grunn vurderer vi at det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. PBL § 28-1.



3.9 Andre uttalelser eller vedtak
Bergen vann har gitt uttalelse datert 28.02.25:

**Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann for private VA-anlegg gnr 107
bnr 467 ESPEHAUGEN 23**

Tiltak	Tilbygg på eksisterende næringsbygg
Rørteknisk anlegg	Tilkobling for vann og spillvann via eksisterende bygg. Fordrøyningsmagasin 2.6m3
Tiltakshaver	Espehaugen 23 as
Ansvarlig søker	BYGGADMINISTRASJON HARALD BJØRNDAL AS
Ansvarlig PRO	BYGGADMINISTRASJON HARALD BJØRNDAL AS
Ansvarlig UTF	Ikke bestemt

Vi viser til søknad om forhåndsuttalelse for privat VA-anlegg, mottatt 25.02.2025.

Omsøkt tiltak kommer frem av tegning H30, H31, samt OV notat og temakart overvann.

Det er registrert aktiv vannmåler i eksisterende bygg.

Opplysning om statisk trykkehøyde på det kommunale vannledningsnett i området:

- Statisk trykkehøyde på kommunalt vannledningsnett i området er normalt maks 110 moh.

Tiltak som omsøkt, innvilges på følgende vilkår:

Spesielle akseptkriterier:

- Overvann:

Saksnummer BYGG-2025/11639
Side 11 av 14



Sivilforsvaret har gitt dispensasjon fra plikt til å bygge tilfluktsrom datert 18.03.2025:

Svar på søknad om dispensasjon fra plikten til å bygge tilfluktsrom - tilbygg - gnr/bnr 107/467 - Bergen kommune

Helgesen Tekniske Bygg AS har søkt om dispensasjon fra kravet om bygging av tilfluktsrom i forbindelse med oppføring av nytt tilbygg i Bergen Kommune.

Bygget vil ha et totalt bruttoareal på over 1000 m². Dette løser ut plikt om bygging av tilfluktsrom jf. Lov om kommunal beredskapsplikt, sivile beskyttelsestiltak og Sivilforsvaret av 25. juni 2010 nr. 45 (sbl) § 20 2. og 3 ledd jf. Forskrift om tilfluktsrom §11 (byggeplikt) og §13 (innbetaling til bygging av offentlige tilfluktsrom).

I St.meld. 17 (2001-2002) om Samfunnssikkerhet vedtok Stortinget en midlertidig stans i bygging av nye tilfluktsrom. Meldingen sier blant annet at det i dag ikke er behov for å gjenoppta byggingen av tilfluktsrom. Når byggingen eventuelt må gjenopptas, og hvor den eventuelt bør gjenopptas, vil bli løpende vurdert. Samtidig er det sagt at eksisterende tilfluktsrom skal opprettholdes og vedlikeholdes.

Denne midlertidige stansen i byggeplikten for tilfluktsrom gjelder fremdeles. Byggherrer som etter sbl § 20 og forskriftens § 11 og § 13 om tilfluktsrom, har plikt til å bygge tilfluktsrom, skal søke til sitt Sivilforsvarsdistrikt om fritak fra plikten til å bygge nytt tilfluktsrom.

Etter gjeldende praksis får byggherren innvilget sin søknad, men dersom det midlertidige fritaket oppheves av Stortinget eller eventuell lovendring eller nye forskrifter om tilfluktsrom trer i kraft, kan eier av bygget bli pålagt å bygge tilfluktsrom i ettertid eller innbetale et beløp til bygging av offentlige tilfluktsrom hvis dispensasjonsordningen endres.

Med denne begrunnelse gis Helgesen Tekniske Bygg dispensasjon fra krav om bygging av tilfluktsrom.

Med hilsen
Sivilforsvaret
Hordaland sivilforsvarsdistrikt

For uttalelse fra Bergens lufthavn (Avinor) datert 05.03.2025, 14.03.2025 og 21.03.2025 viser det til vedlagte saksdokumenter.

3.10 Unntak fra tilknytningsplikt for fjernvarme

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg, hovedombygging og feltutbygging med samlet areal på over 500 m² BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m² BRA dersom arealet er en del av et fremtidig større prosjekt. Tiltaksområdet ligger innenfor Avtale med Eviny Termo AS om tilknytning til fjernvarmeanlegget, jf. kommuneplanens arealdel §§ 18.1 og 34.1.

Det følger av retningslinjen til bestemmelsen at «*det gis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk synspunkt. Det skal i hver sak tas stilling til om tappevann likevel skal oppvarmes ved fjernvarme*».

Saksnummer BYGG-2025/11639
Side 12 av 14

Dokumentet er signert digitalt av:

- TORE-JØRN GARMANN OESTREICH, 02.12.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

Søker har hentet uttalelse fra Eviny datert 26.02.2025:

Hei,

Viser til forespørsel vedrørende fjernvarme i forbindelse med planlagt tilbygg i Espehaugen 23.

Vi kan ikke levere fjernvarme til dette prosjektet. Bakgrunnen for vår avgjørelse er at kostnadene med en utbygging frem til eiendommen, ikke står i forhold til estimert energibehov.

Denne mailen kan legges ved i rammesøknad.

Vennlig hilsen

Håkon Hammer Eikefet
Områdeansvarlig tidligfase fjernvarme
Bergen | Eviny

+47 930 09 052
Hakon.eikefet@eviny.no



www.eviny.no

Vår vurdering:

I denne konkrete saken har søker tatt i kontakt med Eviny Termo AS, som er nettleier i Bergensområdet, for å få tilbakemelding på tilknytting for fjernvarme for planlagt tilbygg.

Siden nettleier ikke kan levere fjernvarme til prosjektet på bakgrunn av driftskostnadene og kostnadene med en utbygging, som ikke står i forhold til estimert energibehov, er bygningsmyndigheten av den oppfatning at tiltaket kan unntas fra bestemmelsen om tilknytningsplikt.

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

Aidarus Abdi
Saksbehandler

Trond Haugen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
ESPEHAUGEN 23 AS Espehaugen 23

5258
BLOMSTERDALEN

Saksnummer BYGG-2025/11639
Side 13 av 14

Dokumentet er signert digitalt av:

- TORE-JØRN GARMANN OESTREICH, 02.12.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

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.
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-2025/11639
Side 14 av 14

Dokumentet er signert digitalt av:

- TORE-JØRN GARMANN OESTREICH, 02.12.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.12.2025

Forseglet av



Posten Norge



Helgesen Tekniske Bygg AS
Reigstadvegen 1
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Vår referanse: BYGG-2025/11639-25
Saksbehandler: Aidarus Sheikh Adam Abdi
Dato: 26.09.2025

TILLATELSE TIL ENDRING

Eiendom : Gnr. 107 Bnr. 467
Adresse : Espehaugen 23
Tiltakshaver : ESPEHAUGEN 23 AS
Tiltaket : Tilbygg verksted og kontorarealer

Vi viser til søknad mottatt 12.03.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 14.03.2025, 21.03.2025, 23.03.2025, 24.03.2025, 01.04.2025, 02.04.2025, 07.04.2025, 14.04.2025 og 06.06.2025.

1. Søknaden gjelder

Endring av tillatelse datert 21.03.2025 til oppføring av tilbygg til eksisterende industribygg
Følgende deler av tillatelsen søkes endret:

- Rekkefølgekravet endres slik at:
 - Tidligere formulering:
«Fylkesvegenstrekning kryss 3–5 og traseen gjennom næringsbebyggelse I/L 3 – strekning fra I/L til Espehaugen»
 - Ny formulering:
«Fylkesvegenstrekning kryss 3–4 og traseen gjennom næringsbebyggelse I/L 3 – strekning fra I/L 1 til Espehaugen».

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til endring av tillatelse datert 21.03.2025 til følgende deler:

- Rekkefølgekrav etter kommunedelplanen § 3.3. endres.
 - Tidligere formulering:
«Fylkesvegenstrekning kryss 3–5 og traseen gjennom næringsbebyggelse I/L 3 – strekning fra I/L til Espehaugen»
 - Ny formulering:
«Fylkesvegenstrekning kryss 3–4 og traseen gjennom næringsbebyggelse I/L 3 – strekning fra I/L 1 til Espehaugen».

Endringen gjelder kun de nevnte delene, og øvrige vilkår i opprinnelig tillatelse opprettholdes.

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



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

- Opparbeidelsesplikten til vei må være innfridd, jf. PBL § 18-1, før tiltaket kan tas i bruk.
 - Bekreftelse på at garderobetilbud i tilknytting til sykkelparkering er etablert som redegjort i søknaden, før tiltaket kan tas i bruk.
 - Følgende rekkefølgekrav i kommunedelplanen må dokumenteres:
§ 3.2 Turveg Espedalen – Espehaugen, skal være opparbeidet
 - Følgende rekkefølgekrav i kommunedelplanen må dokumenteres:
 - Tiltak som skal kreves regulert og sikret opparbeidet før det kan utstedes brukstillatelse, (jf. KDP BLÅE § 5 om utbyggingsavtaler)
 - Gjelder Fylkesveg strekning kryss 3-4.
 - Gjelder trase gjennom næringsbebyggelse I/L 3 – strekning fra I/L 1 til Espehaugen.
- For mer informasjon se punkt 3.5
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9. Gjelder bare ved søknad om ferdigattest, ikke midlertidig brukstillatelse.
 - Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.

2.2. Tidligere tillatelse:

For øvrige forhold gjelder tillatelse datert 21.03.2025.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Planstatus

Eiendommen er regulert.

Tiltaket blir berørt av følgende arealplaner:

Reguleringsplan

YTREBYGDA. GNR 107 BNR 5 MFL., ESPEHAUGEN INDUSTRIOMRÅDE, plan nr. 9000000, vedtatt 22.11.1993.

Arealformål: Industri- felt H

Kommunedelplan

YTREBYGDA. GNR 107, KOMMUNEDELPLAN BIRKELAND, LILAND, ÅDLAND OG ESPELAND (KDP BLÅE), plan nr. 61020000, vedtatt 05.09.2017.

Arealformål: - Næringsbebyggelse jfr. bestemmelser og retningslinjer – felt I/L 3.

Hensynssoner: H410 - Krav vedr. infrastr. & H210 - Rød sone T-1442

Bestemmelsesområder: #1 - Forhold som skal avklares og belyses

Tiltaksområdet har en avkjørsel som er regulert av følgende plan

YTREBYGDA. GNR 107 BNR 26 MFL. SMALHUSHAUGEN NÆRINGSOMRÅDE, plan nr. 65780000, vedtatt 30.10.2024

Arealformål: Avkjørsel - felt navn f_V1

Saksnummer BYGG-2025/11639

Side 2 av 6

Dokumentet er signert digitalt av:

- TORE-JØRN GARMANN OESTREICH, 02.12.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

3.2. Nabovarsling

Ansvarlig søker har opplyst at de har unnlatt å nabovarsle fordi deres interesser <ikke/i liten grad berøres av tiltaket, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

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.

3.4. 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 de visuelle kvalitetene ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.5. Kommunens vurdering

Det søkes om endring av rekkefølgekravet fra:

- Tidligere formulering:
«Fylkesvegenstrekning kryss 3–5 og traseen gjennom næringsbebyggelse I/L 3 – strekning fra I/L til Espehaugen»
- Ny formulering:
«Fylkesvegenstrekning kryss 3–4 og traseen gjennom næringsbebyggelse I/L 3 – strekning fra I/L 1 til Espehaugen».

Formålet med rekkefølgekravet i § 3.3 er å sikre at nødvendig infrastruktur – som veier, gang- og sykkelveier og grøntarealer – er regulert og opparbeidet før nye byggetiltak innenfor planområdet kan gjennomføres. Kravet kan oppfylles gjennom utbyggingsavtale med kommunen.

Vår vurdering

I vedtak datert 21.03.2025 ble det gitt dispensasjon fra forskyvelse av rekkefølgekravet etter Kommunedelplan § 3.3 for fylkesvegstrekingen kryss 3-5 og traseen gjennom næringsbebyggelse I/L 3 – strekingen fra I/L 1 til Espehaugen, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Dette innebærer at kravet ble forskjøvet fra igangsetting til midlertidig brukstillatelse.

Saksnummer BYGG-2025/11639
Side 3 av 6



Endringen av vedtaket har to hovedbegrunnelser:

1. Feil i tidligere formulering: Det ble ved en inkurie ikke presisert at traseen gjelder fra formål I/L 1, og ikke I/L generelt.
2. Vurdering av alternativ strekning: Det ble ikke tatt høyde for at standarden og kapasiteten på strekningen mellom kryss 4–5 vurderes som tilstrekkelig i første fase av utbyggingen. Dette er i tråd med anbefalingene i KDP-matrisen for infrastrukturtiltak, spesielt tiltaket "Fylkesveg – Vegkryss 3–5".

Det vises til matrise over tiltak i KDP BLÅ, referanse 2018/42225 datert 30.11.2020. I samarbeid med Plan- og bygningsetaten har Bymiljøetaten vurdert hvilke tiltak som må være gjennomført før de ulike utbyggingsområdene kan realiseres. Formålet har vært å sikre forutsigbarhet ved videre detaljregulering og utbygging. Matrisen inneholder tabeller som viser hvilke tiltak som skal realiseres basert på utbyggingsområder og vurdering av samtlige tiltak.

Matrise over tiltak som må iverksettes for formål I/L 3:

I/L 3	25		GS-anlegg, gjennom I/L 3 – Fra IL 1 til Espehaugen	Regulert og opparbeidet eller sikret opparbeidet før IG. Se begrunnelse/særlig vurdering.
	12		Turveg Espedalen – Espehaugen	Regulert og opparbeidet før MB/FA
	32		Turveg - Fra F5 via B4 til Hjellesstad	Regulert og opparbeidet eller sikret opparbeidet før MB/FA. Se begrunnelse/særlig vurdering.
	33		Turveg – Fra B4 til vegkryss II, langs Ådlandsbekken og Vestratjern	Regulert og opparbeidet eller sikret opparbeidet før MB/FA. Se begrunnelse/særlig vurdering.
	18		Fylkesveg – Vegkryss III – IV	Se begrunnelse/særlig vurdering

Vi viser også til tilhørende vurdering til tabell 1 for formål I/L 3 under tabell 4 pkt. 18.

Anbefalingen om vurdering av en trinnvis tilnærming til og utvikling av strekningen for vegkryss III – V er begrunnet i eksisterende situasjon og faktiske forhold for øvrig. **Standarden og kapasiteten på eksisterende og alternativ strekning for kryss IV og V fremstår tilstrekkelig god i en første utviklingsfase.** Strekningen III – IV har en lavere standard og kapasitet. Strekningen bør derfor vurderes for eventuelle midlertidige, kapasitetsøkende tiltak i påvente av detaljregulering og utvikling av permanent vedtatt løsning. Flere aktører i området har kommet i gang med konkrete utviklingsplaner, og rekkefølgekravene i KDP BLÅE kan forsinke fremdriften i utviklingen. Et annet potensielt utfall er at plankravet innebærer at aktuelle utbyggere gis dispensasjon fra rekkefølgekravene, uten å medvirke til at tiltakene kan realiseres på sikt.

Med bakgrunn i ovenstående endres rekkefølgekravet til følgende formulering:

«Fylkesvegstrekning kryss 3–4 og traseen gjennom næringsbebyggelse I/L 3 – strekning fra I/L 1 til Espehaugen».

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

Saksnummer BYGG-2025/11639
Side 4 av 6

Dokumentet er signert digitalt av:

- TORE-JØRN GARMANN OESTREICH, 02.12.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

Aidarus Abdi

Saksbehandler

Trond Haugen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

ESPEHAUGEN 23 AS Espehaugen 23

5258

BLOMSTERDALEN

Saksnummer BYGG-2025/11639

Side 5 av 6

Dokumentet er signert digitalt av:

- TORE-JØRN GARMANN OESTREICH, 02.12.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

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.

Saksnummer BYGG-2025/11639
Side 6 av 6

Dokumentet er signert digitalt av:

- TORE-JØRN GARMANN OESTREICH, 02.12.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 02.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

Beregning av anleggsbidrag Espehaugen 23

Kostnadstall i 2020 kroner, ekskl. mva. *

Tiltak: Fylkesvegstrekingen vegkryss III-IV *	
Opparbeidelseskostnader	91 000 000,00 NOK
Grunnervervskostnader	54 900 000,00 NOK
Totalt	145 900 000,00 NOK
Tiltak: Trasé gjennom næringsbebyggelse I/L 3	
Opparbeidelseskostnader	8 000 000,00 NOK
Grunnervervskostnader	4 800 000,00 NOK
Totalt	12 800 000,00 NOK
Anleggsbidrag: Fylkesvegstrekingen kryss III-IV	
Totalt kostnad utbyggere	145 900 000,00 NOK
Anslått samlet utbyggingspotensial**	468 924,00 m² BRA
	311,14 NOK per m² BRA
Anleggsbidrag: Trasé gjennom næringsbebyggelse I/L 3	
Totalt kostnad utbyggere	12 800 000,00 NOK
Anslått samlet utbyggingspotensial**	317 500,00 m² BRA
	40,31 NOK per m² BRA
Anleggsbidrag Espehaugen 23	
Utbyggingsomfang	1 134,00 m² BRA
Anleggsbidrag per m² BRA - samlet, begge tiltak	351,45 NOK
	398 547,47 NOK

* Kostnadene er basert på eksterne kostnadsoverslag, og indeksjusteres pr. desember 2020:

1) Opparbeidelseskostnader - Sweco Norge AS, datert 22.12.2020

2) Grunnervervskostnader - HR Prosjekt AS, mottatt 08.02.2021

** Anslått samlet utbyggingspotensial er basert på: Realistisk utbyggingspotensiale i et 20-års perspektiv