

Utbyggingsavtale Lønningshaugen 5

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, signert 04.12.2025 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.

Utbyggingsavtale, Lønningshaugen 5

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- FRANK ERIK MENGEL, signert 28.02.2025 med ID-Porten: BankID
- PREBEN FOSSAN, signert 28.02.2025 med ID-Porten: BankID
- DINA JOHANNE LEFDAL, signert 28.02.2025 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, 04.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

Saksnr: 2024/125698

Saksbehandler: Mona Bakke

Plannr.: 7450000

Gnr./bnr.: 110/68



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR LØNNINGSHAUGEN 5

Utbygger: ELIS NORGE AS

Side 1 av 8

Dokumentet er signert digitalt av:

- FRANK ERIK MENGEL, 28.02.2025
- PREBEN FOSSAN, 28.02.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.02.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 04.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

1. PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

Bergen kommune, organisasjonsnummer 964 338 531, v/byrådet, heretter kalt BK,
og

Elis Norge AS, Smeltedigelen 1, 0195 Oslo, organisasjonsnummer 930 151 246, heretter
kalt Utbygger,

og

Vestland fylkeskommune, organisasjonsnummer 821 311 632, heretter kalt VLFK.

2. BAKGRUNN OG FORUTSETNINGER

Lønningshaugen ligger innenfor et etablert næringsområde med behov for bedre tilrettelegging for myke trafikanter. Det er ønskelig med bedre utnyttelse av arealene, samt at området tilføres positive kvaliteter.

Området er omfattet av kommunedelplan Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE) med planid. nr. 61020000, vedtatt 27.09.2017. Planen forutsetter opparbeidelse og oppgradering av offentlig teknisk infrastruktur, herunder gang- og sykkeltiltak og fylkesveg på vegstrekning fra vegkryss III til vegkryss IV.

Det er i bestemmelsene til KDP BLÅE §1.2 stilt krav om utarbeidelse av reguleringsplan før tiltak nevnt i pbl §20-1 kan finne sted. I bestemmelsene, § 3.3, er det angitt at det skal avgjøres i reguleringsplan hvilke områder som skal ha rekkefølgekrav for en del konkrete tiltak. Kommunedelplanen åpner for at rekkefølgekravene kan innfris ved bruk av utbyggingsavtale.

Utbygger har søkt om rammetillatelse til utvidelse av bygg, samt søkt dispensasjon fra plankravet i KDP BLÅE §1. Rammetillatelse ble gitt 04.07.2024 med forutsetning at nærmere spesifiserte rekkefølgekrav som angitt i veiledende oversikt, jf. KDP BLÅE § 3.3 blir oppfylt. For nærmere begrunnelse for dispensasjonen, se vedlagt rammetillatelse av 04.07.2024.

De nevnte rekkefølgekravene er omfattende og realisering av disse krever utstrakt planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi en rekke private og offentlige interesser og aktører er berørt eller involvert. Utbyggingsavtalene i BLÅE-området fordeler og avklarer roller og ansvar når det gjelder gjennomføringen av de felles rekkefølgekravene, etter hvert som utbyggere i området ønsker å realisere sine utbyggingsprosjekter. Inngåelse av utbyggingsavtaler medvirker i så måte til en ønsket og raskere utvikling av området, ved å muliggjøre at bebyggelsesområdet kan bygges ut og tas i bruk i påvente av de ulike og komplekse forutsetningene for å kunne realisere de respektive infrastrukturtiltakene.

Utbyggingsavtalen inngås etter initiativ fra Elis Norge AS.

Side 2 av 8

Dokumentet er signert digitalt av:

- FRANK ERIK MENGEL, 28.02.2025
- PREBEN FOSSAN, 28.02.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.02.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 04.12.2025

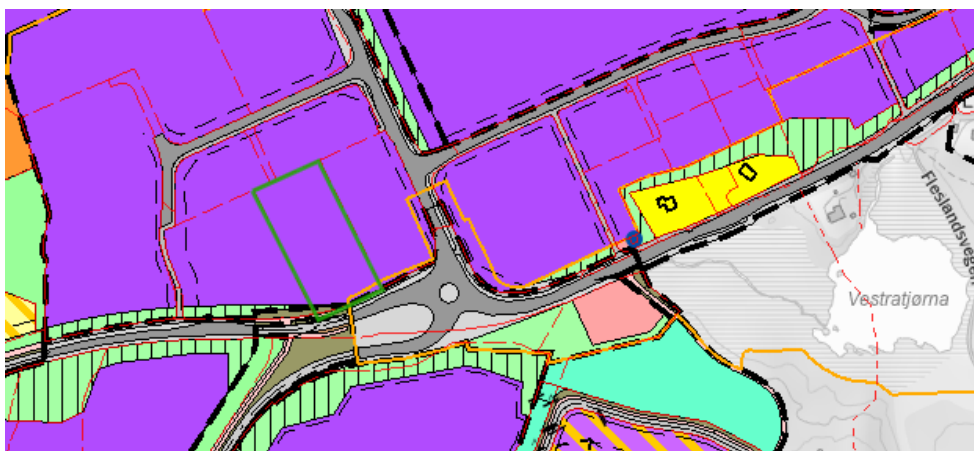
Forseglet av



Posten Norge

3. GEOGRAFISK OMRÅDE

Avtalen gjelder utbygging av gnr. 110, bnr. 68 innenfor felt A i eldre reguleringsplan for Lønningen Industriområde, plan nr. 7450000, vedtatt 13.03.1989. I KDP BLÅE, ligger eiendommen i planområde I/L 3. Tomt for utbygging er innrammet av grønne streker i kartutsnittet under.



4. HJEMMEL

Utbyggingsavtalen inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 17 sine bestemmelser om utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 206/19 den 20.06.2019 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf. pbl § 17-2.

5. FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av ny offentlig infrastruktur, i tråd med forutsetningene i KDP BLÅE, slik at den aktuelle utbyggingen oppfyller vilkår knyttet til rammetillatelse gitt for tiltaket. Avtalen regulerer blant annet partenes ansvar for finansiering og realisering.

6. REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

6.1 Utgangspunkter

Utbyggingsavtalen gjelder vilkår i rammetillatelse av 04.07.2024. Det henvises i rammetillatelsen til tiltak i rekkefølgebestemmelse i KDP BLÅE § 3.3 som er vurdert som nødvendige for den omsøkte utbyggingen. Bestemmelsen omhandler regulert offentlig, felles infrastruktur, som «må være regulert og sikret opparbeidet» før det kan gis igangsettingstillatelse («IG») for gitte tiltak. Ved å inngå og innfri forpliktelsene i avtalen er partene enige om at Utbygger oppfyller alternativet «sikret opparbeidet».

Side 3 av 8

Dokumentet er signert digitalt av:

- FRANK ERIK MENGEL, 28.02.2025
- PREBEN FOSSAN, 28.02.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.02.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 04.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

Følgende felles infrastruktur («**Infrastrukturtiltakene**») er omfattet av avtalen:

- Fylkesveg fra vegkryss III – IV
- Gang og sykkeltrase gjennom næringsbebyggelse I/L 3

6.2 Endringer

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at Infrastrukturtiltakene omfattet av avtalen, jf. pkt. 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 Infrastrukturtiltakene utforming mv. ikke å anse som endelig avklart ved KDP BLÅE.

I tillegg er Infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen omfattende, og vil utvikles og realiseres i etapper og over tid. Infrastrukturtiltakene må sees i en helhetlig sammenheng, også når det 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.

Anleggsbidraget kan ikke uten nærmere avtale benyttes til andre tiltak enn det som følger av avtalen.

7. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

7.1 Anleggsbidrag

7.1.1 Grunnlaget for beregningen

Beregningen av anleggsbidragets størrelse tar utgangspunkt i kostnadsgrunnlaget slik det fremkommer i Bymiljøetatens beregningsgrunnlag

Realiseringen av fylkesveg vegkryss III – IV har en estimert samlet kostnad kr 145 900 000,- (eks. mva). Trase gjennom næringsbebyggelse I/L 3 har en estimert kostnad kr 12 800 000,- (eks mva). Erverv av grunn er inkludert.

Kostnaden ved Infrastrukturtiltakene er fordelt på anslått utbyggingspotensiale innenfor feltene som angitt i veiledende oversikt over hvilke områder som skal ha rekkefølgekrav for tiltakene.

7.1.2 Økonomisk omfang

Utbygger skal yte følgende som anleggsbidrag:

Dokumentet er signert digitalt av:

- FRANK ERIK MENGEL, 28.02.2025
- PREBEN FOSSAN, 28.02.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.02.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 04.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

- Beløp kr 968 417,- (+ indeksjustering) til oppfyllelse av fylkesveg fra kryss III – IV.
- Beløp kr 125 480,- (+indeksjustering) til oppfyllelse av trase gjennom næringsbebyggelse I/L 3.

Anleggsbidragene av samlet verdi kr 1 093 897,- (+ indeksregulering) er til oppfyllelse av rekkefølgekrav omtalt i avtalens pkt. 6. Anleggsbidragene skal ytes som et kontantbidrag.

Utbyggers samlede anleggsbidrag er fastsatt ved å multiplisere kostnaden på kr 351 per m² BRA med Utbyggers omsøkte utbyggingsareal i gitt rammetillatelse, her totalt 3112,5 m² BRA.

Utbyggingsarealet er fastsatt ved å legge til grunn antall m² BRA for nybygg som fremgår av siste vedtak i byggesak 2024/11637; «tillatelse til endring» datert 24.09.24, sammenholdt med gitt rammetillatelse for tiltaket, datert 04.07.2024.

7.1.3 Endret utnyttelse (BRA)

For det tilfellet at Utbyggers utbygginger får et endret omfang (m² BRA) enn lagt til grunn i pkt. 7.1.2, skal anleggsbidragets størrelse justeres tilsvarende endringen i prosjektenes 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. 8.3.

7.1.4 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 2020.

7.2 Forfall

Beløp kr 968 417,- (+ indeksjustering) som gjelder anleggsbidrag fylkesveg vegstrekning III-IV, forfaller til betaling ved anleggsstart for vegstrekningen. Dersom anleggsbidraget ikke forfaller innen utløpet av avtalen, jf. pkt. 9 nedenfor, faller Utbygger sin plikt til å betale anleggsbidraget bort.

Beløp kr 125 480,- (+indeksjustering) som gjelder anleggsbidrag for trase gjennom næringsbebyggelse I/L 3 forfaller til betaling før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltaket. Utbygger skal senest 5 – fem – uker før forfallsfristen for trase gjennom næringsbebyggelse I/L 3, orientere BK om forhold relevante for BKs kommende fakturautsendelse, jf. pkt. 8.3.

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

7.3 Sikkerhetsstillelse, eventuell innbetaling

Utbyggers avtalte anleggsbidrag for fylkesvegen fra kryss III-IV, inkludert et tillegg for forventet indeksregulering, skal være sikret med selvskyldnergaranti pålydende kr 1 600 000,- før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling. Bankgaranti følger avtalen som vedlegg.

Dokumentet er signert digitalt av:

- FRANK ERIK MENGEL, 28.02.2025
- PREBEN FOSSAN, 28.02.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.02.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 04.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

Avtalt anleggsbidrag for trase gjennom næringsbebyggelse I/L 3, inkludert et tillegg for forventet indeksregulering, skal også være sikret med selvskyldnergaranti pålydende kr 200 000,- før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling. Som alternativ til sikkerhetsstillelse kan Utbygger innbetale bidraget, (jf. pkt. 7.1.2, første avsnitt, andre kulepunkt), når utbyggingsavtalen er fremforhandlet. Dersom utbyggingsavtalen ikke skulle bli godkjent av byrådet, skal innbetalt beløp tilbakebetales til Utbygger.

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

Bankgarantien skal ha samme varighet som oppfyllelsesfristen i utbyggingsavtalen, jf. pkt. 9.

8. DET OFFENTLIGES PLIKTER ETTER AVTALEN

8.1 Realisering av tiltak. Ansvarsfordeling mellom partene.

Ansaret for å realisere Infrastrukturtiltakene som fremkommer i pkt. 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:
 - o Samferdselsanlegg som får kommunal vegstatus
 - o Andre offentlige arealformål

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

For deler av Infrastrukturtiltakene der det ikke er klart/avklart mellom de offentlige avtalepartene hvem som har ansvaret, hefter de 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 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.

8.3 Beregning og innkreving av anleggsbidrag

- Hva gjelder anleggsbidrag for fylkesveg fra vegkryss III – IV, beregner, fakturerer og innkrever BK avtalt beløp senest tre uker før anleggsstart.

Dokumentet er signert digitalt av:

- FRANK ERIK MENGEL, 28.02.2025
- PREBEN FOSSAN, 28.02.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.02.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 04.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

- Hva gjelder anleggsbidrag for gang- og sykkeltrase gjennom næringsbebyggelse I/L 3, vil BK etter melding fra Utbygger, beregne, fakturere og innkreve avtalt beløp i tråd med bestemmelser i punkt 7.2 andre avsnitt.

Faktura for avtalte beløp inkluderer indeksregulering fra beregnings- til forfallstidspunktet, jf. pkt. 7.1.4, og vil normalt ha 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. pkt. 7.3 tredje avsnitt.

9. AVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen gjelder frem til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Siste frist for oppfyllelse er 31.12.2040. Dersom infrastrukturiltakene omtalt i punkt 7.1.1 ikke er realisert innen utgangen av denne fristen, skal innbetalt anleggsbidrag betales tilbake til Utbygger.

10. TRANSPORT AV AVTALEN

Utbygger kan ikke videretransportere denne avtalen uten skriftlig samtykke fra BK og VLFK. BK og VLFK kan ikke nekte videretransport uten saklig grunn. En saklig grunn kan eksempelvis være svekkelse av BKs og VLFKs sikkerhet og ny bidragsyters betalingsevne.

11. MISLIGHOLD

11.1 Reklamasjon

Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at han 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 misligholder. 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 erstatningskrav enten mot BK eller VLFK, alt etter hvem som er ansvarlig etter utbyggingsavtalen, jf. pkt. 8.1.

11.3 Forsinket betaling

Ved for sen innbetaling av kontantbidrag iht. avtalens pkt. 7.2 betales rente iht. forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976 nr. 100.

12. TVIST

Dokumentet er signert digitalt av:

- FRANK ERIK MENGEL, 28.02.2025
- PREBEN FOSSAN, 28.02.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.02.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 04.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

Rettstvister vedrørende denne avtale skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Hordaland tingrett som verneting.

13. VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne avtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av byrådet, jf. bystyrets prinsippvedtak vedrørende utbyggingsavtaler, vedtatt 20.06.2019.

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

14. EKSEMPLAR AV AVTALEN

Denne avtale undertegnes i ett originaleksemplar som oppbevares av BK, med kopi til partene. Avtalen skannes og arkiveres av kommunen.

15. MEDDELELSE OG KORRESPONDANSE

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

16. VEDLEGG TIL AVTALEN

1. Rammetillatelse av 04.07.24
2. Beregning av anleggsbidrag
3. Bankgaranti

17. PARTENES UNDERSKRIFTER

Avtalen er signert elektronisk

Elis Norge AS v/ Frank Mengel
Elis Norge AS v/Preben Fossan

Vestland fylkeskommune v/Dina Lefdal

Bergen kommune v/Kristine Kahrs

Dokumentet er signert digitalt av:

- FRANK ERIK MENGEL, 28.02.2025
- PREBEN FOSSAN, 28.02.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.02.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 04.12.2025

Forseglet av



Posten Norge



SVALINN AS
Nye Vakås vei 64
1395 HVALSTAD

Vår referanse: BYGG-2024/11637-7
Saksbehandler: Per Magne Eide
Dato: 04.07.2024

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 110 Bnr 68
Adresse : Lønningshaugen 5
Tiltakshaver : ELIS NORGE AS
Tiltaket : Tilbygg vaskeri/industribygg

Vi viser til søknad mottatt 05.03.2024 og tilleggsopplysninger mottatt 05.06.24 og 26.06.2024.

1. Søknaden gjelder

Tilbygg til eksisterende næringsbygg (vaskeri).

Det er vedlagt følgende informasjon om tiltaket:

Det er planlagt et 2 etasjers tilbygg til eksisterende vaskeribygget på Lønningshaugen 5. Eksisterende bygg består av BYA: 2036,5m². Tilbygg er tiltenkt enn BYA: 1213,7m². Parkeringsareal i terreng vil utgjøre BYA: 435m². Se vedlegg D02 - Utomhusplan.

Samlet gir denne en totalutnyttelse på BYA: 3685,2m². Tomtens totale areal er på 7409m². Dette gir en utnyttelsesgrad på 49,74%. Dette er innenfor krav satt i 3.4 c) i gjeldende bestemmelser.

Tilbygget har en gesimshøyde på 11.04. Eksisterende bygg har en gesimshøyde på 8.3. Tiltaket har kun 2 etasjer. Tiltaket er derfor innenfor §4d) i gjeldende bestemmelser om en gjennomsnittlig gesimshøyde på maks 12 meter eller maksimalt 3 etasjer.

Tilbygget vil bli oppført iht. TEK 17 og vil ivareta kravene til universell utforming.

Tiltaket krever dispensasjon fra følgende bestemmelser:

- KDP BLÅE § 1.2 om detaljreguleringsplan
- KDP BLÅE § 22.3 om krav til framtidig næringsbebyggelse

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:

- FRANK ERIK MENGEL, 28.02.2025
- PREBEN FOSSAN, 28.02.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.02.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 04.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

Tilbygg på 2 etasjer til eksisterende vaskeribbygg. Bruksareal for tilbygget er 2477 m².

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

Oppføring av skilt er saksbehandlet i eget vedtak.

2.1 Dispensasjoner

- Det gis dispensasjon fra kommunedelplanens arealdel § 22 om framtidig næringsbebyggelse for å avsette buffersoner, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Følgende dispensasjoner gis på vilkår:

- Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 1.2 om detaljreguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

vilkår:

Sikret opparbeidet hva gjelder fylkesveg vegkryss III-V og gang- og sykkeltrase gjennom næringsbebyggelse I/L 3, jf. KDP BLÆ § 3.3 ved å inngå utbyggingsavtale med Bergen kommune.

2.2 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 05.03.2024.

2.3 Forurensset grunn

Bygeområdet kan være potensielt forurensset, og det må i første omgang foretas en miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom undersøkelsen viser at tiltaksområdet er forurensset, må det videre utarbeides en tiltaksplan. Tiltaksplanen skal sendes til godkjenning hos kommunen, og må være godkjent før det søkes om igangsettingstillatelse.

Dersom undersøkelsen viser at området ikke inneholder forurensing, må den miljøtekniske grunnundersøkelsen sendes inn i byggesaken når det søkes om igangsettingstillatelse.

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

- Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.
- Avtale med Eviny Termo AS om tilknytning til fjernvarmeanlegget, jf. kommuneplanens arealdel §§ 18.1 og 34.1.
- Miljøteknisk grunnundersøkelse og eventuelt vedtak om godkjent tiltaksplan for forurensset grunn.

Saksnummer BYGG-2024/11637

Side 2 av 12

Dokumentet er signert digitalt av:

- FRANK ERIK MENGEL, 28.02.2025
- PREBEN FOSSAN, 28.02.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.02.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 04.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

- Sikret opparbeidet hva gjelder fylkesveg vegkryss III-V og gang- og sykkeltrase gjennom næringsbebyggelse I/L 3, jf. KDP BLÅE § 3.3 ved å inngå utbyggingsavtale med Bergen kommune.

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

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.

2.6 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som omsøkt med 5,5 meter til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.7 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 49,04 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.8 Fjernvarme

Tiltaket ligger innenfor Eviny sitt konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmeanlegget, jf. plan- og bygningsloven § 27-5 og kommuneplanens arealdel punkt 18.1.

2.9 Uttalelser og vedtak fra andre myndigheter

Vilkår og krav stilt i uttalelse datert 24.04.2024 fra Avinor skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

Det er vedlagt søknaden samtykke fra Arbeidstilsynet datert 20.02.2024.

2.10 Vann og avløp

Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2 skal innsendes i saken senest ved søknad om igangsetting.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Tiltaket berøres av følgende arealplaner:

Kommunedelplan:

Navn: YTREBYGDA. GNR 107, KOMMUNEDELPLAN BIRKELAND, LILAND, ÅDLAND OG ESPELAND (KDP BLÅE)

Plannummer: 61020000

Ikraftdato: 27.09.2017

Arealformål: IL/3 Industri/lager

Hensynssone: Flystøy rød sone, H410 Krav ved infrastruktur, bestemmelsesområde #1
Avinor meldeplikt, vegstøy gul sone.

Saksnummer BYGG-2024/11637

Side 3 av 12

Dokumentet er signert digitalt av:

- FRANK ERIK MENGEL, 28.02.2025
- PREBEN FOSSAN, 28.02.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.02.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 04.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

Tiltak: Fylkesveg - strekningen mellom vegkryss III-IV i KDP BLÅE (arealplanid. 61020000) *		
Opparbeidelseskostnader	91 000 000 kr	
Grunnervervskostnader	54 900 000 kr	
Samlet kostnad	145 900 000 kr	
Tiltak: Trase gjennom næringsbegyggelse I/L 3		
Opparbeidelseskostnader	8 000 000 kr	
Grunnervervskostnader	4 800 000 kr	
Samlet kostnad	12 800 000 kr	
Anleggsbidrag kr/m² BRA fylkesveg mellom kryss III-IV		
Totalkostnad utbyggere	145 900 000 kr	
Anslått samlet utbyggingspotensial ***	468 924 BRA	
Anleggsbidrag fylkesveg	311 kr per m² BRA	
Anleggsbidrag kr/m² BRA Trase gjennom næringsbegyggelse I/L 3		
Totalkostnad utbyggere	12 800 000 kr	
Anslått samlet utbyggingspotensial ****	317 500 BRA	
Anleggsbidrag kommunal infrastruktur	40 kr per m² BRA	
Anleggsbidrag Lønningshaugen 5, fylkesveg mellom kryss III-IV		
Utbyggingsomfang	3 113 m² BRA	
Anleggsbidrag per m² BRA	311 kr	
SUM	968 417 kr	968 417
Anleggsbidrag Lønningshaugen 5, Trase gjennom næringsbegyggelse I/L 3		
Utbyggingsomfang	3 113 m² BRA	
Anleggsbidrag per m² BRA	40 kr	
SUM	125 480 kr	125 480
TOTALT		1 093 897

Dokumentet er signert digitalt av:

- FRANK ERIK MENGEL, 28.02.2025
- PREBEN FOSSAN, 28.02.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.02.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 04.12.2025

Forseglet av



Posten Norge

* Kostnadene er basert på eksterne kostnadsoverslag, og indeksjusteres fom. desember 2020
1) Opparbeidelseskostnader - Sweco Norge AS, datert 22.12.2020
2) Grunnervervskostnader - HR Prosjekt AS, datert 30.11.2020
** Kostnadene er basert på eksterne kostnadsoverslag, og indeksjusteres fom. mars 2020:
1) Opparbeidelseskostnader - Sweco Norge AS, datert 30.11.2020
2) Grunnervervskostnader - HR Prosjekt AS, datert 30.11.2020
*** Anslått samlet utbyggingspotensial er basert på: Realistisk utbyggingspotensial i et 20-års perspektiv
**** Anslått samlet utbyggingspotensial er basert på: Realistisk utbyggingspotensial i et 10-års perspektiv

Dokumentet er signert digitalt av:

- FRANK ERIK MENGEL, 28.02.2025
- PREBEN FOSSAN, 28.02.2025
- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.02.2025

Forseglet av



Posten Norge

Dokumentet er signert digitalt av:

- EIVIND KOBELTVEDT NÆVDAL-BOLSTAD, 04.12.2025

Forseglet av



Posten Norge