



aktiv.

Fredlundveien - Garasjeanlegg, 5073 BERGEN

MINDE | Garasjeanlegg med sentral og attraktiv beliggenhet. 4 garasjer er idag utleid, med total leieinntekt på kr. 7000,-.



Partner / Eiendomsmegler MNEF

Morten Christoffer Tøsdal

Mobil 982 20 602

E-post morten.tosdal@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

Laguneveien 7, 5239 Rådal. TLF. 55 11 47 70

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 750 000,-

Total ink omk.: Kr 3 750 000,-

Selger: Kurt Dale

Salgsobjekt: Garasje

Eierform: Eiet

BRA-i/BRA Total

Tomtstr.: 254.1 m²

Soverom: 0

Gnr./bnr. Gnr. 18, bnr. 311

Gnr. 18, bnr. 314

Gnr. 18, bnr. 316

Gnr. 18, bnr. 317

Oppdragsnr.: 1506250145

Velkommen til Fredlundveien

Flott garasjeanlegg med sentral og attraktiv beliggenhet i et etablert område på Minde. Her har du enkel tilkomst til både Bergen sentrum og øvrige bydeler. Gangavstand til dagligvarebutikk. Gode bussforbindelser med hyppige avganger og kort reisetid til Bergen sentrum og Lagunen. Omtrent 15 minutters gange til bybaneholdeplass på Wergeland. Fire enkle garasjer og en stor garasje. Hovedgarasjen er oppført i 2010 og holder en god standard med med strøm og automatisk leddport.

God plass til flere biler og litt til. Enkel dør inn fra Sørsiden. Anlegget er i dag innredet med hyller til lagring. De enkle garasjene ligger på rekke og rad vest for den store. God plass til bil og lagring. Utenfor garasjene er det en romslig asfaltert med plass til flere biler.

P.t. er 4 garasjer utleid for kr. 1750,- pr. stk, total leieinntekt er idag på kr. 7000,-.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	51
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Arealbeskrivelse

Bruksareal BRA-I

1. etasje: 78 kvm

1. etasje: 32 kvm

1. etasje: 16 kvm

1. etasje: 16 kvm

Ikke målbare arealer

Megler har ikke kontrollmålt arealene. De er opplyst fra selger og hentet fra tegninger.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

254.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt.

Tomtens grunnareal: 456 m².

Gårdsnr 18, Bruksnr 311: 254 kvm.

Gårdsnr 18, Bruksnr 314: 164,4 kvm.

Gårdsnr 18, Bruksnr 316: 19,1 kvm.

Gårdsnr 18, Bruksnr 317: 19,0 kvm.

Beliggenhet

Fredlund er et område på Fjøsanger, på Løvestakksiden av Bergensdalen, sør i Årstad bydel, Bergen. Området ligger på oppsiden av Fjøsangerveien, på strekket mellom Minde allè og Kristianborgvannet. Området har sitt navn fra et 1800-talls landsted, og er i hovedsak et boligområde. Fjøsanger er hovedinnfartsåren fra Bergen sør. Fra området er veien kort opp til Løvestakken (477 m.o.h.). Løvestakken skiller Bergensdalen fra Fyllingsdalen, og er et populært turområde. På Fjøsanger har det vært gårdsdrift siden folkevandringstiden (år 400-600). I middelalderen tilhørte gården Apostelkirken i Bergen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av leiligheter, tomannsboliger og småhus.

Innhold

Nå har du endelig muligheten til å sikre deg fire enkle garasjer og en stor garasje/lager med en sentral beliggenhet på Minde. Hovedgarasjen er oppført i 2010 og holder en god standard med med strøm og automatisk leddport. God plass til flere biler og litt til. Enkel dør inn fra Sørsiden. Anlegget er i dag innredet med hyller til lagring. De enkle garasjene ligger på rekke og rad vest for den store. God plass til bil og lagring. Utenfor garasjene er det en romslig asfaltert med plass til flere biler.

Parkering

Rikelig med biloppstillingsplasser på egen tomt.

Energi

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 750 000

Eiendomsskatt

Kr 1 752

Eiendomsskatt år

2025

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 18, bruksnummer 311 i Bergen kommune. Gårdsnummer 18, bruksnummer 314 i Bergen kommune. Gårdsnummer 18, bruksnummer 316 i Bergen kommune. Gårdsnummer 18, bruksnummer 317 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

Eiendommen har bruksrett for to boenheter til den private veien over eiendommen. Alle brukere/eiere av veien forplikter seg samtidig til solidarisk drift og vedlikehold av veien.

Eiendommen har rett til å legge/ha liggende spillvann/vannledning/el-kabel over eiendopm på gnr. 18 og bnr. 279, sa,t rett til fremtidig vedlikehold av disse/denne. Eiendommen forplikter seg samtidig til solidarisk drift og vedlikehold av VA-anlegget/el-kabel.

Eieren av gnr. 18, bnr. 279 har veirett over gnr. 18, bnr. 279 frem til offentlig vei.

Heftelser i eiendomsrett:

1986/32505-3/106 07.10.1986 RETTIGHETER IFLG. SKJØTE

Forbud mot visse virksomheter.

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

2020/2436522-1/200 08.05.2020

16:09

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 8 000 000

Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

Panthaver: SR BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 915 174 388

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2021/690658-1/200 09.06.2021

14:20

** MASSETRANSPORT

FRA: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.11.2024 11:27 – Sist oppdatert 18.11.2024

10:50

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811

714) Side 1 av 2

TIL: SR BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 915 174 388

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3501524-1/200 17.12.2020

21:00

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 18 BNR: 314

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2020/3501524-2/200 17.12.2020

21:00

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 18 BNR: 314

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2020/3501524-3/200 17.12.2020

21:00

BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER

RETTIGHETSHAVER: KNR: 4601 GNR: 18 BNR: 314

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

GRUNNDATA

1986/12462-1/106 18.04.1986 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 18

BNR: 279

1987/18603-1/106 11.06.1987 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 18

BNR: 315

1987/18604-1/106 11.06.1987 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 18

BNR: 316

1987/18605-1/106 11.06.1987 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 18

BNR: 317

1987/21757-1/106 03.07.1987 REGISTRERING AV GRUNN

Utskilt fra denne matrikkelenhet: KNR: 4601 GNR: 18

BNR: 314

2020/1141692-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1201 GNR: 18 BNR: 311

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

1986/32505-2/106 07.10.1986 BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 18 BNR: 279

Heftelser i eiendomsrett:

1996/9230-2/106 09.04.1996 BESTEMMELSE OM VEG

Med flere bestemmelser

2020/2436522-1/200 08.05.2020

16:09

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 8 000 000

Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

Panthaver: SR BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 915 174 388

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2021/690658-1/200 09.06.2021

14:20

** MASSETRANSPORT

FRA: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

TIL: SR BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 915 174 388

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.06.2025 13:43 – Sist oppdatert 18.06.2025

13:42

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811

714) Side 1 av 3

ELEKTRONISK INNSENDT

2020/3328032-2/200 13.11.2020

21:00

BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER

Bestemmelse om solidaransvar

2020/3328032-4/200 13.11.2020

21:00

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Bestemmelse om solidaransvar

2020/3328032-6/200 13.11.2020

21:00

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Bestemmelse om solidaransvar

2020/3328100-2/200 13.11.2020

21:00

BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om solidaransvar

2020/3501524-4/200 17.12.2020

21:00

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Bestemmelse om solidaransvar

2020/3501524-5/200 17.12.2020

21:00

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Bestemmelse om solidaransvar

2020/3501524-6/200 17.12.2020

21:00

BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER

Bestemmelse om solidaransvar

GRUNNDATA

1987/21757-1/106 03.07.1987 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 18

BNR: 311

2020/1152262-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1201 GNR: 18 BNR: 314

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2020/3328032-3/200 13.11.2020

21:00

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 18 BNR: 279

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2020/3328100-1/200 13.11.2020

21:00

BESTEMMELSE OM VEG

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 18 BNR: 279

2020/3501524-2/200 17.12.2020

21:00

BESTEMMELSE OM VANNLEDNING

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 18 BNR: 311

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2020/3328032-1/200 13.11.2020

21:00

BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 18 BNR: 279

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2020/3328032-5/200 13.11.2020

21:00

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Gårdsnummer 18, Bruksnummer 314 i 4601 BERGEN kommune

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.06.2025 13:43 – Sist oppdatert 18.06.2025

13:42

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811

714) Side 2 av 3

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 18 BNR: 279

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

2020/3501524-1/200 17.12.2020

21:00

BESTEMMELSE OM ELEKTRISKE LEDNINGER/KABLER

Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 18 BNR: 311
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
2020/3501524-3/200 17.12.2020
21:00
BESTEMMELSE OM SPILLVANN/DRENSVANN/STIKKRENNER
Rettighet hefter i: KNR: 4601 GNR: 18 BNR: 311
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Heftelser i eiendomsrett:
2020/2436522-1/200 08.05.2020
16:09
PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 8 000 000
Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
Panthaver: SR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
ELEKTRONISK INNSENDT
2021/690658-1/200 09.06.2021
14:20

** MASSETRANSPORT
FRA: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA
ORG.NR: 937 895 321
TIL: SR BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 174 388
ELEKTRONISK INNSENDT
Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.06.2025 13:43 – Sist oppdatert 18.06.2025
13:41

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

GRUNNDATA
1987/18604-1/106 11.06.1987 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 18
BNR: 311
2020/257196-1/200 01.01.2020
00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere:
KNR: 1201 GNR: 18 BNR: 316

Heftelser i eiendomsrett:

2020/2436522-1/200 08.05.2020

16:09

PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 8 000 000

Panthaver: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

Panthaver: SR BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 915 174 388

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

2021/690658-1/200 09.06.2021

14:20

**** MASSETRANSPORT**

FRA: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

TIL: SPAREBANK 1 SØR-NORGE ASA

ORG.NR: 937 895 321

TIL: SR BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 915 174 388

ELEKTRONISK INNSENDT

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 18.06.2025 13:42 – Sist oppdatert 18.06.2025

13:41

Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

GRUNNDATA

1987/18605-1/106 11.06.1987 REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4601 GNR: 18

BNR: 311

2020/1402673-1/200 01.01.2020

00:00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere:

KNR: 1201 GNR: 18 BNR: 317

Vei, vann og avløp

Privat til offentlig vei.

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vann eller avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til eksisterende brakkebebyggelse, murbygg i inntil 3 etasjer med innredet loftsetasje og vei.

Reguleringsplaner på grunnen:

PlanID Plannavn Status Ikrafttrådt Saksnr Dekningsgrad
30640000 ÅRSTAD. GNR 18 BNR 97, MINDE - Endelig vedtatt arealplan 06.05.1953
202412318 100,0 %.

Det pågår planarbeid med opprettelse av ny kommunedelplan for kommunen med planid: 71740000.

Eiendommen er i henhold til kommuneplanens arealdel avsatt til byfortettingssone.

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen
PlanID Hensynssonetype Hensynssonenavn Beskrivelse Dekningsgrad
65270000 KpStøySone H220_3 Vei støy - gul sone 60,2 %

Planer i nærheten av eiendommen:
PlanID Plantype Plannavn Planstatus Saksnr
30010000 30 ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGSPLAN 4: Eldre reguleringsplan - opphevet.
4420000 30 ÅRSTAD. GNR 18 BNR 1, 97, 104, 211 OG 214, GRØNNESTØLEN 3: Eldre reguleringsplan, endelig vedtatt arealplan for Grønnestølen. Regulert tomt for transformator.
30640100 30 ÅRSTAD. GNR 18 BNR 200, GRØNNESTØLEN, BARNEHAGE 3
200510391: Eldre reguleringsplan, endelig vedtatt arealplan. Regulert til barnehage, grøntareal og infrastruktur.
65720000 35 ÅRSTAD. GNR 18 BNR 97 MFL., MINDE SKOLE 2 202220500: Planforslag, detaljregulering Minde skole.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.
Eiendommen selges "som den er", jf. avhendingsloven (avhl.) § 3-9. Alle interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i opplysninger som fremgår av salgsoppgave, egenerklæring fra selger, tilstandsrapport/takst og andre vedlegg, da dette danner grunnlaget for avtalen som inngås med selger. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Salget forutsettes gjennomført mellom profesjonelle parter og eiendomsmeglingsloven § 6-7 fravikes.

Ved en eventuell mangelsvurdering fravikes avhendingsloven § 3-9, slik at det kun kan

gjøres gjeldende at det foreligger mangel:

- dersom selger ikke oppfyller sin opplysningsplikt, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-7, eller
 - dersom selger har gitt uriktige opplysninger, jf. reguleringen i avhendingsloven § 3-8.
- Risikoen for eventuelle skjulte feil som angitt i avhendingsloven § 3-9 siste punktum, tilligger etter dette kjøper.

Når det gjelder rapporter fra tredjemenn som gjelder eiendommen (tekniske rapporter, grunnanalyser, tilstandsrapport/takst etc.), og som er vedlagt salgsoppgaven og kontrakt eller fremlagt av selger i forbindelse med transaksjonen, så er selger ukjent med ufullstendigheter eller feil i dokumentene. Skulle dokumentene likevel vise seg å være ufullstendige eller inneholde feil, så fravikes prinsippene i avhendingsloven § 3-7 og § 3-8, slik at selger bare svarer for eventuelle feil som selger selv likevel hadde faktisk kunnskap om.

Avhendingslova § 4-19 fravikes. Risikoen for eventuelt skjulte feil, tilligger etter dette kjøper.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger

93 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

95 100 (Omkostninger totalt)

3 845 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,40% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 500 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke

7 990 Oppgjørshonorar

14 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

2 080 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) (260,- pr stk) 8 stk.

Totalt kr: 113 780

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler bistås av

Morten Christoffer Tøsdal

Partner / Eiendomsmegler MNEF

morten.tosdal@aktiv.no

Tlf: 982 20 602

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157

Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

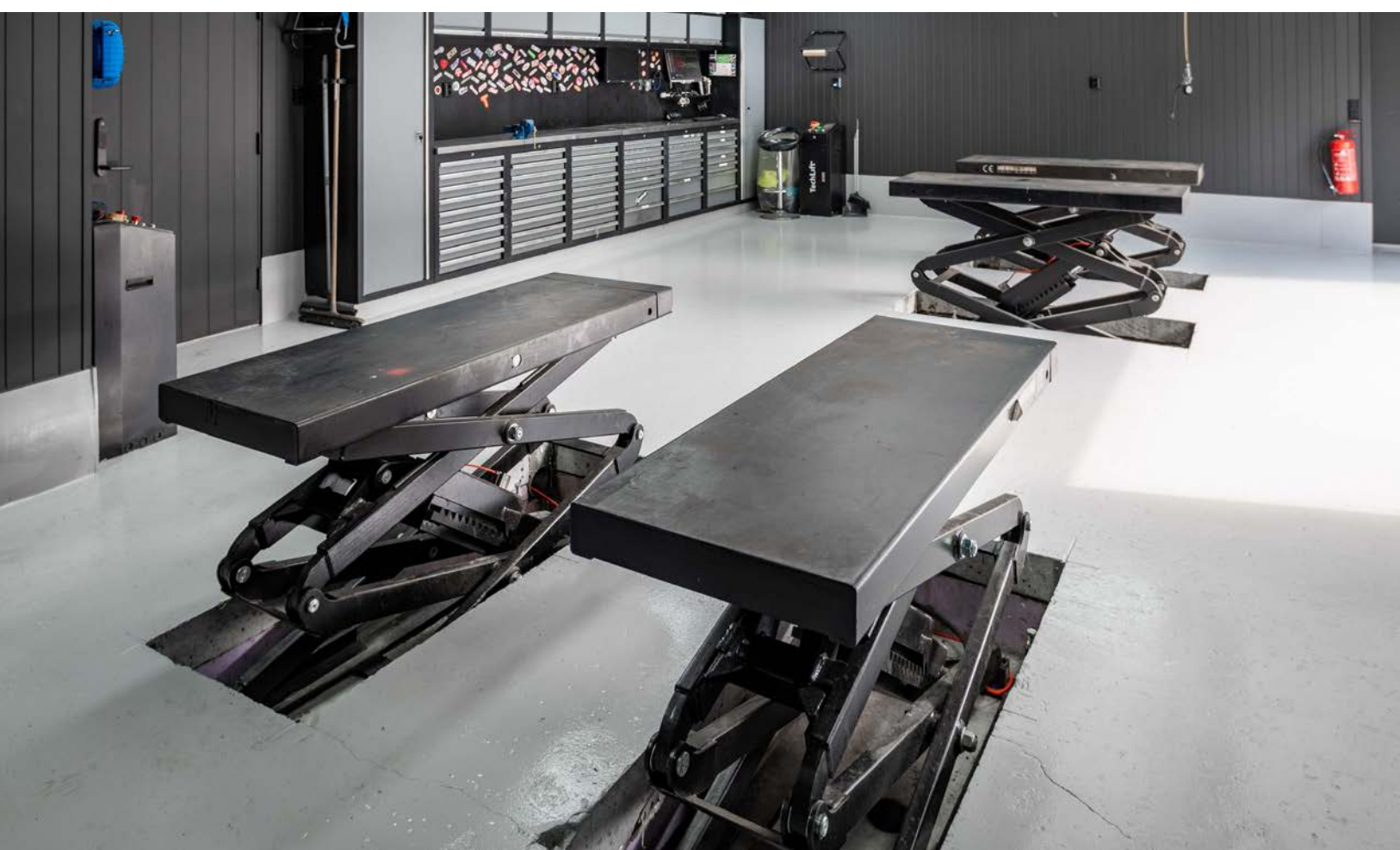
20.06.2025









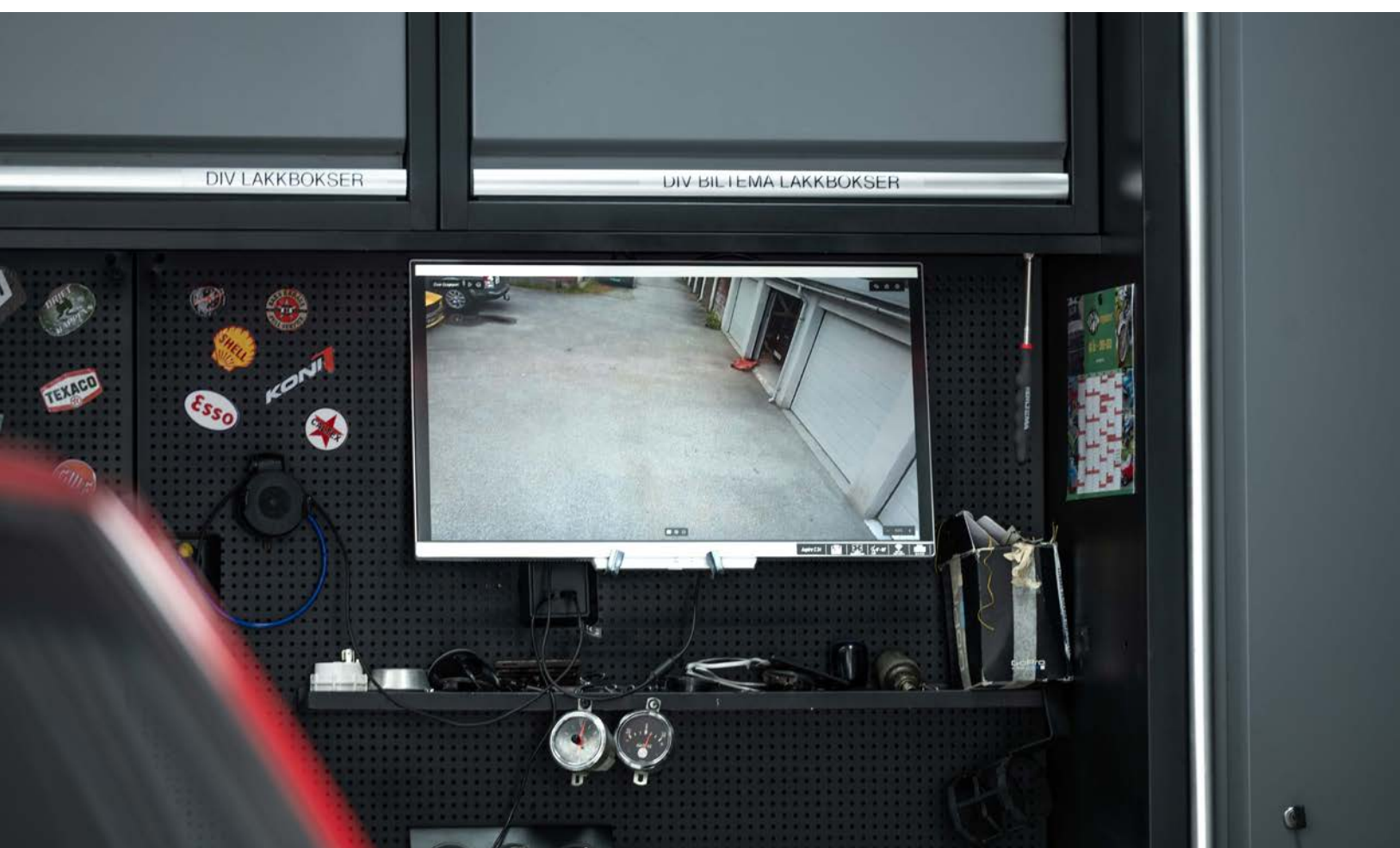










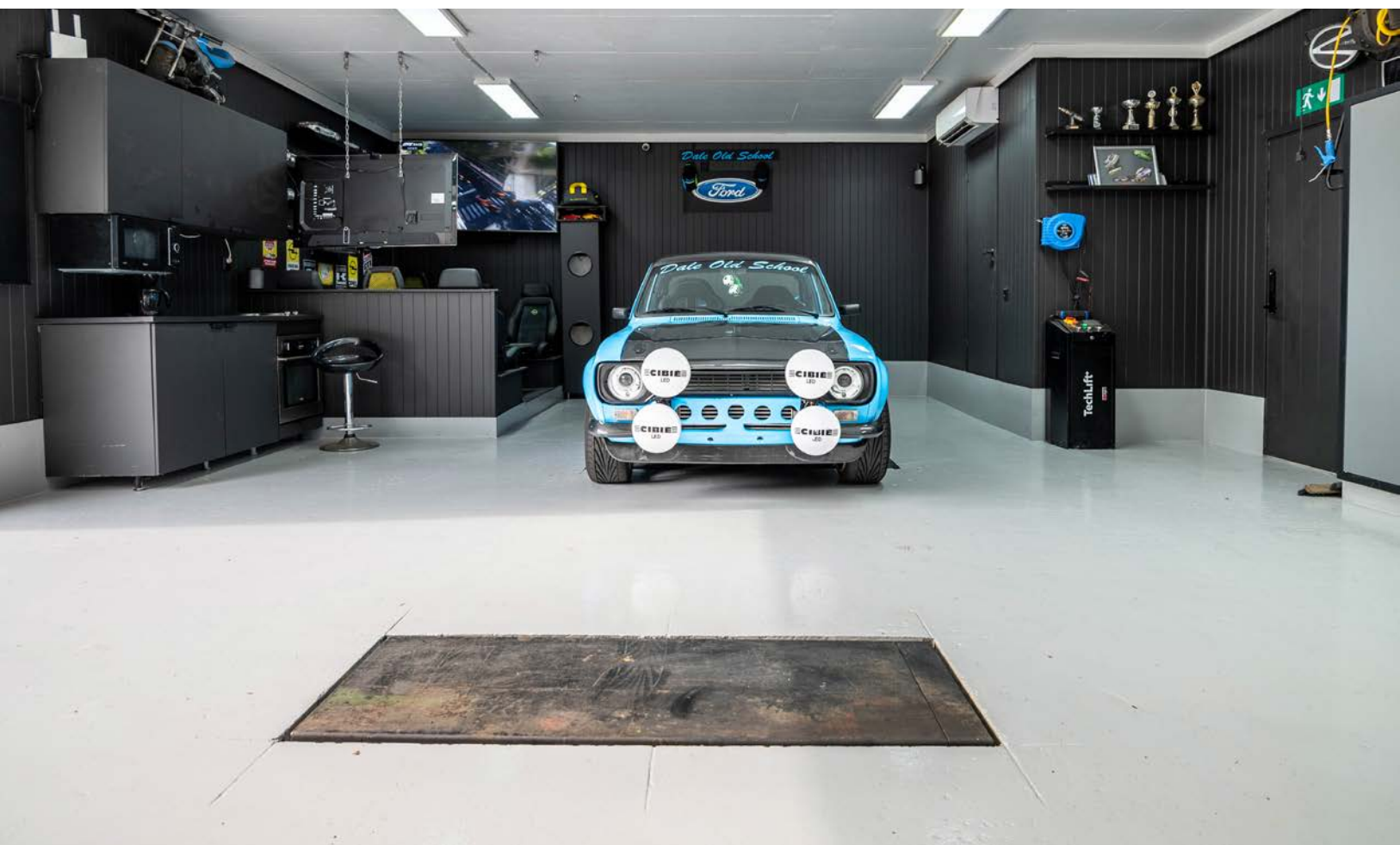






















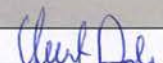
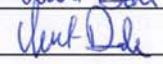


Vedlegg

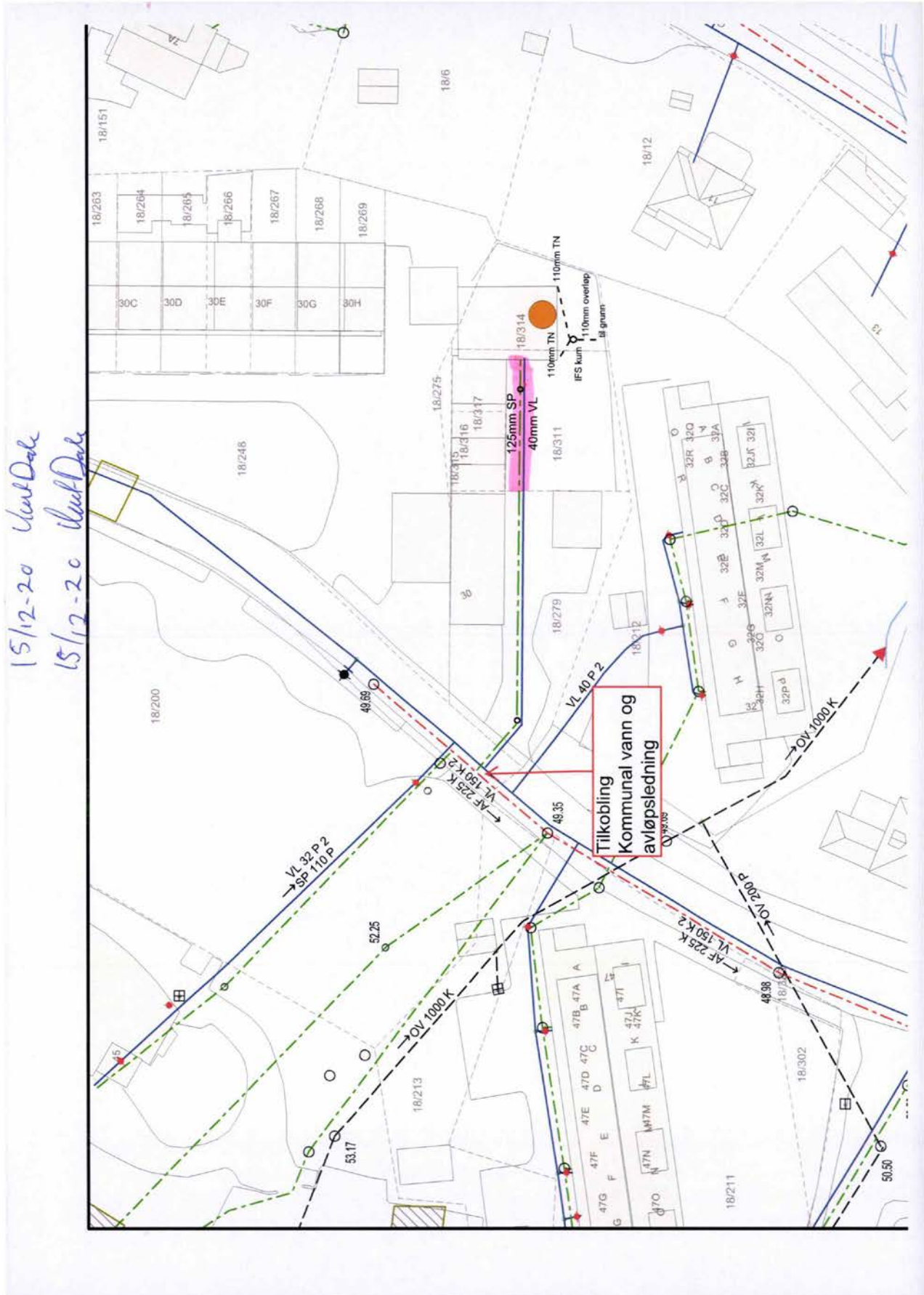
ERKLÆRING OM RETTIGHET I FAST EIENDOM

Rekvirentens navn Kurt Dale	Plass for tinglysningstempel
Adresse Hagevegen 41	 Doknr.: 3501524 Tinglyst: 17.12.2020 STATENS KARTVERK
Postnr Poststed 5268 HAUKELAND	
Fødselsnummer 310371	

Eiendommene			
Kommunenr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr.
4601	Bergen	18	314
			311

Hjemmelshavere	Fødselsnr.	Dato/signatur	Gnr.	Bnr.
Kurt Dale	310371	15/12-20 	18	314
Kurt Dale	310371	15/12-20 		311

Beskrivelse av rettigheten
Eier av gnr.18 bnr.311 gir herved eier av gnr.18 gnr. 314 rett til å legge/ha liggende spillvann/vannledning/el-kabel over vår eiendom, samt rett til fremtidig vedlikehold av disse/denne.
Eier av gnr18, bnr.314, forplikter seg samtidig til solidarisk drift og vedlikehold av VA-anlegget/el-kabel.





Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00018-0317-0000-000
Eiendommens adresse	Grønnestølen 317
Eier	Kurt Dale , Sanddalsbotn 51 , 5221 NESTTUN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Ingen data funnet				
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomskatt</i>				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.





Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00018-0316-0000-000
Eiendommens adresse	Grønnestølen 316
Eier	Kurt Dale , Sanddalsbotn 51 , 5221 NESTTUN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Ingen data funnet				
* Ikke merverdiavgift på eiendomskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.





Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00018-0311-0000-000
Eiendommens adresse	Grønnestølen 311
Eier	Kurt Dale , Sanddalsbotn 51 , 5221 NESTTUN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	285000KR	0.0026	741,00	185,25
Total ekskl. mva			741,00	185,25
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.





Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

Eiendomsnummer	00018-0314-0000-000
Eiendommens adresse	Grønnestølen 314
Eier	Kurt Dale , Sanddalsbotn 51 , 5221 NESTTUN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig	389000KR	0.0026	1 011,00	252,75
Total ekskl. mva			1 011,00	252,75
* Ikke merverdiavgift på eiendomsskatt				

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.





Bergen kommune

Adresse Postboks 7700, 5020

Telefon 12345678

Utskriftsdato: 19.06.2025

Opplysninger til eiendomsmegler

EM 56-7 Tilknytning til vei, vann og avløp

Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 Gårdsnr.: 18 Bruksnr.: 311

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

Referanse:

Vann	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig nett.
Avløp	Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig eller privat nett

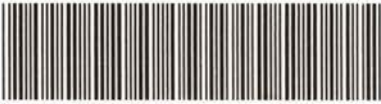
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ERKLÆRING OM RETTIGHET I FAST EIENDOM

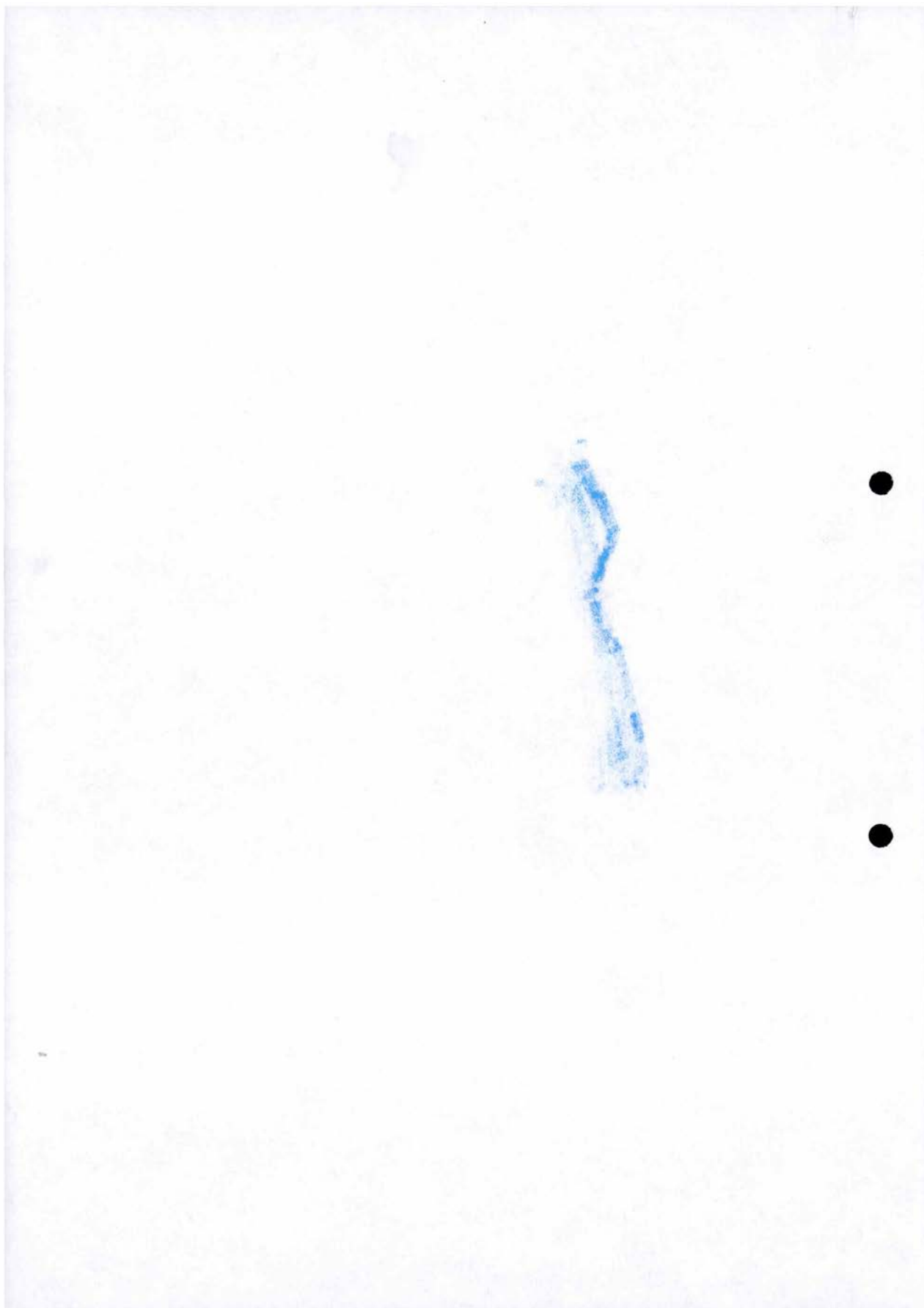
Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel  Doknr.: 3328100 Tinglyst: 13.11.2020 STATENS KARTVERK
Kurt Dale	
Adresse Hagevegen 41	
Postnr Poststed 5268 HAUKELAND	
Fødselsnummer 310371 [redacted]	

Hjemmelshavere	Fødselsnr.	Dato/signatur	Gnr.	Bnr.
Kurt Dale	31031971 [redacted]	<i>Kurt Dale 15/10.2020</i>	18	314
Kenneth Lindell	131055 [redacted]	<i>Kenneth Lindell</i>		379

Eiendommene			
Kommunenr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr.
4601	Bergen	18	314
			379

Beskrivelse av rettigheten
Eiere av gnr ...18..., bnr. 279, i Bergen kommune bekrefter herved at eier av gnr.18., bnr.314, får bruksrett for to boenheter til den private veien over overnevnte bruksnummer, som anvist i vedlagt kart. Alle brukere/eiere av veien forplikter seg samtidig til solidarisk drift og vedlikehold av veien.





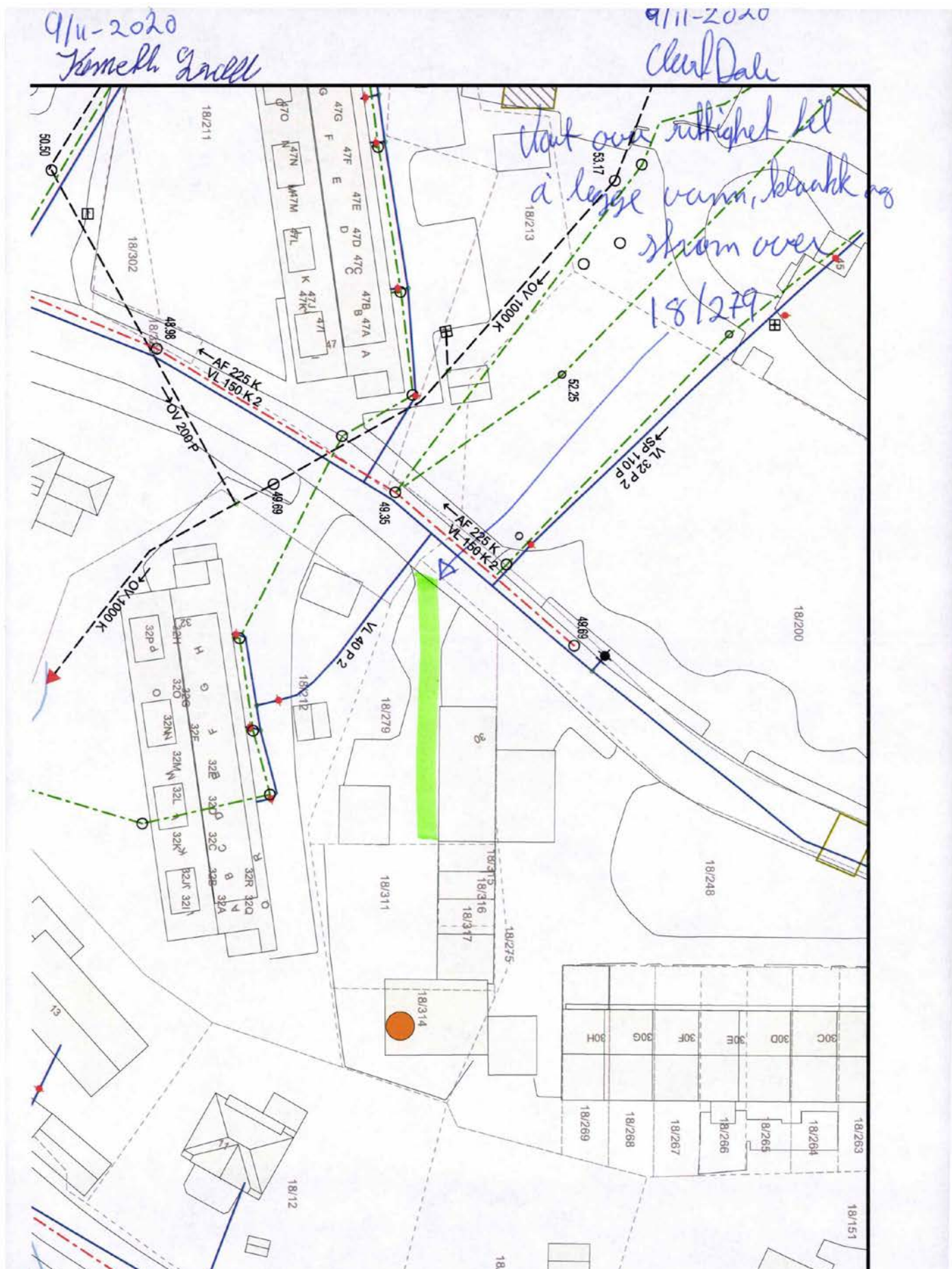
ERKLÆRING OM RETTIGHET I FAST EIENDOM

Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel
Kurt Dale	 Doknr: 3328032 Tinglyst: 13.11.2020 STATENS KARTVERK
Adresse Hagevegen 41	
Postnr Poststed 5268 HAUKELAND	
Fødselsnummer 310371 [redacted]	

Eiendommene			
Kommunenr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr.
4601	Bergen	18	314
			379

Eiendommene				
Hjemmelshavere	Fødselsnr.	Dato/signatur	Gnr	Bnr
Kurt Dale	310371 [redacted]	13-11-20 Kurt Dale	18	314
Kenneth Lindell	131055 [redacted]	Kenneth Lindell		379

Beskrivelse av rettigheten
Eier av gnr.18 bnr.279 gir herved eier av gnr.18 gnr. 314 rett til å legge/ha liggende spillvann/ vannledning/el-kabel over vår eiendom, samt rett til fremtidig vedlikehold av disse/denne.
Eier av gnr18, bnr.314, forplikter seg samtidig til solidarisk drift og vedlikehold av
VA-anlegget/el-kabel.





Kommunens navn (ev. stempel)

BERGEN

MIDLERTIDIG
FORRETNING

Midl. forretn. 237 - 1986

J nr

1606/85

Midlertidig forretning for—

Gnr	18	Bnr	311	Festenr/Seksjonsnr	i Fana
Bruksnavn eller adresse					
Representasjonspunkt					
X	62522	Y	60560	Z	
Koordinatsystem			Kartblad		
Bergenshalvøens			0 36-3		

Dagbokstempel

DAGBOKFØRT

18.04.86 12462

BYSKRIVEREN I
BERGEN

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2-6, attesteres at det den—

09.12.1985

er rekvirert—

delingsforretning	kartforretning	Gnr	Bnr	
X for en parsell av -	over festegrund av -	18	279.	KODE A.

Forretningen er rekvirert av—

Bergen kommune, Forvaltningsavdelingen.

Tillatelse er gitt—

av bygningsrådet den -	X etter delegasjonsinstruks den -	Dato	Saknr
		29.01.1986.	D.nr. 1606/85.

Nødvendig tillatelse fra andre organer er også gitt, se bygn.l. § 63 nr 3, jfr. § 95 nr 2.

Beliggenhet og grenser—

er påvist i marken	X er ikke påvist i marken	Anslått areal	500 m2.
I gebyr er innbetalt—		oppmålingsgebyr	kr. 4450,00
		tinglysningsgebyr	kr. 520,00
		midlertidig forretning	kr. 300,00

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev
3 år.Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Bergen, den 13.03.1986

Bernhard Haaland
Bjørn Bertelsen

Dagbokstempel ved tinglysing

Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den—

Dato	Målebrev nr	Underskrift
------	-------------	-------------

Nabolagsprofil

4601-18/311/0/0

Lokal transport

 Grønnestølen Linje 82	2 min  0.1 km
 Grønnestøltunet Linje 85	6 min  0.4 km
 Kristianborg Linje 2	9 min  0.7 km
 Minde	20 min 
 Wergeland Bybanestopp Linje 1	22 min  1.6 km

Transport for lengre reiser

 Gyldenpris Linje FB50, FB51	7 min  5 km
 Bergen busstasjon Linje FB50, FB51	7 min  4.3 km
 Bergen Linje F4, L4, R40	10 min  4.8 km
 Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	10 min  5.5 km
 Strandkai terminalen båtkai Totalt 6 ulike linjer	11 min  6.1 km

Ladepunkt for el-bil

 Rema 1000 Fjøsanger	12 min 
---	--

Parkering

 Kronstadparken Næringspark	4 min 
 Solheim P-hus	5 min 



Kollektivtilbud

Bra 58/100



Trafikk

Lite trafikk 77/100



Gateparkering

Vanskelig til tider 74/100

Området har blitt vurdert av 61 lokalkjente.

Største bedrifter i området

	Ansatte
Lab Entreprenør AS	204
Odfjell Management AS	169
Stendi Assistanse AS Region Vest Bpa	161
BIR Husholdning AS	146
Norsk Rikskringkasting AS	142
Odfjell Maritime Services AS	124
Stiftelsen Metodisthjemmet Bergen	110
Techconsult AS	90
Minde Skole	77
Folkeuniversitetet Vestland	73
Monter Minde-Florvaag Bruk	62
West Gruppen AS	57
EM Systemer AS	47
BIR Ressurs AS Forbrenningsanl/Energigj...	46
Wergeland Bofellesskap	45

Treningssenter

 SATS Wergeland	22 min 
 SATS Danmarks plass	4 min 

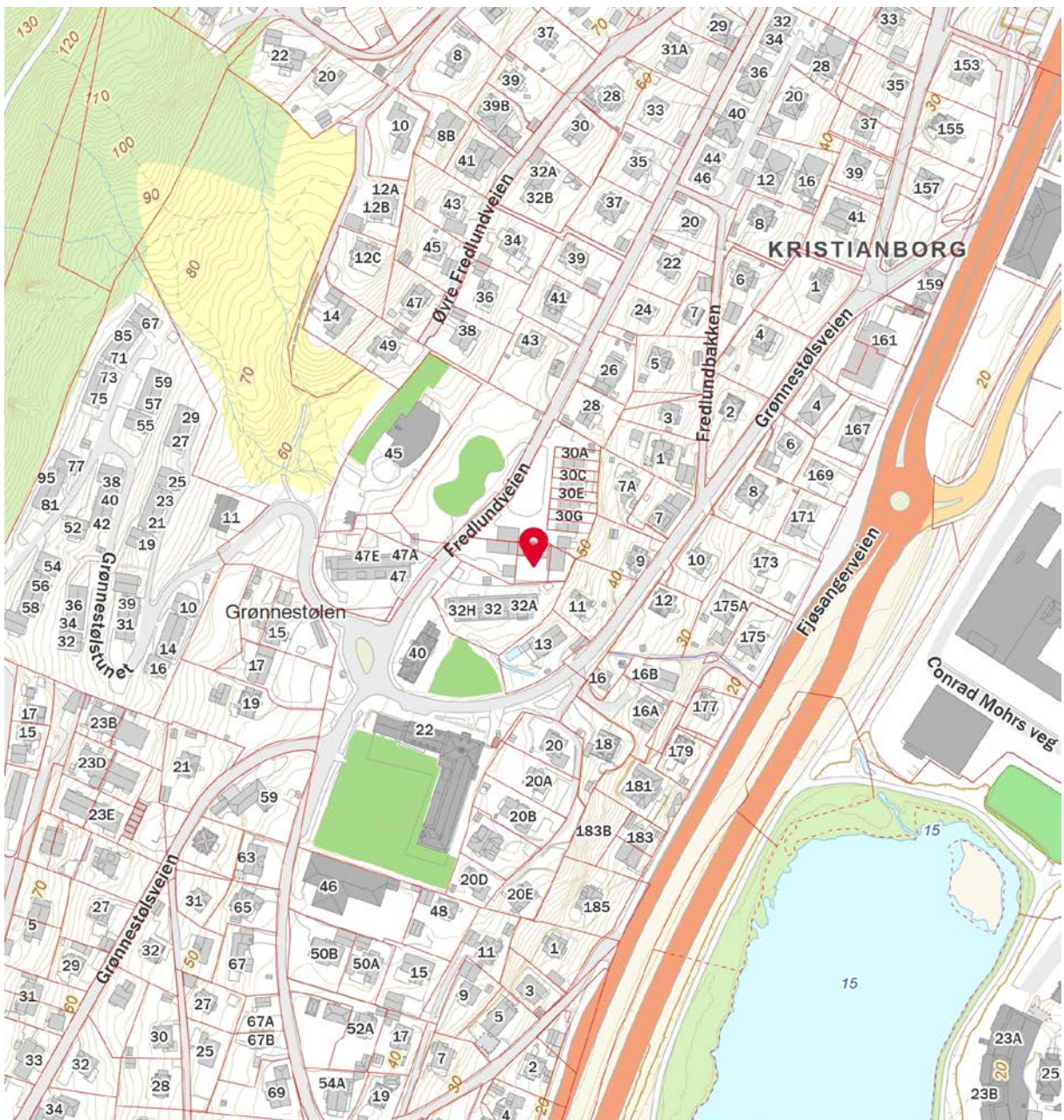
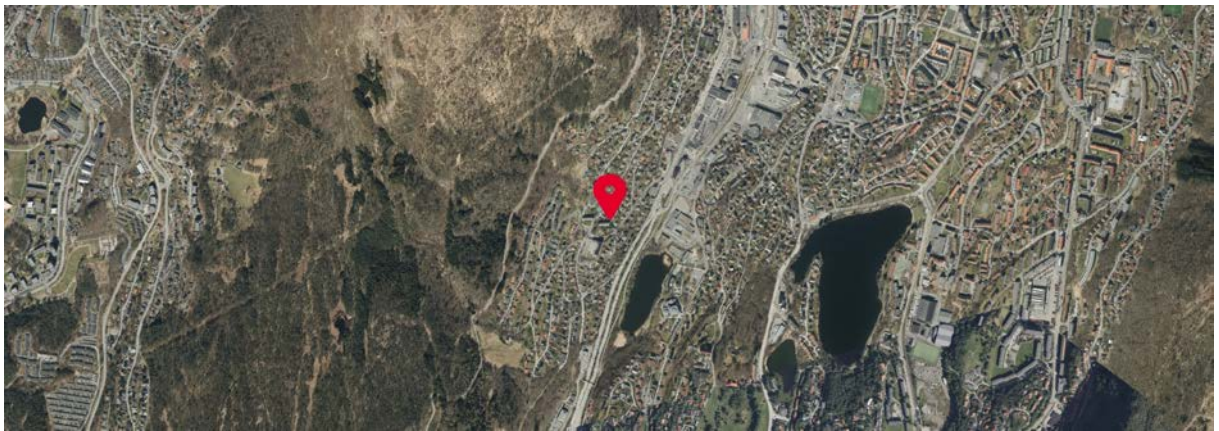
Dagligvare

Spar Fjøsanger Post i butikk	11 min  0.9 km
Rema 1000 Fjøsanger PostNord	13 min  1 km



FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 18/311/0/0
Utløst 18. juni 2025

Om rapporten

Opplysningene er fremkommet etter en teknisk analyse av kartdataene der eiendommens utstrekning er sammenholdt med ulike arealplaners utstrekning (omkretser). Følgende plannivåer er testet:

- Gjeldende kommuneplans arealdel inkl. kommunedelplaner og kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner i vertikallnivå 'under grunnen', 'på grunnen', 'over grunnen' og 'på bunnen'
- Reguleringsplaner under arbeid

I den grad vektoriserte (geometriske) arealformålsflater, hensynsoner, båndlegginger og restriksjoner eksisterer blant kartdataene er også disse testet og kvantifisert på eiendommen.

I tillegg til overnevnte testes eiendommens beliggenhet i forhold til noen aktuelle planrelaterte temaer som område for midlertidig tiltaksforbud og ulike typer støysoner. Videre testes også forekomster av gjeldende planer og planer under arbeid, samt godkjente tiltak (byggesaker) som ligger nærmere enn 100 meter fra eiendommens yttergrenser.

Mer informasjon om angitte planer som berører eiendommen kan hentes i Bergen kommunes [digitale planregister](#).

Informasjon om plan- og byggesaker knyttet til eiendommen er tilgjengelig i kommunens nettbaserte [saksinnsynsløsning](#).

For øvrig er det lagt hyperkoblinger på arealplan-id'er (plannumre) og saksnumre for med dette kunne foreta direkteoppslag i nevnte informasjonssystemer.

Forklaring plantype

- 20 - Kommuneplanens arealdel
- 21 - Kommunedelplan
- 22 - Mindre endring av kommune(del)plan
- 30 - Eldre reguleringsplan
- 31 - Mindre reguleringsendring
- 32 - Bebyggelsesplan iht. reguleringsplan (PBL 1985)
- 33 - Bebyggelsesplan iht. kommuneplanens arealdel (PBL 1985)
- 34 - Områderegulering
- 35 - Detaljregulering

Forklaring planstatus

- 0 - Kun opprettet sak (foreløpig ikke annonsert)
- 1 - Planlegging igangsatt
- 2 - Planforslag
- 3 - Endelig vedtatt arealplan
- 4 - Opphevet
- 5 - Utgått/erstattet
- 6 - Vedtatt plan med utsatt rettsvirkning
- 8 - Overstyrt
- 9 - Avvist
- 10 - Uaktuell/trukket

Påliteligheten av analyseresultatene henger nøye sammen med eiendommens oppmålingskvalitet. Av denne grunn er utvalgt matrikkelinformasjon om eiendommen oppgitt innledningsvis. Legg her spesielt merke til *arealkvalitet* og eventuelle *arealmerknader* knyttet til eiendomsteig(ene). Mer informasjon om eiendommen i Kartverkets innsynsløsning [Se eiendom](#).

I tilfelle matrikkelenheten er part i et jordsameie (brukssameie) med andre matrikkelenheter eller matrikkelenheten har felles teig med annen matrikkelenhet, inngår arealet av felles teig(er) i analysen. Dersom matrikkelenheten er registrert som eier av del av annen matrikkelenhet (ikke jordsameie/brukssameie), inngår imidlertid ikke arealet av teig(er) til det registrerte realsameiet i beregningen.

Eiendommens teiger beskrevet i Matrikkelen

Teigid	Type	Snr	Hovedteig	Beregnet areal	Arealkvalitet	Arealmerkna	Inngår i rapporten
258749264	Grunneiendom	0	Ja	254,1 m ²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad refereres her til prosentvis geometrisk dekning av eiendommen. I enkelte tilfeller vil også arealplaner som kun tangerer eiendommen vises i utstillingen.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
30640000	30	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 97, MINDE	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.05.1953	202412318	100,0 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY2	100,0 %
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	< 0,1 % (0,0 m²)

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssoenenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	60,2 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Kommunedelplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	202417461	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
30010000	30	ÅRSTAD/FANA. MINDEREGULERINGEN	4	-
4420000	30	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 1, 97, 104, 211 OG 214, GRØNNESTØLEN	3	-
30640100	30	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 200, GRØNNESTØLEN, BARNEHAGE	3	200510391
65720000	35	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 97 MFL., MINDE SKOLE	2	202220500

Andre opplysninger

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Skrevet ut 18. juni 2025



Planinformasjon

Opplysningene er gitt etter de dokumenter som finnes i vårt arkiv med direkte betydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer.

Denne informasjonen ikke er uttømmende, og at det gjøres oppmerksom på at det kan være feil i datagrunnlaget. Noen plankart er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

Plannivåene

De etterfølgende plannivåene vedtas av Bergen bystyre, kun reguleringsplan gir rettsvirkning til ekspropriasjon, med virkning i 10 år regnet fra kunngjøring av bystyrets vedtak.

Kommuneplan

Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.

Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.

Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år. *Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000* ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.

Les mer her: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018>

Kommunedelplan

Kommunedelplanene er en del av kommuneplanens arealdel, men kan for eksempel være en mer detaljert utdyping for et geografisk område som tettsted, kystsonen eller et bestemt tema med tilhørende kartdel med bestemmelser. En kommunedelplans arealdel har formelt samme innhold, behandlingsform og rettsvirkning som en kommuneplan. I likhet med arealdelen for hele kommunen består den geografiske kommunedelplanen av kart og bestemmelser med tilhørende planbeskrivelse.

Reguleringsplan

Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensingslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon. Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser.

Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.

Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side.

En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelpplaner og reguleringsplaner.



BERGEN
KOMMUNE



BERGEN
KOMMUNE

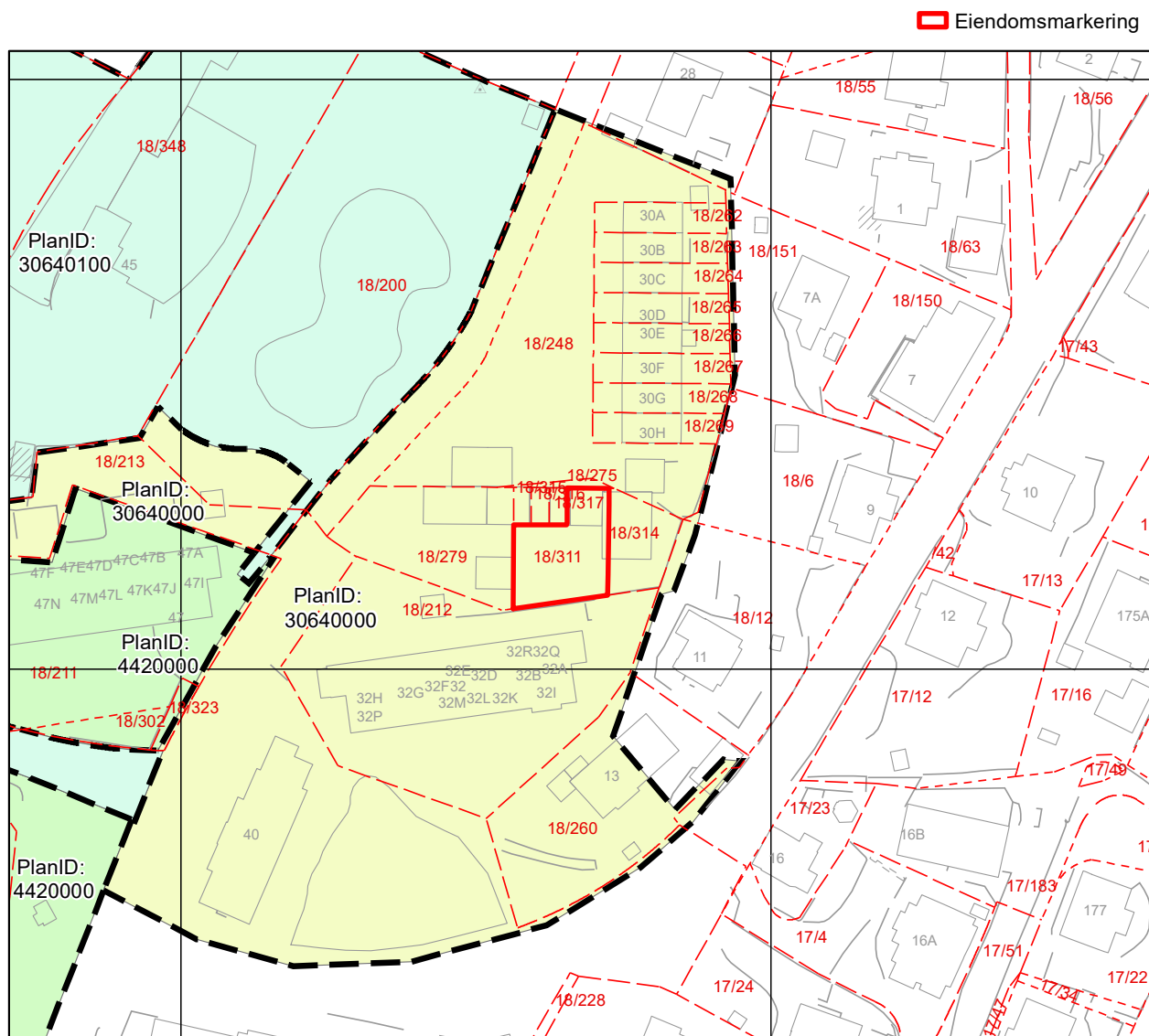
Reguleringsplan på grunnen - oversikt

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 18/311/0/0
Dato: 18.06.2025 Adresse:



Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon søk på eiendommen i vårt planregister <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:
30640000



Del av GR NR. 18, BR NR. 97 og 200.

Endring i gjeldende reguleringsplan,
eller byggnadsrådets vedtak av 1912-5.

M = 1:1000.

Tegnforklaring



Byggnadsrådets vedtak om området



Etvisende byggnadsrådets

Reguleringsdata som er opphevet



Murbygning i innlagt betong



Villamasse og byggete i innlagt
betong



Veggrunn

Reguleringsdata som er vedtatt



Murbygning i innlagt betong med
innlagt betong



Veggrunn



Areale til teaterfor anlegg



Areale som reserveres i forbindelse med
andre trafikkreguleringer i sammenheng
liggende vegsystem

Reguleringsplan

Sine Lmt.



BERGEN
KOMMUNE

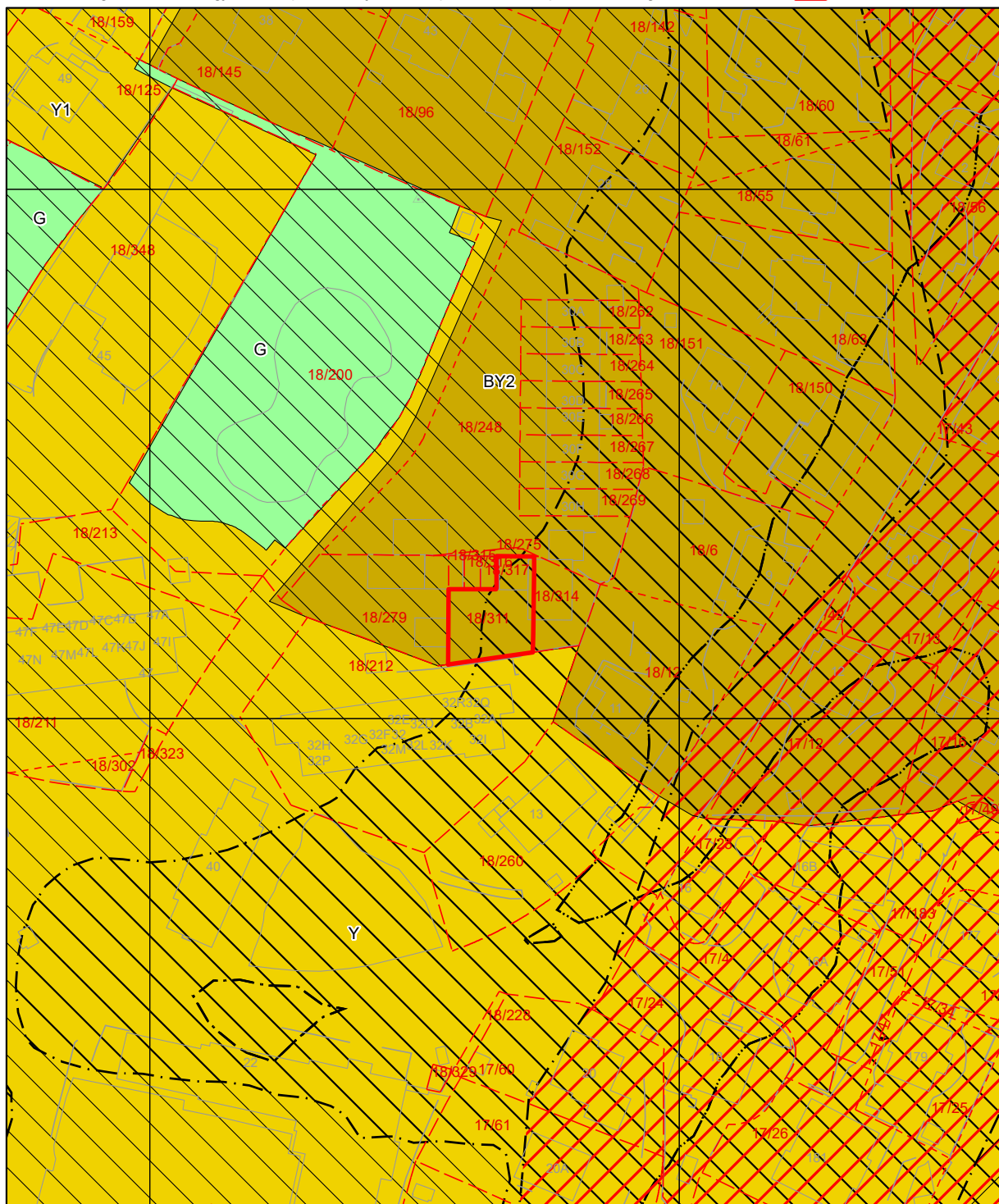
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 18/311/0/0
Dato: 18.06.2025 Adresse:



For fullstendig oversikt over gjeldende plansituasjon, se <https://www.arealplaner.no/bergen4601>

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Angittthensyn kulturmiljø	 Byfortettingssone
	Faresone	 Ytre fortettingssone
	Infrastruktursone	 Grønnstruktur
	Støysone gul	
	Støysone rød	

RAPPORT

Fredlundveien gnr/bnr 18/314

Utendørs støy

Kunde: Kurt Dale

Sammendrag:

Boligen ligger i gul støyzone.

Krav i KPA § 22.2 a) om stille side og halvparten av oppholdsrom samt minst 1 soverom mot stille side overholdes (fasade vest).

Krav i KPA § 14.3 om minst 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet kan overholdes.

Jf. Figur 3 er tilgjengelig uteoppholdsareal (MUA) på tomten ca. 165 m² og av dette er ca. 122 m² utenfor gul støyzone uten støyskjerming. Krav tilfredsstilles altså uten tiltak.

Krav til innendørs støy jf. TEKnisk forskrift overholdes uten spesielle tiltak.

Det anbefales likevel noen mindre grep for å oppnå bedre lydforhold enn minstekrav, jf. kapittel 4.3.

Oppdragsnr:	84132-00
Rapportnr:	AKU - 01
Revisjon:	0
Revisjonsdato:	19. februar 2021
Oppdragsansvarlig:	Frode Eikeland
Utarbeidet av:	Frode Eikeland
Kontrollert av:	Even Nordstoga

Rev.	Utarbeidet		Kontrollert		Kommentar
	Nr:	Navn:	Dato (Egenkontroll)	Navn	Dato
0	FEI		18.02.2021	ENO	19.02.2021
Dokument opprettet					

IT arkiv: AKU-01 R 210219 Fredlundveien 18_314_A.docx

Innhold:

1	Bakgrunn	3
2	Situasjonsbeskrivelse.....	4
3	Grenseverdier	5
3.1	Bergen KPA 2018	5
3.2	Byggteknisk forskrift (TEK17), v/NS 8175:2012.....	5
4	Beregningsresultater	6
4.1	Utendørs støy på eiendom.....	6
4.2	Utendørs støy foran fasade (plantegning)	7
4.3	Innendørs støy.....	7
5	Støyvurdering/konklusjon	8
Vedlegg 1:	Beregningsmetode	9
Vedlegg 2:	KPA2018, Utdrag fra bestemmelser og retningslinjer.....	11

1 Bakgrunn

Brekke og Strand Akustikk AS har etter oppdrag fra Kurt Dale utført støyberegninger av veitrafikkstøy for planlagt tomannsbolig i Fredlundveien, Bergen. Tomannsbolig er planlagt bygget over et eksisterende garasjebygg.

Adresse:

- Fredlundveien, 5073 Bergen (gnr/bnr: 18/314)

Arealformål:

- I KPA 2018 er planområdet gitt arealformål: Byfortettingssone, By2

Hensynssone:

- Vei støy - gul sone H220_3

Reguleringsplan:

30640000 Årstad. Gnr.18 bnr.97, Minde – uten bestemmelser (1953)

Benevnelser for lydnivå brukt i denne rapporten:

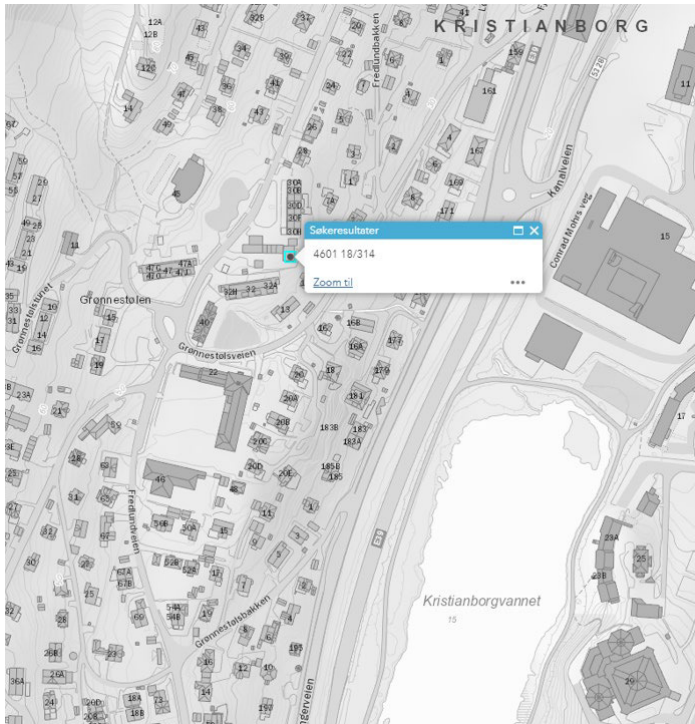
L_{den} A-veiet ekvivalent lydnivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB / 10 dB tillegg for støy på kveld/natt.

L_{Aeq24t} Døgnekvivalentnivået uttrykker det gjennomsnittlige lydtrykk over 24 timer.

L_{5AF} A-veide maksimalnivå målt med tidskonstant "Fast" som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, dvs. et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser.

L_{AF,max} Maksimalnivå. Høyeste A-veid maksimalnivå med tidskonstant «Fast».

2 Situasjonsbeskrivelse



Figur 1: Oversiktskart (ref. Bergenskart.no)



Figur 2: Skråfoto med pil som markerer aktuell eiendom (ref. kart.1881.no)

3 Grenseverdier

3.1 Bergen KPA 2018

Bergen kommune har i kommuneplanens arealdel 2018 (KPA) vedtatt «Bestemmelser og retningslinjer». Temaet støy i kommuneplanens arealdel bygger på Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T- 1442¹, og grenseverdier er her gjort rettslig bindende. Grenseverdier er gjengitt i tabell under.

Utdrag fra aktuelle bestemmelser i KPA 2018 er tatt med i vedlegg.

Tabell 1: Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, innfallende lydtryknivå.

Støykilde	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå natt kl. 23-07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå natt kl. 23-07
Vei	L_{den} 55 dB	L_{5AF} 70 dB*	L_{den} 65 dB	L_{5AF} 85 dB*

Tiltak i støybelastet område tilsvarende gul støysone.

Grenseverdier kan fravikes dersom det dokumenteres at følgende kriterier er oppfylt:

- Alle boenheter skal ha minst én fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone (L_{den} = 55 dB). Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
- Støynivå skal ikke overstige nedre grenseverdi for rød sone ved støyutsatt side (L_{den} = 65 dB).
- Bestemmelser stiller krav til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsareal.
I Byfortettingssone skal det jf. § 14.3.3 etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal** pr. boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal.

*Krav til maksimalnivå gjelder for 10 eller flere enkelthendelser som overskrider grenseverdien. Ikke enkelthendelser.

**Uteoppholdsareal som medregnes i arealberegning skal ikke være støyutsatt.

3.2 Byggteknisk forskrift (TEK17), v/NS 8175:2012

Innendørs lydforhold reguleres av TEKnisk forskrift til plan og bygningsloven. TEK sier følgende:

«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.»

TEK viser til lydkrav i Norsk Standard NS 8175:2012 (utdrag):

Tabell 2: Lydklasser for boliger. Innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder.

Type brukerområde	Grenseverdi, jfr. NS 8175, klasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{Aeq24t} \leq 30$ dB
I soverom fra utendørs lydkilder, i tidsrommet kl. 23-07	$L_{AF,max} \leq 45$ dB*

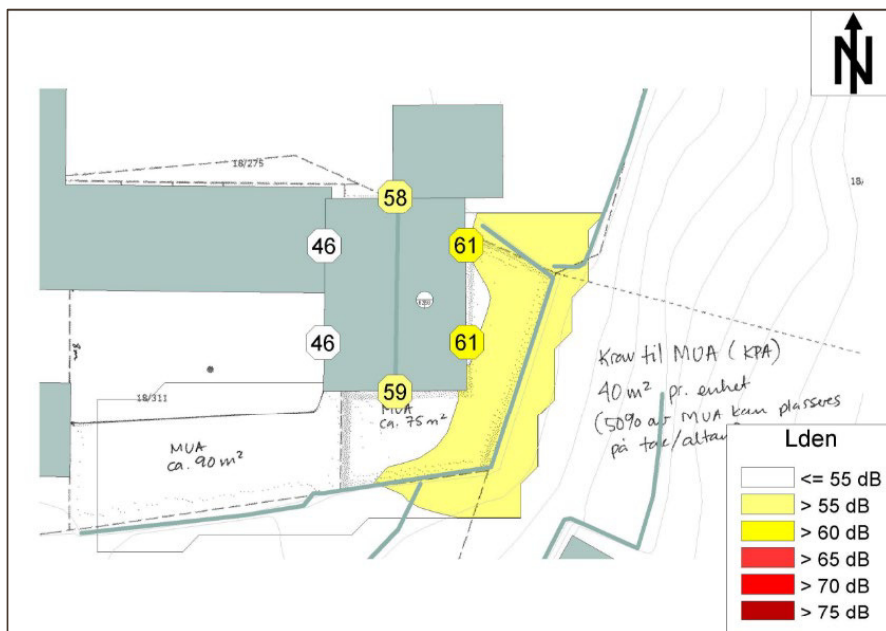
*Gjelder for 10 eller flere enkelthendelser som overskrider grenseverdien. Ikke enkelthendelser.

¹ T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, Klima- og miljødepartementet, des. 2016.

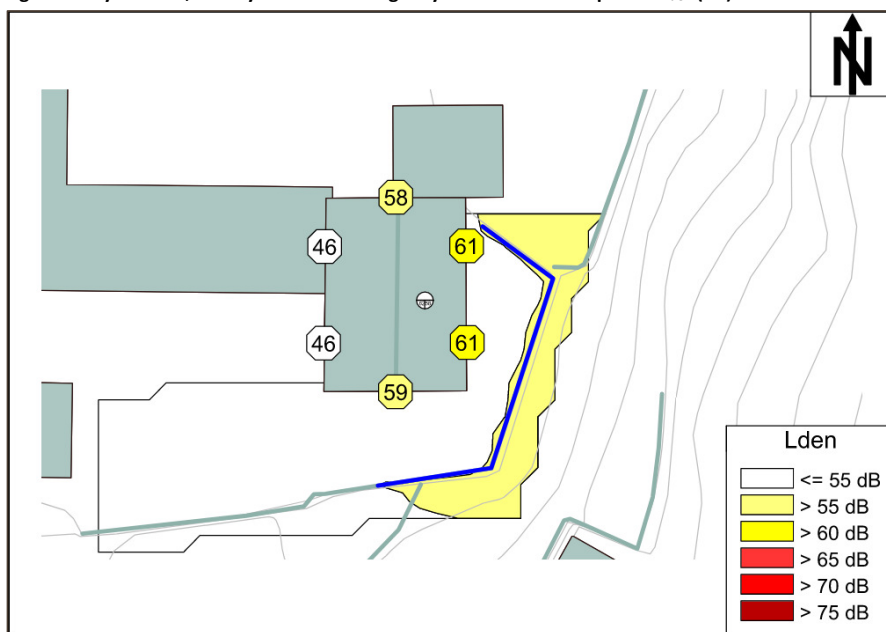
4 Beregningsresultater

4.1 Utendørs støy på eiendom

Domineres av støybidrag fra E39 Fjøsangerveien som ligger lavere i terrenget og i avstand fra 120 m.

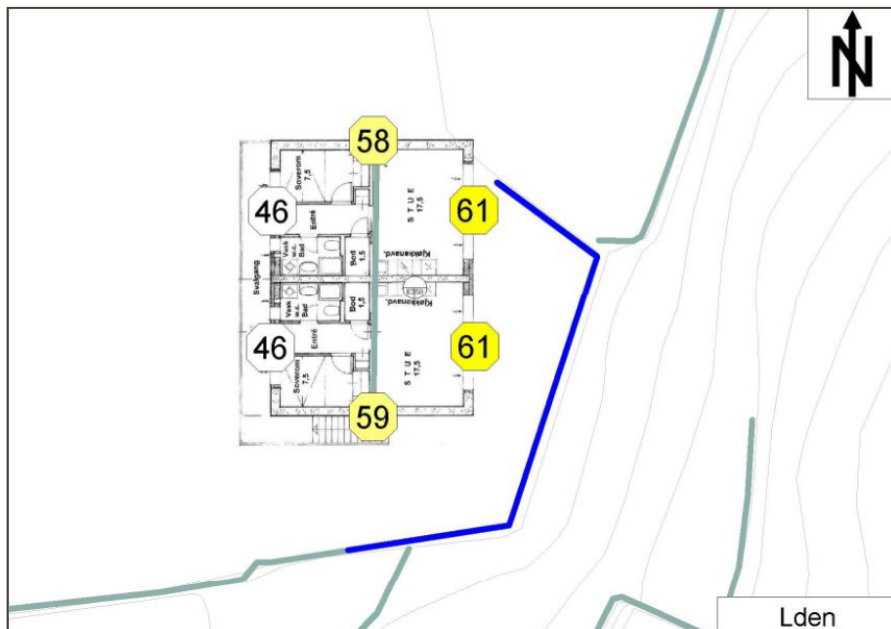


Figur 3: Støykoter i 1,5m høyde over mark og støynivå foran fasade plan 2. L_{den} (dB).

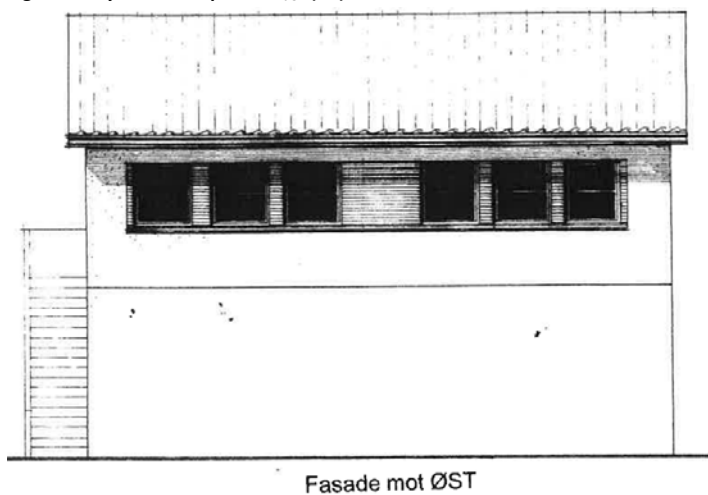


Figur 4: Støykoter i 1,5m høyde over mark og støynivå foran fasade plan 2. L_{den} (dB).
Med skjerm i høyde 1,2 m over lokalt terreng boligsidetegnet med blå strek (topp: +52,2 m)

4.2 Utendørs støy foran fasade (plantegning)



Figur 5: Støynivå foran plan 2. L_{den} (dB).



Figur 6: Fasade mot øst (vei)

4.3 Innendørs støy

Innendørs støy er beregnet til $L_{Aeq,24t} = 30$ dB i mest utsatte oppholdsrom (Stuer mot øst). Det er da forutsatt vanlige isolerglass, lett takkonstruksjon, vegger av lettbetong (Leca) og balansert ventilasjon. Lydklasse C overholdes.

Det anbefales lydisolerende vinduer i støyutsatte fasader samt at himling planlegges med tett plategulv på kaldt loft og/eller dobbel gips i himling for bedre lydforhold.

5 Støyvurdering/konklusjon

Boligen ligger i gul støyzone.

Krav i KPA § 22.2 a) om stille side og halvparten av oppholdsrom samt minst 1 soverom mot stille side overholdes (fasade vest).

Krav i KPA § 14.3 om minst 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet kan overholdes.

Jf. Figur 3 er tilgjengelig uteoppholdsareal (MUA) på tomten ca. 165 m² og av dette er ca. 122 m² utenfor gul støyzone uten støyskjerming. Krav kan altså tilfredsstilles uten tiltak eller det kan bygges en lav støyskjerm (1,2 m høy) som vist på Figur 4 for å kunne utnytte uteareal lengst mot øst.

Krav til innendørs støy jf. TEKnisk forskrift overholdes uten spesielle tiltak. Det anbefales likevel noen mindre grep for å oppnå bedre lydforhold enn minstekrav, jf. kapitel 4.3.

Vedlegg 1: Beregningsmetode

Anvendt underlagsdokumentasjon er oppgitt i Tabell 3.

Tabell 3: Anvendt underlagsdokumentasjon.

Underlagsdokumentasjon	Kilde	Motatt Dato
Etasjeplan, snitt, fasader og situasjonsplan	Murmester Erik Strand	01.02.2021
Situasjonsplan med beregnet MUA	Kurt Dale	15.02.2021
Digitalt kartunderlag	eTorg.no	16.02.2021

Tabell 4: Forutsatt bygningskonstruksjoner ved beregning av innendørs støy

Konstruksjon	R _w + C _{tr} (dB)
Yttervegg Leca mur	45
Himling/tak, kaldt loft	40
Vinduer (vanlig isolerglass), 3 stk. á 1,3 m ²	27
Etterklangstid 0,5 sekund	
Ingen åpne ytterveggsventiler	

Tabell 5: Beregningsmetode og verktøy

Støykilde	Metode	Beregningsverktøy
Vei	Utendørs. Nordisk beregningsmetode for veitrafikk, Nord96	CadnaA 2021 MR1 Build: 183.5110
Vei	Innendørs. Sintef/Byggforsk ref. håndbok 47	Regneark

Det er generelt benyttet myk mark i beregningene. Dersom det skal gjøres vesentlige terrenginngrep, eller dersom det i ettertid blir gjort endringer av bygningsmassen, vil de presenterte resultatene i denne rapporten være ugyldige og beregninger må oppdateres.

I vurderingen av trafikksituasjonen må det tas hensyn til ÅDT (årsdøgntrafikk), andel tunge kjøretøy og hastighet. Iht. retningslinje T-1442 skal det gjøres beregninger for den trafikksituasjonen som gir mest støy, enten av dagens trafikk eller en prognosesituasjon 10 – 20 år fram i tid, dersom dette har vesentlig betydning for støysituasjonen.

Tabell 6 under viser dagens trafikktall og Tabell 7 viser anvendte trafikkdata.

Trafikktallene ÅDT er basert på trafikktall fra Statens Vegvesens veidatabank NVDB. Anvendt trafikkfordeling «Gruppe 1: typisk riksveger», jf. veileder M-128. For Grønnestølsveien er døgfordeling «Gruppe 2 By og bynære områder» lagt til grunn. Det er benyttet skiltet hastighet i beregningene.

Tabell 6: Dagens trafikk tall, vei

Vei	År	ÅDT	Andel tunge kjøretøy [%]	Hastighet [km/t]
Ev39 Fjøsangerveien (sum begge retninger)	2019	37.500	9	60
Fv5328 Kanalveien	2019	7.000	10	50
Kv4522 Grønnestølsveien	2016	1.000	5	50

Tabell 7: Anvendte oppjusterte fremtidige trafikk tall, vei

Vei	År	ÅDT	Andel tunge kjøretøy [%]	Hastighet [km/t]
Ev39 Fjøsangerveien (sum begge retninger)	2041	48.900	11	60
Fv5328 Kanalveien	2041	9.150	12	50
Kv4522 Grønnestølsveien	2041	1.380	6	50

For å illustrere betydningen av usikkerhet i trafikkgrunnlaget kan det nevnes at en dobling/halvering av ÅDT representerer en endring av L_{den} lik ± 3 dB.

Vedlegg 2: KPA2018, Utdrag fra bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelser

Retningslinjer

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Bergen bystyre 19.6.2019, med hjemmel i pbl §§ 11-5 og 11-15. Erstatte KPA2010 vedtatt 24.4.2013.

revidert 19.juni 2019 iht bystyrets vedtak

INNHOOLD

Generelle bestemmelser

- § 1 Formål og virkeområde
- § 2 Virkninger av planen
- § 3 Plankrav
- § 4 Rekkefølgekrav
- § 5 Utbyggingsavtale
- § 6 Byggegrenser

Bestemmelser om innhold og kvalitet

- § 7 Levekår
- § 8 Arkitektur og byform
- § 9 Bolig og boligkvalitet
- § 10 Blågrønne strukturer
- § 11 Rekreasjon og friluftsliv
- § 12 Kulturminner og kulturmiljø
- § 13 Barn og unge
- § 14 Uteoppholdsareal
- § 15 Universell utforming
- § 16 Mobilitet
- § 17 Parkering
- § 18 Energi og klima
- § 19 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet
- § 20 Vannforsyning, avløp og avfall
- § 21 Handel
- § 22 Støy
- § 23 Forurensning
- § 24 Massehåndtering
- § 25 Skilt og reklame

Bestemmelser til arealkategorier

- § 26 Bebyggelse og anlegg - byggesoner 1-4
 - § 26.1 Generelt
 - § 26.2 sone 1 – sentrumskerne S
 - § 26.3 sone 2 – byfortettingssone BY
 - § 26.4 sone 3 – ytre fortettingssone Y
 - § 26.5 sone 4 – øvrig byggesone
- § 27 Bebyggelse og anlegg – øvrige formål
 - § 27.1 Fritidsbebyggelse FB
 - § 27.2 Tjenesteyting
 - § 27.3 Råstoffutvinning R
 - § 27.4 Næringsbebyggelse I/L – I/K/L
 - § 27.5 Idrettsanlegg I
 - § 27.6 Grav- og umelund
 - § 27.7 Andre typer bebyggelse og anlegg
 - Masseponi M
 - Energianlegg E
 - Kommuneteknisk anlegg KA
 - Terminal T
 - Småbåtanlegg SA
 - Naust N
- § 28 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - § 28.1 Generelt
 - § 28.2 Samferdselsanlegg SA
 - § 28.3 Bane J
 - § 28.4 Lufthavn L
 - § 28.5 Havn H
- § 29 Grønnstruktur
- § 30 Forsvaret

- § 31 Landbruks-, natur- og friluftsmål
- § 32 Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - § 32.1 Generelt om vannforekomster
 - § 32.2 Bruk og vern – flerbruk
 - § 32.3 Ferdsel FE
 - § 32.4 Småbåthavn SH
 - § 32.5 Fiske
 - § 32.6 Drikkevann
 - § 32.7 Naturområde NA
 - § 32.8 Friluftsområde F og I
 - § 32.9 Kombinerte formål – NA og F

Hensynssoner og bestemmelsesområder

- § 33 Sikrings-, støy- og faresoner
- § 34 Infrastruktursoner
- § 35 Soner med særlige hensyn
- § 36 Båndleggingssoner
- § 37 Gjennomføringssoner
- § 38 Bestemmelsesområder

Vedlegg

1. Definisjoner og ordforklaringer
2. Utfyllende regler for skilt og reklame

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

1

fortsetter....

Bestemmelser

Retningslinjer

Brukerveiledning:

Plankart 1 og 2 utgjør sammen med bestemmelsene kommuneplanens juridisk bindende dokumenter.

Kommuneplanens bestemmelser er bindende for søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 20. Bestemmelsene skal også legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner, men her kan avvikende løsninger vurderes innenfor rammen av formålsbestemmelsen i KPA § 1. Kommuneplanens retningslinjer supplerer bestemmelsene og utdyper bystyrets politikk. Retningslinjene gir ikke hjemmel for avslag i enkeltsaker, men gir utfyllende føringer særlig for reguleringsplanlegging og dispensasjonsvurderinger etter pbl § 19-2.

Oppbygningen av bestemmelsene viser først generelle og overordnede bestemmelser (§§ 1- 25), deretter bestemmelser til de enkelte arealkategoriene (§§ 26 - 32), hensynssonene og bestemmelsesområder (§§ 33 – 38)

Innenfor «bebyggelse og anlegg» er områdene delt inn i 4 soner: sentrumskerne (sone 1), byfortettingssone (sone 2), ytre fortettingssone (sone 3) og øvrig byggesone (sone 4). Sentrumskjerner (S) er markert med egen kode på plankartet, S1-S33. Planen skiller videre mellom Sentrum (S1), bydelssentre (S2 – S8) og lokalsentre (S9 - S33), der bestemmelsene er knyttet til hvilken funksjon de skal ha. Byfortettingssoner (By) ligger tett på sentrumskjerner, der 2 områder er markert med egen kode BY1 og BY2 rundt Sentrum. Resten av sonen er uten egen kode på plankartet. Tilsvarende med Ytre fortettingssone, der Y1 og Y2 er vist på plankartet og resten uten egen kode. Bestemmelsene om parkering (§ 17) og uteoppholdsareal (§ 14) knytter seg til de enkelte sonene.

Kommuneplanen gjelder fra det tidspunkt planen er vedtatt av Bystyret, og vil da gjelde for alle søknader om tiltak og forslag om regulering, jf. § 11-6.

Innenfor kommunen utdypes arealbruken gjennom et stort antall reguleringsplaner og kommunedelplaner, og forholdet mellom reguleringsplan/kommunedelplan og KPA er avklart i § 2. Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Adland og Espeland (KDP BLAE) er ikke en del av planområdet for KPA og er derfor ikke vist i plankartet og KPAs bestemmelser får kun anvendelse i den utstrekning KDP BLAE viser til dem.

Temakart Sammenhengende blågrønne strukturer er ikke juridisk bindende, men har veiledende virkning.

Planbeskrivelsen forklarer det overordnede plangrepet og gir innføring i de hensynene som ligger til grunn for bestemmelser i plan- og byggesaksbehandling.

Kommunen vil utarbeide veiledere for utvalgte tema (stedsanalyse, arkitektur og byform, parkering mv.) som hjelpemiddel i plan- og byggesaksbehandling.

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

2

Bestemmelser

Retningslinjer

12.4 I tette trehusmiljøer og andre verneverdige historiske kulturmiljø skal bygningene beholde sitt særpreg og estetiske kvaliteter i fasader, detaljer og hovedform.	Byantikvarens kulturminnegrnlag legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling
12.5 Kulturminner, verneverdig historisk kulturmiljø og kulturlandskap skal brukes for å videreutvikle bergens byggeskikk med kvalitet og særpreg. Det skal innhentes kulturminnefaglig vurdering fra kommunens faginstans.	Bestemmelsen har som formål å ivareta særlige utsatte bygningstyper. Bestemmelsen kan fravikes ved dispensasjon, dersom viktige samfunnshensyn tilsier dette.
12.6 Ved brann- eller annen uopprettelig skade i verneverdige historisk kulturmiljø skal ny bebyggelse som gjenoppbygges videreføre stedenes historisk byskikk av høy kvalitet. Slik bebyggelse skal ikke innebære en svekkelse av kulturmiljøets verdi og egenart. Det kan kreves at nybygg blir gjenreist som kopi av dokumentert grunnlag	Til 12.6: Antikvariske hensyn skal være førende ved gjenoppbygging
§ 13 Barn og unge (pbl §§ 11-9 nr 5 og 6, jf. 1-1 siste ledd)	Oppvekstmiljøet skal ha fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov.
13.1 Rikspolitistiske retningslinjer for barn og unge skal legges til grunn for arealplanlegging.	
13.2 Reguleringsplaner skal vurdere behov for areal for barnehage, skole, idrett, barn og ungdom.	Nøkkeltall for barnehage- og skolebehov (avhengig av boligtype): - 6 barnehagebarn pr 20 boenheter - 1 elev pr årstrinn pr 20 boenheter.
13.3 Det skal legges til rette for trafikksikre snarveier og gang- og sykkelforbindelser mellom bolig og viktige målpunkter.	
13.4 Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige eller egnet for barns lek, skal arealene erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter. Erstatningsareal skal: - ha tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter - tilpasses aktuelle aldersgruppers behov - ligge i gangavstand og ha god og trygg tilgjengelighet - sikres og være tilgjengelig på rett tidspunkt	
13.5 Det skal legges til rette for "hjerteroner" ved grunnskoler, tilpasset lokale forhold.	
§ 14 Uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr 5)	Til 14.1: Alle skal ha tilgang til gode uterom som inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboere.
14.1 Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsarealer.	- Ved etablering av ny boenhet på bebygd eiendom utenom sone 1, gjelder tilsvarende for eksisterende bolig(er).
14.2 Nødvendige uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav: a. God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan. b. God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier. c. Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved	- I spesielt krevende situasjoner (f.eks. knyttet til støy og luftkvalitet) kan innendørs fellesarealer være et aktuelt supplement til utearealet. - Boliger som får behovet for utendørs oppholdsareal dekket av eksisterende areal kan pålegges rekkefølgekrav knyttet til standardheving av arealet

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

10

Bestemmelser

Retningslinjer

vårjevnøgn. d. Areal skal ferdigstilles samtidig med bolig. e. Areal som ikke ligger på naturterreng skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses. f. Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke. g. Uteoppholdsareal til større områder skal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder. 14.3 Arealkrav: 14.3.1 <i>Bergen sentrum: S1 og By1</i> Det skal etableres eller oppgraderes minimum 15 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Av dette minimum 5 m² på bakkeplan i S1, og minimum 10 m² på bakkeplan i By1. Uteoppholdsareal på bakkeplan kan ligge i offentlig park, plass eller gatetun. 14.3.2 <i>Sentrumskerne: S2 – S32</i> Det skal etableres minimum 25 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % av arealet kan legges på tak/altan. Offentlig tilgjengelig areal på bakkeplan kan regnes som uteoppholdsareal for boliger i planområdet. 14.3.3 <i>Byfortettingssone (unntatt By1)</i> Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal. 14.3.4 <i>Ytre fortettingssone</i> Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 40 % på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal. 14.3.5 <i>Øvrig byggesone</i> Det skal etableres minimum 100 m² uteoppholdsareal pr boenhet utformet som privat uteareal på tomten. 14.4 Uteoppholdsareal som skal være offentlig tilgjengelig eller etableres på offentlig grunn, skal godkjennes av kommunen.	Til 14.2: Tilgjengelig boenhet i henhold til teknisk forskrift skal ha universelt utformet gangadkomst til utearealet. Privat uteoppholdsareal for en boenhet skal ligge i direkte tilknytning til boligen. Areal som skal være felles for flere eiendommer/seksjoner, opprettes som realsameie og samles i egen matrikkelenhet. Til 14.2.b: Areal uten praktisk brukskvalitet er små restarealer, areal uten hensiktsmessig form og støysatt areal. Situasjonsplan for uteoppholdsarealer skal inngå i byggesøknad og vise møblering og materialbruk. I byfortettingssoner vil forhager og lignende mindre arealer kunne inngå i utearealkrav ved at de gir gode overgangssoner mellom offentlige og private utearealer. Til 14.2.d: Ferdiggatet eller brukstillatelse kan ikke utstedes for uteoppholdsarealene er opparbeidet og møblert i tråd med søknad. Til 14.2.e: Punktet gjelder ikke altaner og balkonger, men takterrasser og liknende uteareal på opparbeidet dekk/bygningsmasse. Til 14.3: - Felles uteoppholdsareal må samles i egne felles eiendommer dersom boliger seksjoneres. - Form og innhold skal legges til rette for behov blant ulike grupper. - Privat uteareal bør ligge i direkte tilknytning til boligen. - Fellesareal bør samles i større enheter. Til 14.3.3 og 14.3.4: Uteoppholdsareal som er offentlig tilgjengelig, skal etableres på områder som reguleres til ny grønnstruktur, gatetun, torg eller gangareal. Der prosjektet kan styrke hoved-forbindelser vist i blågrønt temakart, kan akseptabel gangavstand økes til 200 m. Muligheten for å utforme uteoppholdsareal som offentlig areal fremfor fellesareal må avklares i reguleringsprosess, og arealet skal inngå i planområdet.
---	---

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

11

Bestemmelser

Retningslinjer

§ 15 Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5) Reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd. § 16 Mobilitet (pbl § 11-9 nr 3) 16.1 Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet. 16.2 Ved regulering av tiltak etter §§ 26 og 27 (bebyggelse og anlegg) større enn 5000 m² BRA, eller som beregnes å gi mer enn 50 arbeidsplasser skal det utarbeides mobilitetsplan. 16.3 Gangforbindelser skal tas vare på og forbedres. Dette gjelder særlig: - sentrumskerne og byfortettingssone (§ 26) - forbindelser som betjener viktige målpunkter - forbindelser som gir tilgang til grønnstruktur 16.4 Ved tiltak som medfører varelevering skal det dokumenteres at dette kan skje uten hindring eller fare for andre trafikanter. 16.5 Behov for sykkeltiltak skal vurderes. Større byggeprosjekter skal om mulig tilknyttes hovedrutenettet for sykkel. 16.6 Behov for areal til kollektivtransport skal vurderes i alle planer 16.7 Fremkommelighet for buss og utrykningskjøretøy skal vurderes i alle planer.	Til 14.3.5: Der prosjekt inneholder flere enheter enn det normalt åpnes for i kommuneplanens arealdel, må behovet for fellesområder vurderes særskilt. «Større prosjekter» = mer enn 15 nye boenheter. Nye boliger skal plasseres og utformes slik at eldre kan bo hjemme så lenge som mulig. Nye boliger bør tilrettelegges for at alle hovedfunksjoner kan være på boligens inngangsplan, særlig i sone 2 og sone 3. Trinnfri adkomst bør være hovedprinsipp. Bygninger og byrom skal utformes på en slik måte at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte. Snarveier, som supplerer andre forbindelser, kan fritas fra krav til universell tilgjengelighet. Vekst i persontransport skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport. Byutviklingen skal bidra til et balansert forhold mellom boliger og arbeidsplasser i bydelene. Mobilitetsplan skal blant annet redegjøre for: - Hvordan det legges til rette for å begrense transport-behovet, fremme miljøvennlig transport og sikre trygg varelevering, parkering og tilkomst for alle. - Kollektivtilbud og tilbud til gående og syklende. Tiltak foreslås der dette er relevant - Samsvar med målsettingen av rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsipper) - Hvordan prosjektet utnytter deleløsninger - Behov for kollektivinfrastruktur - Behov for ladestruktur - Universell tilgjengelighet Det skal tas hensyn til at samferdselsanlegg ikke alltid kan følge normale standarder. Dette gjelder spesielt i bystruktur med kulturhistoriske og grønne verdier.
--	--

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

12

Bestemmelser

Retningslinjer

21.3.1 Handelsarealet skal være i samsvar med i reguleringsplan vedtatt etter 1.1.2013.	
21.3.2 Det tillates dagligvareforretninger med bruksareal på inntil 1500 m². Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kan tillates.	
21.3.3 Annen type handel kan tillates dersom det er i samsvar med handelsanalyse. Slik handel skal som hovedregel legges i randsonen mot sentrumskjernen.	
21.4 I ytre forfettingssone og øvrig byggesone tillates dagligvareforretninger med bruksareal på inntil 1500 m². Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kan tillates. Annen type handel tillates ikke.	
21.5 Arealrevende varehandel	
21.5.1 For handel der varutvalget i hovedsak er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesenter og større planteskoler gjelder følgende:	
a. Kan etableres i byforfettingssonen, dersom virksomheten kan tilpasses en bystruktur, og ikke medfører trafikkbelastning for boligmiljøer.	
b. Kan etableres i ytre forfettingssone og øvrig byggesone dersom bygningsstruktur og trafikkskapning ikke gir vesentlig belastning for boligmiljøer.	
§ 22 Støy (pbl § 11-9 nr 6 og 11-8 tredje, ledd bokstav a)	
22.1 Generelt	Støy som påvirker folks helse og trivsel skal forebygges og begrenses, og avveies mot behovet for et tynnlig utbyggingsmønster.
22.1.1 Den til enhver tid gjeldende versjon av retningslinje T-1442 med tilhørende veileder skal legges til grunn for saksbehandling.	
22.1.2 Grenseverdier gitt i T-1442 tabell 3, nedre grenseverdi for gul sone, skal tilfredsstilles for tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, og ved etablering av nye støykilder.	Uteoppholdsarealer, arealer for barn og unge, prioriterte byrom, grønnsstruktur, rekreasjonsområder, kulturminner og stille områder skal i minst mulig grad belastes med støy.
22.1.3 Grenseverdiene kan fravikes innenfor rammene av § 22.2.	
22.1.4 Ytterligere avvik innenfor rammene av § 22.3 kan vurderes.	
22.1.5 Barnehager og grunnskoler skal ikke etableres i rød støysoner.	Håndtering av støy skjer både ved vurdering av hvor og hvordan det skal bygges.
22.2 Tiltak i støybelastet område tilsvarende gul støysoner	
Grenseverdier kan fravikes dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt:	Ved arealplanlegging skal støytemaet drøftes i en tidlig planfase.
a. Planløsning og stille side	- Muligheter for å oppfylle måtene uten avvik skal belyses.
Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side. Barnehager og grunnskoler skal ha alle oppholdsrom på stille side.	- Behovet for avvik skal begrunnes, også samfunnsmessig basert på § 1.
b. Støyutsatte sider	- Ved støynivå opp mot og inn i rød sone krever en grundig og bred drøfting.
Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for rød sone. Spesielt for øvrig byggesone og LNF: Grenseverdi reduseres med 5 dB.	- Dersom avvik etter § 22.2 eller 22.3 vurderes som forsvarlig og nødvendig skal det avklares hvilke plangrep og støyfaglige utredninger som er nødvendige.
c. Uteoppholdsareal	
Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.	Tiltak skal utredes støyfaglig. Beste tilgjengelige støydata skal

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

17

Bestemmelser

Retningslinjer

22.3 Spesielt for tiltak i støybelastet sentrumskerne S	benyttes:
22.3.1 For tiltak som ligger i rød støysoner kan grenseverdien for støyutsatt side økes med inntil 8 dB i S1-8 og 5 dB i øvrige S-områder.	Innglassede uterom - Dersom privat uteoppholdsareal må bygges inn for å oppfylle krav etter § 22.2.1.c, må dette drøftes og avklares i reguleringsplan. Tiltaket kan vurderes for private uterom i sentrumskjerner S og byforfettingssone BY.
22.3.2 Krav til planløsning, stille side og uteoppholdsareal skal oppfylles. Der offentlig areal helt eller delvis dekker behovet for uteoppholdsareal kan dette ha inntil 3 dB høyere støynivå enn grenseverdi, men minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal overholde støykravet.	Fellesareal skal sikres tilstrekkelig støystandard uten innglassing. Innglassing eller tilsvarende må kunne åpnes. Arealet bør ha gode kvaliteter for øvrig.
22.3.3 Forutsetninger for bruk av utvidete avvik etter § 22.3:	
a. Unntak skal bare benyttes der støynivået er for høyt til at samfunnsmessig riktig boligforfetting kan oppnås basert på normale grenseverdier. Unntakene er ikke et argument for dårligere støystandard enn det som kan oppnås med normale tiltak.	Tiltak i rød støysoner
b. Byggetiltaket med støytiltak skal reguleres.	Dersom både stue og alle (eller minst 2) soverom har vindu mot stille side kan det i reguleringsplan vurderes å øke grenseverdien for støyutsatt side med inntil 3 dB (jf. § 22.2.1.b).
c. Reguleringsplanen skal belyse alternative utbyggings-løsninger og avbotende tiltak (herunder behov for balansert mekanisk ventilasjon, kjøling og utvendig solskjerming).	- Ved regulering av større tiltak (mer enn 15 boenheter) eller større arealer under ett i byforfettingssone BY kan elementer fra § 22.3 vurderes for deler av tiltaket/området, dersom dette kan bidra til en bedre total-løsning. Avvik må belyses, diskuteres og begrunnes spesielt i planen, og bør kompenseres med ekstra gode kvaliteter på andre områder. Avstand til grønne støysoner er et aktuelt vurderingstema.
d. Angitte avvik gjelder bare for veitrafikkstøy og banestøy.	- I rød støysoner bør det alltid etableres balansert ventilasjon i nye boenheter, også ved tiltak i eksisterende bygg.
e. Barnehager og grunnskoler omfattes ikke.	Undervisnings- og helsebygg
22.4 Nye støykilder	Hvert tiltak vurderes konkret innenfor rammen av bestemmelsen.
22.4.1 Ved etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder gjelder § 22.1. Unntak som beskrevet i § 22.2 krever særlig utredning og begrunnelse. Utvidete unntak for sentrumskjerner etter § 22.3 vil normalt ikke være relevant.	Når støydata mangler - Ikke alle støykilder og støysoner er kartfestet i kommuneplanen. Ved saksbehandling innenfor støysonene for andre kjente støykilder, og innenfor støysoner basert på nyere data, skal bestemmelsen praktiseres på tilsvarende måte.
22.4.2 Tiltakshaver skal dokumentere støyforhold og avbotende tiltak i støyfaglig utredning, og utarbeide støysonekart.	
22.4.3 Stille områder skal i størst mulig grad opprettholdes uten ny støypåvirkning. Støyutredning skal drøfte bortfall av stille områder og påvirkning på viktige rekreasjonsområder og kulturmiljøer. Dersom det oppstår negative konsekvenser skal alternative løsninger, avbotende tiltak vurderes og iverksettes.	
22.5 Bygg- og anleggsarbeider	
22.5.1 Grenseverdier gitt i T-1442 kapittel 4 skal i utgangspunktet tilfredsstilles. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbotende tiltak i samsvar med T-1442 og M-128.	
§ 23 Forurensning (pbl § 11-9 nr 6 og 8)	Forurensning som påvirker miljø, helse og trivsel skal forebygges og begrenses.
23.1 Luft	
23.1.1 Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten inne og ute blir tilfredsstillende.	
23.1.2 Nye skoler og barnehager og helseinstitusjoner skal ikke lokaliseres i områder med luftkvalitet tilsvarende rød sone.	Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

18



BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE

Saksnummer	202109876	Møtetidspunkt	23.04.2021 – Kl. 11.00 – Teams
Gnr	18	Bnr	314
Adresse	Fredlundsveien		
Hjemmelshaver	Kurt Dale	Tiltakshaver	Kurt Dale
Tiltak	Oppføring av tomannsbolig	Ansvarlig søker	May-linn Askeland v/Hilleren prosjektering.
Deltakere (navn/firma)	Eirik Haukanes Aasheim Byggesak		
	Geir Hanssen Byggesak		
	May-Linn Askeland Ansvarlig søker		
	Kurt Dale - Tiltakshaver		
	Tema for møte: Oppføring av tomannsbolig oppå eksisterende garasje. Hvilken arkitektur anbefales?		
			
Fakturamottaker (navn og adresse)			

Formålet med forhåndskonferansen er å "avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling", jf. plan- og bygningsloven § 21-1 og byggesaksforskriften § 6-1. Møtet skal bidra til at tiltakshaver får belyst aktuelle problemstillinger ved tiltaket

og blir gjort kjent med relevante krav og forutsetninger. De avklaringene som blir gjort på forhåndskonferansen, er imidlertid ikke rettslig bindende og kan heller ikke påklages.

Kommunen har ikke adgang til å gi noe forhåndstilsagn eller trekke andre konklusjoner om utfallet av byggesaken. Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter, politiske vedtak og endrete rammebetingelser mv. kan føre til et annet resultat enn forventet i en konkret søknadsbehandling.

Referatet skal dokumentere de forutsetninger som er lagt til grunn, og danner grunnlag for videre behandling. Det gjøres oppmerksom på at referatet ikke kan gjengi i detalj alle tema som ble drøftet eller alle opplysninger som ble gitt.

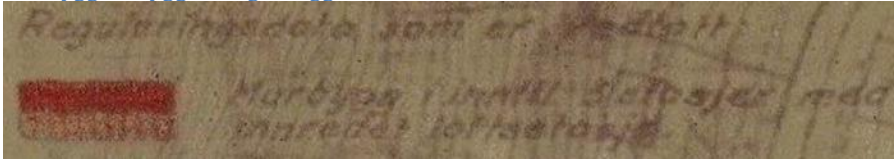
Bygningsmyndighetens opplysninger er basert på dokumentasjon mottatt før møtet og som er arkivert i saken. Det tas forbehold om betydning av eventuell dokumentasjon og nye opplysninger som fremlegges i møtet.

Planstatus			
☒ Kommuneplanens arealdel (KPA)	Navn:	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030	
	Plannummer:	65270000	Arealformål: Bebyggelse og anlegg (byfortettingssone BY2).
	19.06.2019	Hensynssoner:	Veistøy gul sone, konsesjonsområde fjernvarme
☒ Reguleringsplan (RP)	Navn:	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 97, MINDE	
	Plannummer:	30640000	Arealformål: Murbygg
	Vedtatt:	06.05.1953	Hensynssoner:



Viktige bestemmelser i gjeldende planer

Viktige bestemmelser	Merknader	Avvik
Virkninger av planen KPA2018 § 2	§ 2 Virkninger av planen (pbl § 11-6, jf. § 1-5 andre ledd) 2.1. Plankart 1 med arealformål og bestemmelsesområder og plankart 2 med hensynssoner gir juridiske rammer for planlegging, forvaltning og utbygging. 2.2. Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert. 2.3. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner. 2.4. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2013. 2.4.1 Følgende av kommuneplanens bestemmelser gjelder foran alle eldre reguleringsplaner: Følgende av kommuneplanens bestemmelser gjelder foran - §§ 6.1 og 6.2 Byggegrenser langs sjø og vassdrag - § 21 Handel - § 22 Støy 2.4.2 Arealutnyttelse i kommuneplanens arealdel gjelder foran lavere utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplan innenfor sone 1-3. Dette gjelder ikke dersom lav utnyttelse i reguleringsplan ivaretar allmenne verneinteresser.	☐
Plankrav KPA2018 § 3	§ 3 Plankrav (pbl § 11-9 nr 1) 3.1. Plankrav Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov. 3.2. Unntak fra plankravet i § 3.1 3.2.1. Tiltak etter pbl § 20-4 bokstav a, b, e og § 20-5. 3.2.2. Tiltak etter denne kommuneplanens arealdel § 31.3. 3.3. Tiltak som <u>kan</u> unntas fra plankravet 3.3.1 Tiltak i <i>sentrumskjerne</i> S1 Bergen sentrum, byfortettingssone og ytre fortettingssone der tomtestørrelse er maks 1500 m² og der alle følgende forhold er ivarettatt: a. Tiltaket ikke gir vesentlige negative konsekvenser for trafikk, støy, kulturminner, avrenningslinjer og flomveier eller blågrønne verdier. b. Stedsanalyse viser at tiltaket samsvarer med langsiktig bystruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel. c. Behov for teknisk infrastruktur er vurdert og nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling. d. Tiltaket samsvarer med øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel. e. Unntaket fra plankravet forutsetter at statlige og regionale myndigheter har hatt saken til uttalelse og ikke fremmet krav om reguleringsplan. Eiendommen har en reguleringsplan fra 1953 og er omfattet av plankravet. Dersom tiltaket skal kunne unntas fra plankravet må punkt 3.3.1 bokstav a til e oppfylles. lenke til stedsanalyse: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018/veiledere	☐

Rekkefølgebestemmelser KPA2018 § 4/KDP/ reg. plan	Ingen rekkefølgebestemmelser	☐
Arealformål KPA2018 § 26-32/ KDP/ reg. plan	Murbygg, bebyggelse og anlegg. 	☐
Tomteutnyttelse KPA2018 § 26-32 og 38.3.1/ KDP/ reg. plan	26.3.9 Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal. (Stedsanalyse skal vise hvilken tomteutnyttelse som passer inn på eiendommen)	☐
Byggehøyder og byggegrenser KPA2018 § 6, 26-32 og 38.3.1/ KDP/ reg. plan	Byggehøyde: Murbygg i inntil 3.etasjer med innredet loftsetasje. (Usikker på om garasjen regnes som en egen etasje) Byggegrenser: Avstand til nabogrensen skal minimum være 4 meter eller byggverkets halve høyde, jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Det ser ut til at tomannsboligen kommer nærmere nabogrensen enn 4 meter. Det må innhentes nabosamtykke eller det må søkes om dispensasjon.	☒
Arkitektur og byform KPA2018 § 8 / Arkitekturstrategien	Søknaden må vedlegges arkitektonisk redegjørelse der begrunnelse for valg av utforming fremgår. Søknaden må illustreres med fotoillustrasjon/3d-illustrasjon som viser tiltaket i sammenheng med omgivelsene. Vi anbefaler å bygge i samspill med omgivelsene. Tradisjonell arkitektur med saltak.  Stedsanalysen skal gi en arkitektonisk anbefaling.	☐
Uteoppholdsareal KPA2018 § 14	Det skal etableres minimum 40 m2 uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50% på tak altan. Uteoppholdsarealet skal tilfredsstille kvalitetskravene i kommuneplanens § 14.2. Det skal sendes inn en skriftlig redegjørelse for hvordan uteoppholdsarealet er tenkt løst. Det skal også vises i situasjonsplanen.	☐
Kulturminner/kulturmiljø KPA2018 § 12	Ikke registrert noe i vår database.	☐
Støy KPA2018 § 22	Eiendommen ligger i gul støysone fra vei og det må vedlegges støyrapport som viser at eiendommen tilfredsstiller kravene i kommuneplanen.	☐

Parkering KPA2018 § 17	Parkeringskrav bil: 0,4 – 1 pr. 100 m2 BRA bolig. Parkeringskrav sykkel: 2,5 pr 100 m2 BRA bolig. Parkering skal redegjøres for og vises i situasjonsplan.	☐
Hensynssoner og bestemmelsesområder KPA2018 § 33-38		☐
		☐

Basert på mottatt dokumentasjon og opplysninger synes tiltaket å:

☐ Være i samsvar med gjeldende plan(er).

☒ Kreve dispensasjon fra følgende bestemmelser:	Reguleringsplankartet (det er ikke vist bebyggelse på gnr18/bnr314). Avstand til nabogrense PBL § 29-4. (alternativt nabosamtykke) Arealformålet murbygg (dersom det bygges i bare tre)
---	---

☐ Avvike så mye fra gjeldende plan(er) at tiltaket må behandles som reguleringsendring/ny plan.

Deling

☐ Tiltaket forutsetter deling/sammenføyning av eiendommen(e).

Krever tiltaket ansvarlige foretak som erklærer ansvarsrett?

☐ Nei, tiltakshaver kan selv søke om tiltaket etter plan- og bygningsloven § 20-4.

☒ Ja, tiltaket krever ansvarlige foretak og må søkes etter plan- og bygningsloven § 20-3.

Kan tiltakshaver søke om ansvar som selvbygger etter plan- og bygningsloven § 23-8?
(Tiltakshaver og tiltaket må tilfredsstille kravene i byggesaksforskriften § 6-8. Søknaden må godkjennes av kommunen.)

☐ Ja

☒ Nei

Sentrale bestemmelser i plan- og bygningsloven (OBS! Oversikten er kun veiledende og ikke komplett for tiltaket)

Viktig	Tema	§
☒	Private rettigheter må foreligge (Vei, vann, avløp eller annet)	21-6
	Vannforsyning, avløp og energi	
☒	Uttalelse/Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten	27-1 27-2
☐	Utslippstillatelse fra Vann- og avløpsetaten	27-3
☒	Fjernvarmeanlegg/tilknytningsplikt (jf. BKK Varmer AS) Dersom det bygges større enn 500 m2 BRA	27-5
	Atkomst og avkjørsel	
☒	Avkjørsel/Økt bruk av avkjørsel må godkjennes av Bymiljøetaten (kommunal vei) eller Statens vegvesen (fylkesvei og riksvei), jf. vegloven § 40. Bymiljøetaten må godkjenne økt bruk av avkjørsel.	27-4
	Byggegrunn, miljøforhold. Sikringstiltak	
☐	Skredfarevurdering Tiltaksplan forurensning. Avfallsplan. Eiendommen er vist i kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn. Dersom tiltaket medfører graving i grunnen må det sendes inn dokumentasjon på gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse, jf. byggeteknisk forskrift § 9-3. Undersøkelsene kan kun foretas av foretak med kompetanse. Dersom undersøkelsen avdekker behov for tiltaksplan, må også tiltaksplanen være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse kan gis.	28-1
☒	Dersom det bygges større enn 300 m2 må det utarbeides en avfallsplan. Jf. byggeteknisk forskrift § 9-6.	28-1

☒	Renovasjon/avfallsløsning Det må redegjøres for tiltakets renovasjonsløsning.	28-7
	Prinsippet om universell utforming	1-1
☐	Krav om universell utforming	29-3
☒	Krav om tilgjengelig boenhet	29-3
☒	Krav til uteareal (Samspill, universell utforming, gangatkomst, osv.)	28-7
	Utforming av tiltak	
☒	Arkitektoniske kvaliteter	29-1
☒	Visuelle kvaliteter og terrengtilpasning	29-2
	Plassering av tiltak	
☒	Terrengprofiler. Høydeplassere tiltaket. Maksimal kotehøyde. Det er viktig at søknaden har tilstrekkelig med tegninger. 3D-tegninger, fasadetegninger, Plantegninger, situasjonsplan, snitt-tegninger, sol-diagram.	29-4
☒	Avstand til nabogrenser. Samtykke eller dispensasjon?	29-4
☒	Avstand til veg (vegloven §§ 29-30)	29-4
	Tiltak på eksisterende byggverk	
☐	Kommunen kan gi fravik ved bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.	31-2
	Generelt om tekniske krav	
☒	Alle krav i gjeldende byggt teknisk forskrift skal følges for nye tiltak. Dette gjelder også tiltak på eksisterende byggverk. Det er den som prosjekterer tiltaket som er ansvarlig for at alle kravene blir oppfylt. Eksempler på tekniske krav kan være bodareal, dagslys, utsyn, romhøyde, brannsikkerhet, rømningsveier, heis, planløsning, osv.	1-6 23-5
Uavhengig kontroll (Eventuelle obligatoriske uavhengige kontroller skal alltid gjennomføres)		
☐	I tillegg syntes tiltaket å kreve uavhengig kontroll av:	24-1

Andre aktuelle lover og forskrifter (listen er ikke uttømmende)

☐ Vegloven	Avstand til midtlinje vei (15 m for kommunal vei og 50 m for fylkesvei og riksvei). Gjelder uregulert område eller når plan ikke viser byggegrense.
☐ Kulturminneloven	Fredete bygg og anlegg, automatisk fredet bygrunn, bygninger eldre enn 1850, mv.
☐ Arbeidsmiljøloven	Utforming av arbeidslokaler. Godkjenning fra Arbeidstilsynet.
☒ Naturmangfoldloven	Opplysningsplikt, konsekvensanalyse mv. jf. Teknisk forskrift § 9-4.
☐ Forskrift om tilfluktsrom	Godkjenning fra Sivilforsvaret

Andre forhold/bestemmelser som er drøftet på forhåndskonferansen

Samordning mot andre myndigheter og etater (listen er ikke uttømmende)		
Søker må/bør i forbindelse med søknaden innhente uttalelse/samtykke fra:		
☒ Bymiljøetaten	☐ Statens vegvesen	☒ Vann- og avløpsetaten
☐ Vestland Fylkeskommune	☐ Avinor	☐ Etat for Landbruk
☐ BKK Varme	☐ Havnevesenet	☐ Sivilforsvaret
☐ Helsevernetaten	☐ Arbeidstilsynet	☐
Bygningsmyndigheten må sannsynligvis sende saken på høring til:		
☒ Statsforvalteren i Vestland Plankravet	☒ Vestland Fylkeskommune Plankravet	☐ Bymiljøetaten
☒ Statens vegvesen Plankravet	☐ Etat for Landbruk	☐ Avinor
☐ Brannvesenet	☐ Byantikvaren	☐ Forsvaret
☐ RBA (tidl. TFBU)	☐ Helsevernetaten	☐

Krav til dokumentasjon i en byggesøknad
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-3 og § 20-4, jf. § 20-1, skal inneholde de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. byggesaksforskriften kapittel 5.

Lovpålagt saksbehandlingstid for søknaden (Plan- og bygningsloven § 21-7)
Normal saksbehandlingstid for en byggesøknad er 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger.
Søknad med ansvarsrett, som er i henhold til loven, der det ikke foreligger merknader fra naboer, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres innen 3 uker. Dette gjelder også for søknad uten ansvarsrett, selv om det foreligger nabomerknader.
Alle søknader som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, maksimalt 4 uker.
I henhold til byggesaksforskriften § 6-1, 5.ledd skal referatet sluttføres i forhåndskonferansen og kommunen skal straks gjøre referatet tilgjengelig for tiltakshaver. De avklaringene som er gjort på forhåndskonferansen, og referatet, er ikke rettslig bindende og kan heller ikke påklages.



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

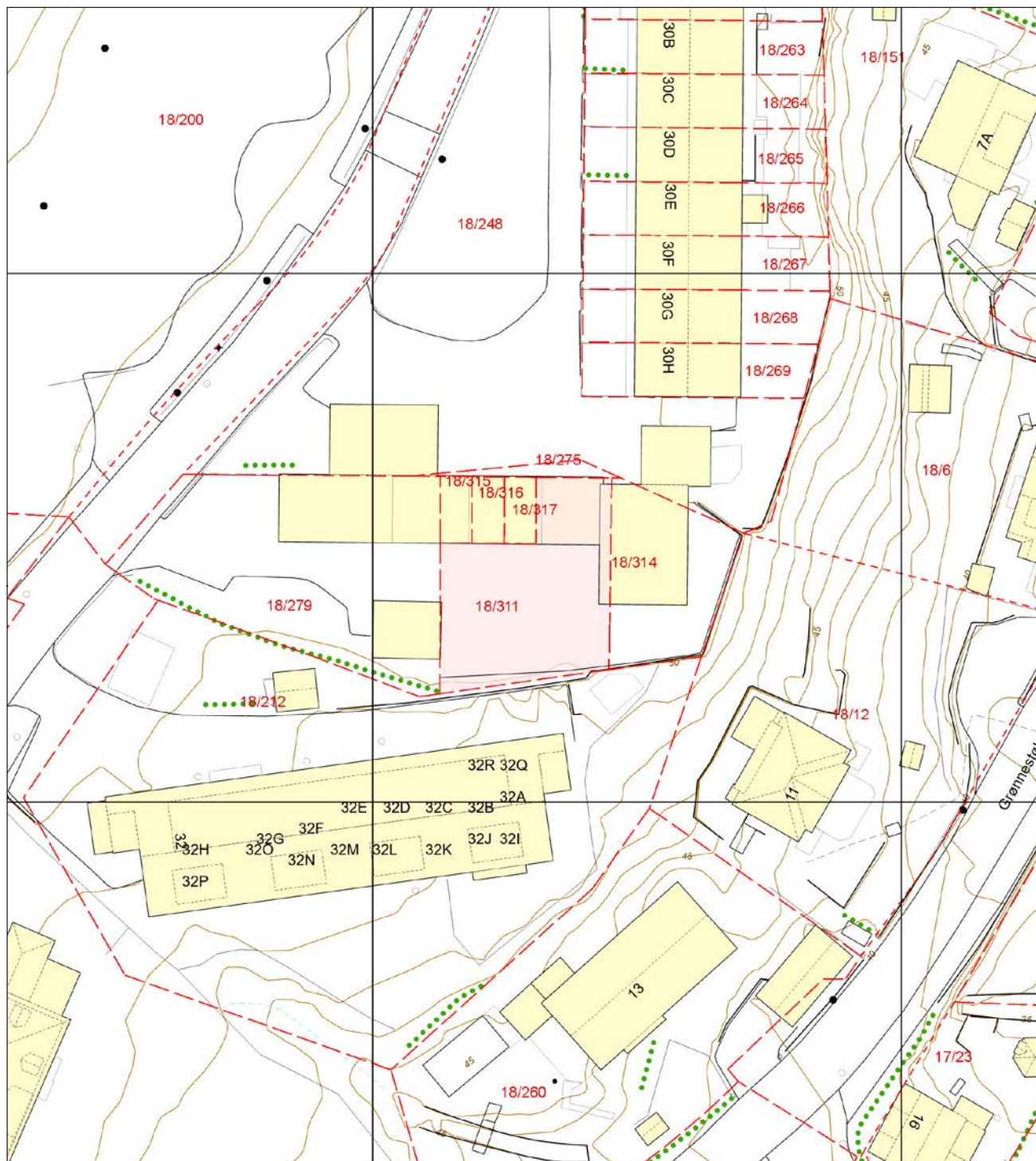
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 17.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 18/311/0/0

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse



- | | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|----------------------|--------------|
| — Eiendomsgrense - sikker | ----- Registrert tiltak anlegg | ⊗ Allé | • Mast |
| - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ••••• Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | - - - Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | - - - Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | ▲ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ⊗ InnmåltTre | ○ Ledning kum | |



BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

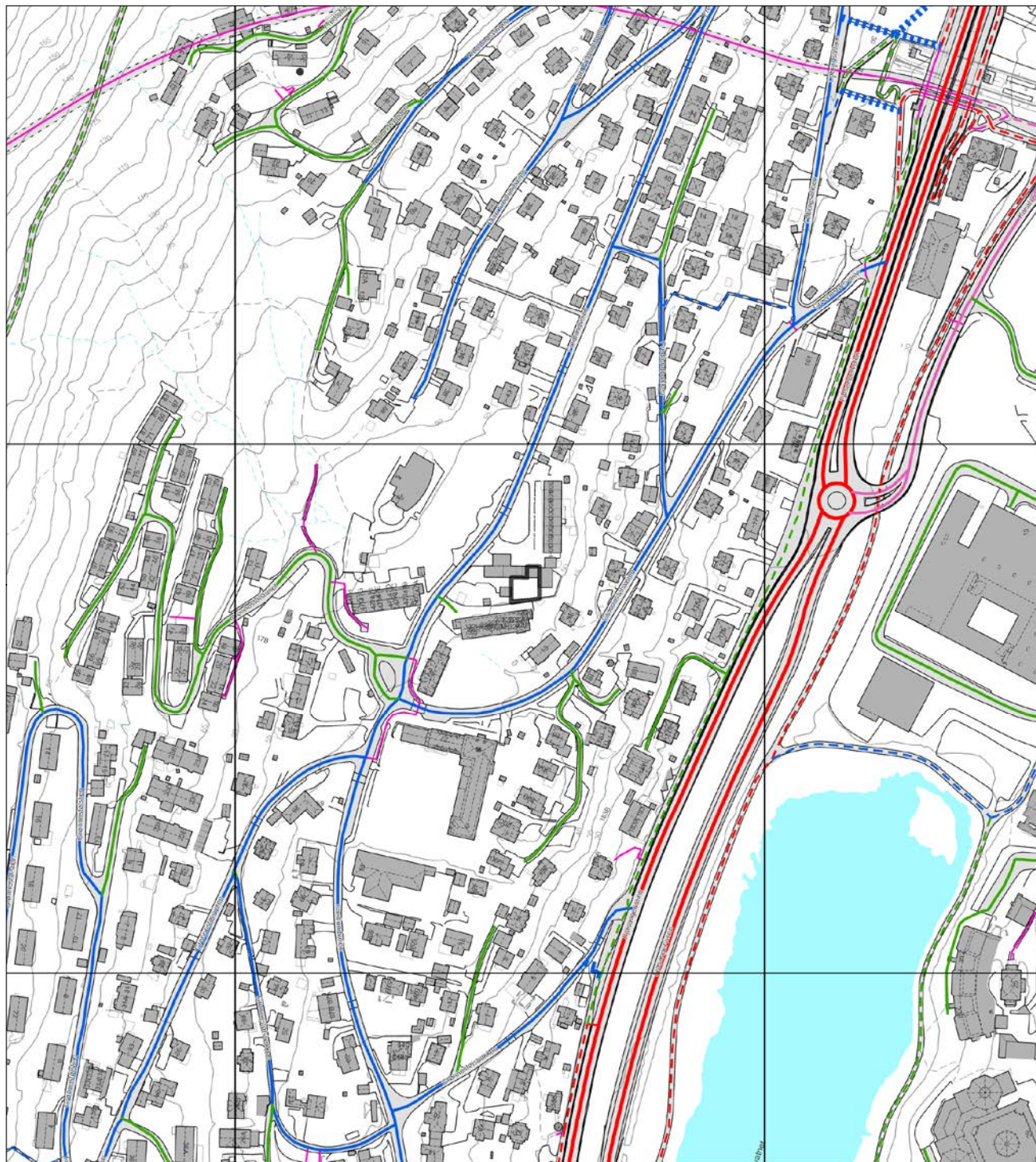
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 17.06.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 18/311/0/0

Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bilferge, fylkesveg |

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 18, Bruksnr 311

Kommune: 4601 Bergen

Matrikkelenheten har ikke registrert adresse.

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	13.03.1986	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	254,1 kvm	Skyld:			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning: 01.01.2020 Matrikkelført: 01.01.2020		Mottaker	4601/18/311	0,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 11.06.1987 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4601/18/311 4601/18/316	-19,0 19,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 11.06.1987 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4601/18/311 4601/18/315	-19,0 19,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 11.06.1987 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4601/18/311 4601/18/317	-19,0 19,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 11.06.1987 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4601/18/311 4601/18/314	-164,0 164,0
Kart- og delingsforretning	Forretning: 13.03.1986 Matrikkelført:		Avgiver Mottaker	4601/18/279 4601/18/311	-475,0 475,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Garasjeuthus anneks til bolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

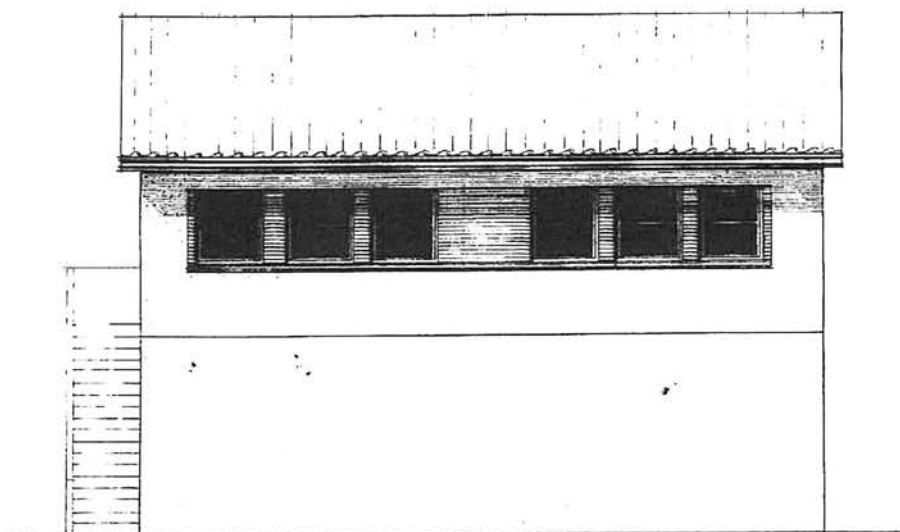
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:	32,0	Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	32,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	10.08.1976	
Vannforsyning:				Antall boliger:		
Bygningsnr:	23633248			Antall etasjer:		1

Etasjeopplysninger:

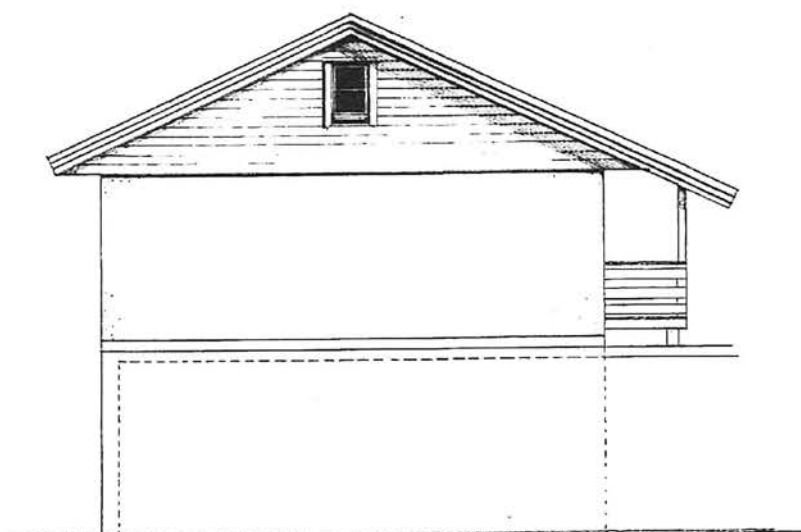
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				32,0	32,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.



Fasade mot ØST



Fasade mot NORD

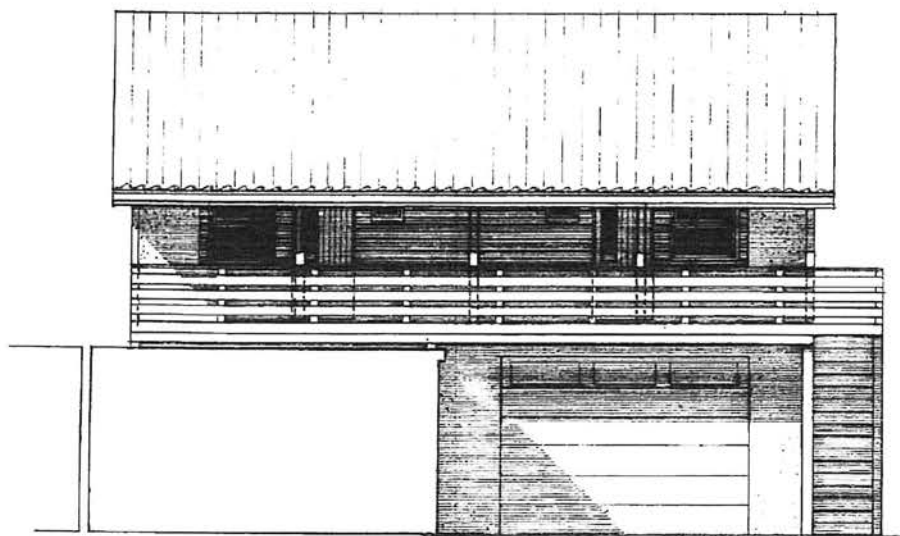
Prosj. påbygg på garasjeanlegg - 2 stk. hybelleiligheter

Fredlundsveien , Minde , Gnr. 18 , Bnr. 314

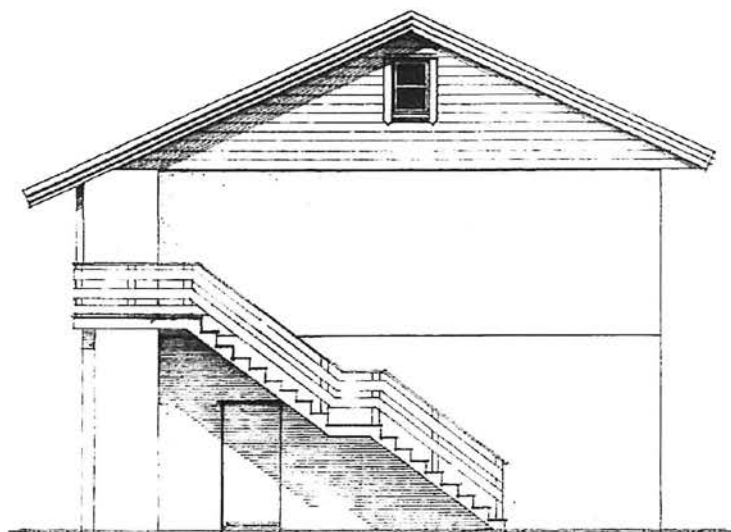
Fasader i Mål = 1 : 100

Bergen , 18. 09. 2013 , Murmester Eirik Strand

03



Fasade mot VEST



Fasade mot SYD

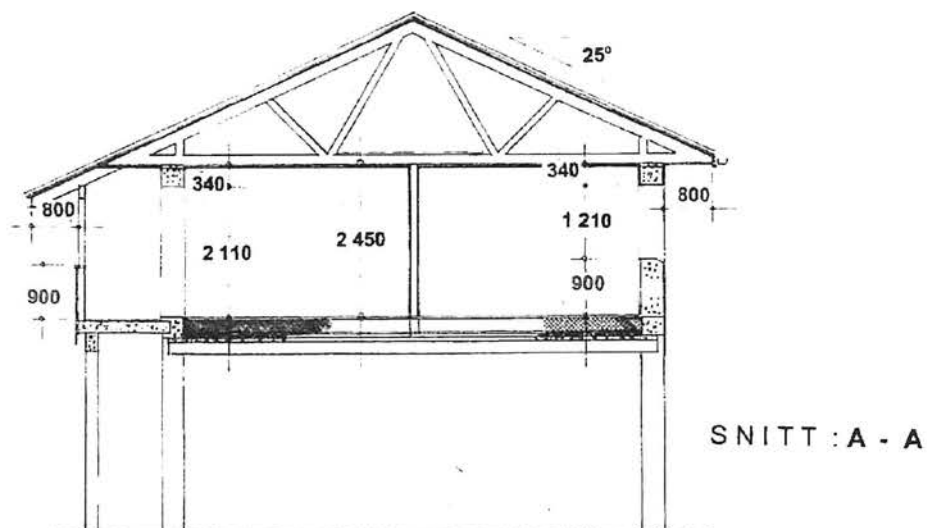
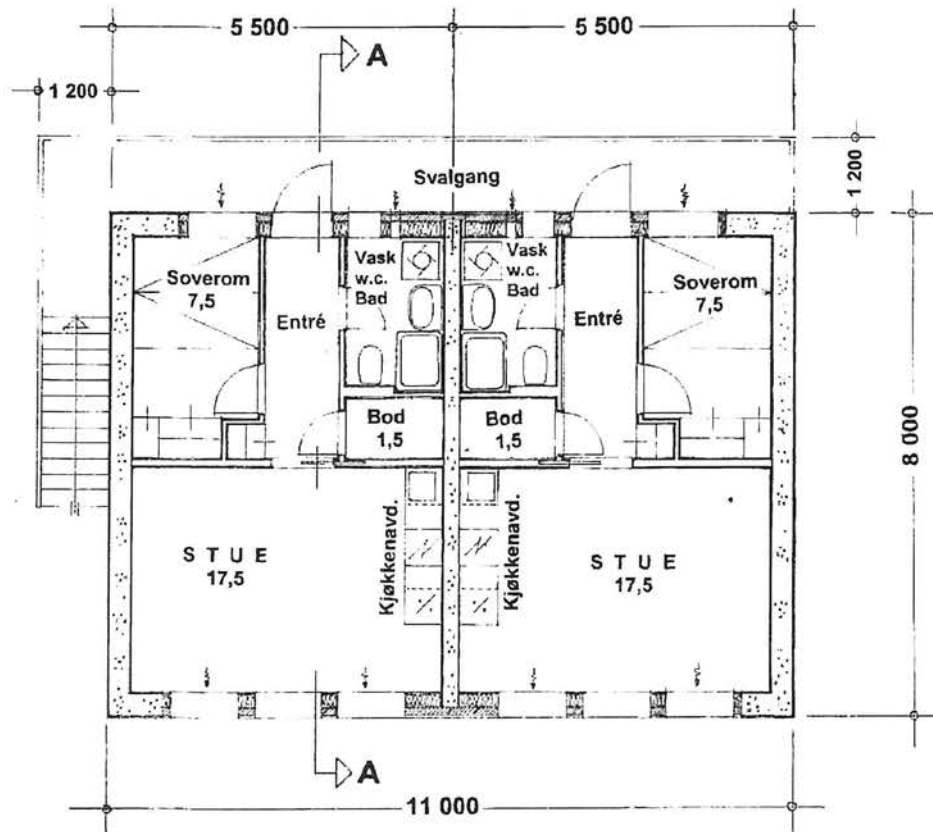
Prosj. påbygg på garasjeanlegg - 2 stk. hybelleiligheter

Fredlundsveien , Minde , Gnr. 18 , Bnr. 314

Fasader i Mål = 1 : 100

Bergen , 18. 09. 2013 , Murmester Eirik Strand

02



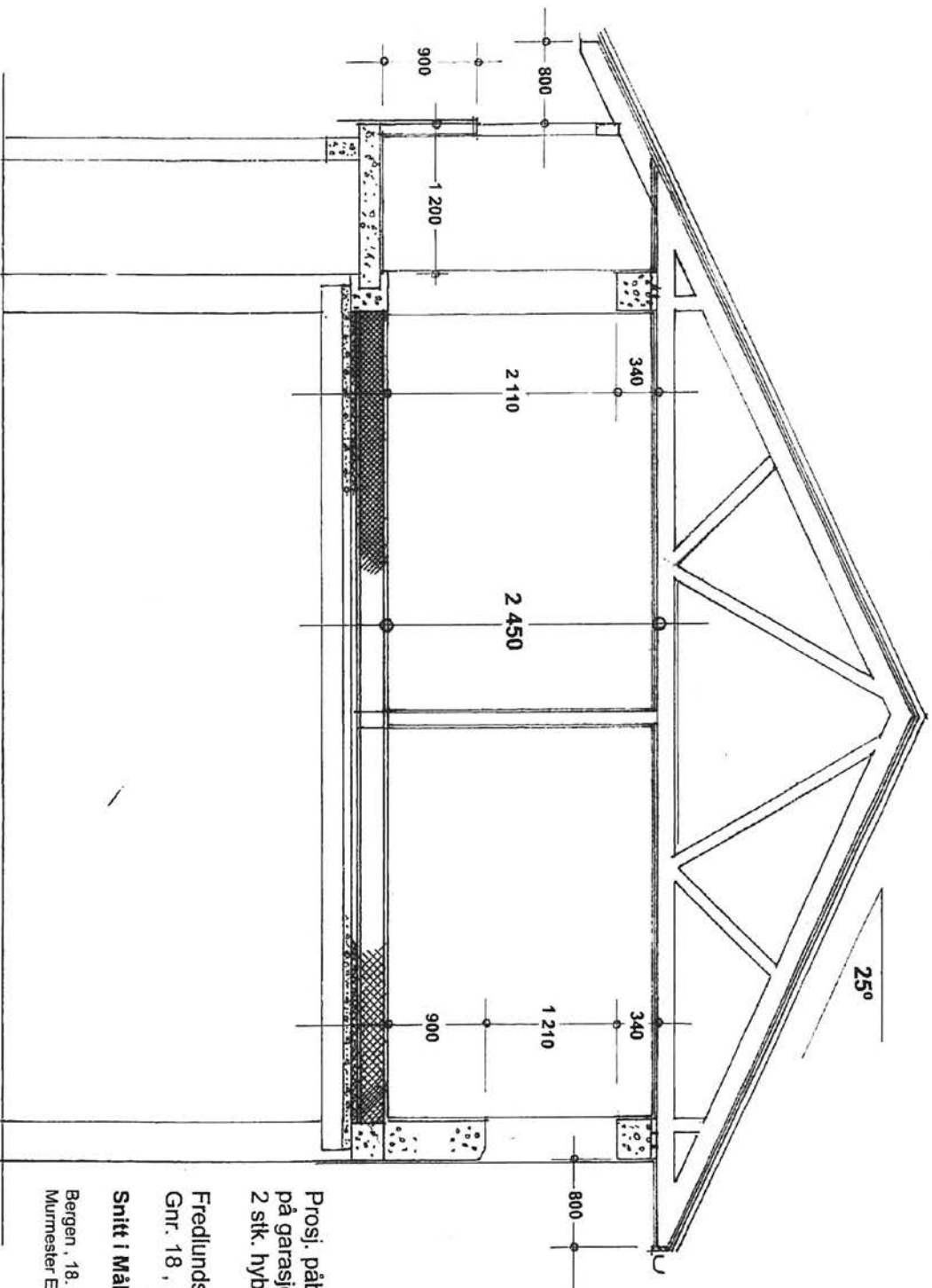
Prosj. påbygg på garasjeanlegg - 2 stk. hybelleiligheter

Fredlundsveien , Minde , Gnr. 18 , Bnr. 314

Etasjeplan – og Snitt i Mål = 1 : 100

Bergen , 18. 09. 2013 , Murmester Eirik Strand

01



Prosj. påbygging
på garasjeanlegg
2 stk. hybelleiligheter

Fredlundsveien
Gnr. 18, Bnr. 314

Snitt i Mål = 1 : 50
Bergen, 18. 09. 2013,
Murmester Eirik Strand.



BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for byutvikling

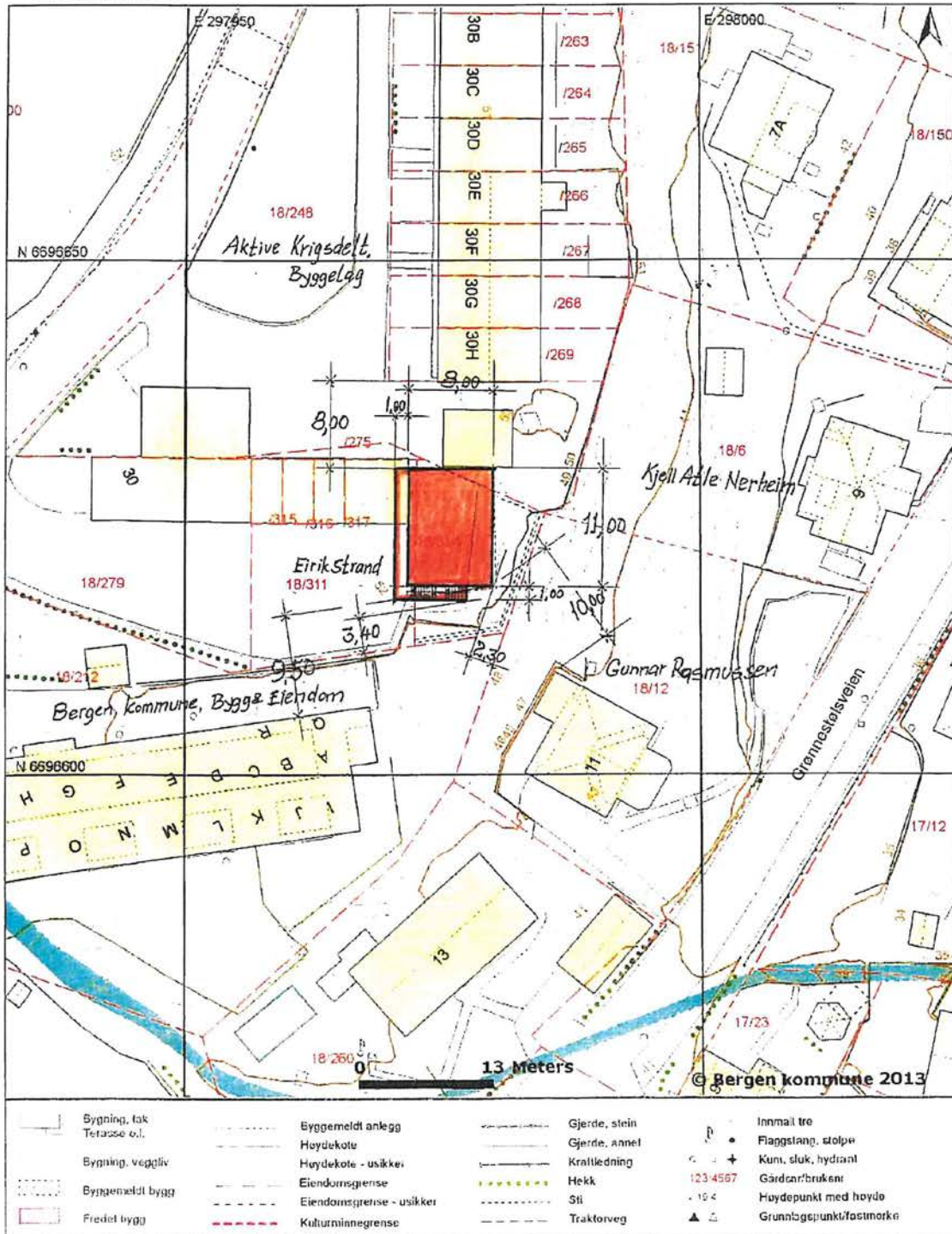
Byggesak og private planer

Dato: 12.11.2013

Målestokk 1:500

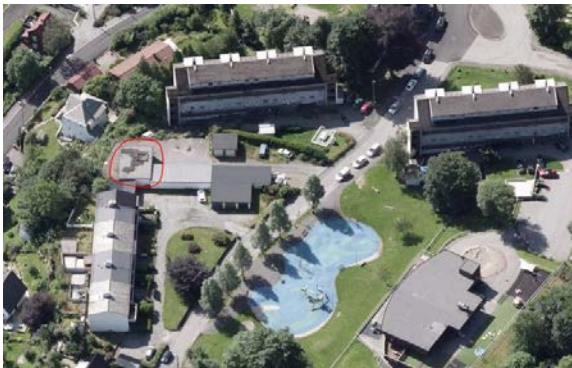
Adresse:

Gnr/Bnr/Fnr: 18/314/0





REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE

Saksnummer	202109876	Møtetidspunkt	23.04.2021 – Kl. 11.00 – Teams
Gnr	18	Bnr	314
Adresse	Fredlundsveien		
Hjemmelshaver	Kurt Dale	Tiltakshaver	Kurt Dale
Tiltak	Oppføring av tomannsbolig	Ansvarlig søker	May-linn Askeland v/Hilleren prosjektering.
Deltakere (navn/firma)	Eirik Haukanes Aasheim Byggesak Geir Hanssen Byggesak May-Linn Askeland Ansvarlig søker Kurt Dale - Tiltakshaver Tema for møte: Oppføring av tomannsbolig oppå eksisterende garasje. Hvilken arkitektur anbefales? 		
Fakturamottaker (navn og adresse)			

Formålet med forhåndskonferansen er å "avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling", jf. plan- og bygningsloven § 21-1 og byggesaksforskriften § 6-1. Møtet skal bidra til at tiltakshaver får belyst aktuelle problemstillinger ved tiltaket

og blir gjort kjent med relevante krav og forutsetninger. De avklaringene som blir gjort på forhåndskonferansen, er imidlertid ikke rettslig bindende og kan heller ikke påklages.

Kommunen har ikke adgang til å gi noe forhåndstilsagn eller trekke andre konklusjoner om utfallet av byggesaken. Nabomerknader, uttalelser fra andre myndigheter, politiske vedtak og endrete rammebetingelser mv. kan føre til et annet resultat enn forventet i en konkret søknadsbehandling.

Referatet skal dokumentere de forutsetninger som er lagt til grunn, og danner grunnlag for videre behandling. Det gjøres oppmerksom på at referatet ikke kan gjengi i detalj alle tema som ble drøftet eller alle opplysninger som ble gitt.

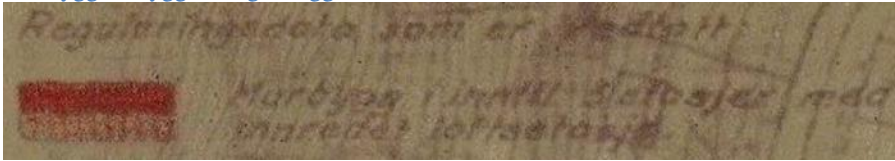
Bygningsmyndighetens opplysninger er basert på dokumentasjon mottatt før møtet og som er arkivert i saken. Det tas forbehold om betydning av eventuell dokumentasjon og nye opplysninger som fremlegges i møtet.

Planstatus			
☒ Kommuneplanens arealdel (KPA)	Navn:	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030	
	Plannummer: 65270000 19.06.2019	Arealformål: Bebyggelse og anlegg (byfortettingssone BY2). Hensynssoner: Veistøy gul sone, konsesjonsområde fjernvarme	
☒ Reguleringsplan (RP)	Navn:	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 97, MINDE	
	Plannummer: 30640000 Vedtatt: 06.05.1953	Arealformål: Murbygg Hensynssoner:	



Viktige bestemmelser i gjeldende planer

Viktige bestemmelser	Merknader	Avvik
Virkninger av planen KPA2018 § 2	§ 2 Virkninger av planen (pbl § 11-6, jf. § 1-5 andre ledd) 2.1. Plankart 1 med arealførmål og bestemmelsesområder og plankart 2 med hensynssoner gir juridiske rammer for planlegging, forvaltning og utbygging. 2.2. Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert. 2.3. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner. 2.4. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2013. 2.4.1 Følgende av kommuneplanens bestemmelser gjelder foran alle eldre reguleringsplaner: Følgende av kommuneplanens bestemmelser gjelder foran - §§ 6.1 og 6.2 Byggegrenser langs sjø og vassdrag - § 21 Handel - § 22 Støy 2.4.2 Arealutnyttelse i kommuneplanens arealdel gjelder foran lavere utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplan innenfor sone 1-3. Dette gjelder ikke dersom lav utnyttelse i reguleringsplan ivaretar allmenne verneinteresser.	□
Plankrav KPA2018 § 3	§ 3 Plankrav (pbl § 11-9 nr 1) 3.1. Plankrav Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov. 3.2. Unntak fra plankravet i § 3.1 3.2.1. Tiltak etter pbl § 20-4 bokstav a, b, e og § 20-5. 3.2.2. Tiltak etter denne kommuneplanens arealdel § 31.3. 3.3. Tiltak som kan unntas fra plankravet 3.3.1 Tiltak i sentrumskerne S1 Bergen sentrum, byfortettingssone og ytre fortettingssone der tomtestørrelse er maks 1500 m² og der alle følgende forhold er ivarettet: a. Tiltaket ikke gir vesentlige negative konsekvenser for trafikk, støy, kulturminner, avrenningslinjer og flomveier eller blågrønne verdier. b. Stedsanalyse viser at tiltaket samsvarer med langsiktig bystruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel. c. Behov for teknisk infrastruktur er vurdert og nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling. d. Tiltaket samsvarer med øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel. e. Unntaket fra plankravet forutsetter at statlige og regionale myndigheter har hatt saken til uttalelse og ikke fremmet krav om reguleringsplan. Eiendommen har en reguleringsplan fra 1953 og er omfattet av plankravet. Dersom tiltaket skal kunne unntas fra plankravet må punkt 3.3.1 bokstav a til e oppfylles. lenke til stedsanalyse: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018/veiledere	□

Rekkefølgebestemmelser KPA2018 § 4/KDP/ reg. plan	Ingen rekkefølgebestemmelser	☐
Arealformål KPA2018 § 26-32/ KDP/ reg. plan	Murbygg, bebyggelse og anlegg. 	☐
Tomteutnyttelse KPA2018 § 26-32 og 38.3.1/ KDP/ reg. plan	26.3.9 Grad av utnyttning gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal. (Stedsanalyse skal vise hvilken tomteutnyttelse som passer inn på eiendommen)	☐
Byggehøyder og byggegrenser KPA2018 § 6, 26-32 og 38.3.1/ KDP/ reg. plan	Byggehøyde: Murbygg i inntil 3.etasjer med innredet loftsetasje. (Usikker på om garasjen regnes som en egen etasje) Byggegrenser: Avstand til nabogrensen skal minimum være 4 meter eller byggverkets halve høyde, jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Det ser ut til at tomannsboligen kommer nærmere nabogrensen enn 4 meter. Det må innhentes nabosamtykke eller det må søkes om dispensasjon.	☒
Arkitektur og byform KPA2018 § 8 / Arkitekturstrategien	Søknaden må vedlegges arkitektonisk redegjørelse der begrunnelse for valg av utforming fremgår. Søknaden må illustreres med fotoillustrasjon/3d-illustrasjon som viser tiltaket i sammenheng med omgivelsene. Vi anbefaler å bygge i samspill med omgivelsene. Tradisjonell arkitektur med saltak.  Stedsanalysen skal gi en arkitektonisk anbefaling.	☐
Uteoppholdsareal KPA2018 § 14	Det skal etableres minimum 40 m2 uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50% på tak altan. Uteoppholdsarealet skal tilfredsstille kvalitetskravene i kommuneplanens § 14.2. Det skal sendes inn en skriftlig redegjørelse for hvordan uteoppholdsarealet er tenkt løst. Det skal også vises i situasjonsplanen.	☐
Kulturminner/kulturmiljø KPA2018 § 12	Ikke registrert noe i vår database.	☐
Støy KPA2018 § 22	Eiendommen ligger i gul støysone fra vei og det må vedlegges støyrapport som viser at eiendommen tilfredsstiller kravene i kommuneplanen.	☐

Parkering KPA2018 § 17	Parkeringskrav bil: 0,4 – 1 pr. 100 m2 BRA bolig. Parkeringskrav sykkel: 2,5 pr 100 m2 BRA bolig. Parkering skal redegjøres for og vises i situasjonsplan.	☐
Hensynssoner og bestemmelsesområder KPA2018 § 33-38		☐
		☐

Basert på mottatt dokumentasjon og opplysninger synes tiltaket å:

☐ Være i samsvar med gjeldende plan(er).

☒ Kreve dispensasjon fra følgende bestemmelser:

Reguleringsplankartet (det er ikke vist bebyggelse på gnr18/bnr314).
Avstand til nabogrense PBL § 29-4. (alternativt nabosamtykke)
Arealformålet murbygg (dersom det bygges i bare tre)

☐ Avvike så mye fra gjeldende plan(er) at tiltaket må behandles som reguleringsendring/ny plan.

Deling

☐ Tiltaket forutsetter deling/sammenføyning av eiendommen(e).

Krever tiltaket ansvarlige foretak som erklærer ansvarsrett?

☐ Nei, tiltakshaver kan selv søke om tiltaket etter plan- og bygningsloven § 20-4.

☒ Ja, tiltaket krever ansvarlige foretak og må søkes etter plan- og bygningsloven § 20-3.

Kan tiltakshaver søke om ansvar som selvbygger etter plan- og bygningsloven § 23-8?
(Tiltakshaver og tiltaket må tilfredsstille kravene i byggesaksforskriften § 6-8. Søknaden må godkjennes av kommunen.)

☐ Ja

☒ Nei

Sentrale bestemmelser i plan- og bygningsloven (OBS! Oversikten er kun veiledende og ikke komplett for tiltaket)

Viktig	Tema	§
☒	Private rettigheter må foreligge (Vei, vann, avløp eller annet)	21-6
	Vannforsyning, avløp og energi	
☒	Uttalelse/Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten	27-1 27-2
☐	Utslippstillatelse fra Vann- og avløpsetaten	27-3
☒	Fjernvarmeanlegg/tilknytningsplikt (jf. BKK Varmer AS) Dersom det bygges større enn 500 m2 BRA	27-5
	Atkomst og avkjørsel	
☒	Avkjørsel/Økt bruk av avkjørsel må godkjennes av Bymiljøetaten (kommunal vei) eller Statens vegvesen (fylkesvei og riksvei), jf. vegloven § 40. Bymiljøetaten må godkjenne økt bruk av avkjørsel.	27-4
	Byggegrunn, miljøforhold. Sikringstiltak	
☐	Skredfarevurdering Tiltaksplan forurensning. Avfallsplan. Eiendommen er vist i kommunens aktsomhetskart for forurenset grunn. Dersom tiltaket medfører graving i grunnen må det sendes inn dokumentasjon på gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse, jf. byggeteknisk forskrift § 9-3. Undersøkelsene kan kun foretas av foretak med kompetanse. Dersom undersøkelsen avdekker behov for tiltaksplan, må også tiltaksplanen være godkjent av kommunen før igangsettelsestillatelse kan gis.	28-1
☒	Dersom det bygges større enn 300 m2 må det utarbeides en avfallsplan. Jf. byggeteknisk forskrift § 9-6.	28-1

☒	Renovasjon/avfallsløsning Det må redegjøres for tiltakets renovasjonsløsning.	28-7
	Prinsippet om universell utforming	1-1
☐	Krav om universell utforming	29-3
☒	Krav om tilgjengelig boenhet	29-3
☒	Krav til uteareal (Samspill, universell utforming, gangatkomst, osv.)	28-7
	Utforming av tiltak	
☒	Arkitektoniske kvaliteter	29-1
☒	Visuelle kvaliteter og terrengtilpasning	29-2
	Plassering av tiltak	
☒	Terrengprofiler. Høydeplassere tiltaket. Maksimal kotehøyde. Det er viktig at søknaden har tilstrekkelig med tegninger. 3D-tegninger, fasadetegninger, Plantegninger, situasjonsplan, snitt-tegninger, sol-diagram.	29-4
☒	Avstand til nabogrenser. Samtykke eller dispensasjon?	29-4
☒	Avstand til veg (vegloven §§ 29-30)	29-4
	Tiltak på eksisterende byggverk	
☐	Kommunen kan gi fravik ved bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.	31-2
	Generelt om tekniske krav	
☒	Alle krav i gjeldende byggt teknisk forskrift skal følges for nye tiltak. Dette gjelder også tiltak på eksisterende byggverk. Det er den som prosjekterer tiltaket som er ansvarlig for at alle kravene blir oppfylt. Eksempler på tekniske krav kan være bodareal, dagslys, utsyn, romhøyde, brannsikkerhet, rømningsveier, heis, planløsning, osv.	1-6 23-5

Uavhengig kontroll (Eventuelle obligatoriske uavhengige kontroller skal alltid gjennomføres)

☐	I tillegg syntes tiltaket å kreve uavhengig kontroll av:	24-1
--------------------------	--	------

Andre aktuelle lover og forskrifter (listen er ikke uttømmende)

☐ Vegloven	Avstand til midtlinje vei (15 m for kommunal vei og 50 m for fylkesvei og riksvei). Gjelder uregulert område eller når plan ikke viser byggegrense.
☐ Kulturminneloven	Fredete bygg og anlegg, automatisk fredet bygrunn, bygninger eldre enn 1850, mv.
☐ Arbeidsmiljøloven	Utforming av arbeidslokaler. Godkjenning fra Arbeidstilsynet.
☒ Naturmangfoldloven	Opplysningsplikt, konsekvensanalyse mv. jf. Teknisk forskrift § 9-4.
☐ Forskrift om tilfluktsrom	Godkjenning fra Sivilforsvaret

Andre forhold/bestemmelser som er drøftet på forhåndskonferansen

Samordning mot andre myndigheter og etater (listen er ikke uttømmende)		
Søker må/bør i forbindelse med søknaden innhente uttalelse/samtykke fra:		
☒ Bymiljøetaten	☐ Statens vegvesen	☒ Vann- og avløpsetaten
☐ Vestland Fylkeskommune	☐ Avinor	☐ Etat for Landbruk
☐ BKK Varme	☐ Havnevesenet	☐ Sivilforsvaret
☐ Helsevernetaten	☐ Arbeidstilsynet	☐
Bygningsmyndigheten må sannsynligvis sende saken på høring til:		
☒ Statsforvalteren i Vestland Plankravet	☒ Vestland Fylkeskommune Plankravet	☐ Bymiljøetaten
☒ Statens vegvesen Plankravet	☐ Etat for Landbruk	☐ Avinor
☐ Brannvesenet	☐ Byantikvaren	☐ Forsvaret
☐ RBA (tidl. TFBU)	☐ Helsevernetaten	☐

Krav til dokumentasjon i en byggesøknad

Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-3 og § 20-4, jf. § 20-1, skal inneholde de opplysninger som er nødvendig for at kommunen skal kunne ta stilling til om tiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, jf. byggesaksforskriften kapittel 5.

Lovpålagt saksbehandlingstid for søknaden (Plan- og bygningsloven § 21-7)

Normal saksbehandlingstid for en byggesøknad er 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger.

Søknad med ansvarsrett, som er i henhold til loven, der det ikke foreligger merknader fra naboer, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres innen 3 uker. Dette gjelder også for søknad uten ansvarsrett, selv om det foreligger nabomerknader.

Alle søknader som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, maksimalt 4 uker.

I henhold til byggesaksforskriften § 6-1, 5.ledd skal referatet sluttføres i forhåndskonferansen og kommunen skal straks gjøre referatet tilgjengelig for tiltakshaver. De avklaringene som er gjort på forhåndskonferansen, og referatet, er ikke rettslig bindende og kan heller ikke påklages.

RAPPORT

Fredlundveien gnr/bnr 18/314

Utendørs støy

Kunde: Kurt Dale

Sammendrag:

Boligen ligger i gul støyzone.

Krav i KPA § 22.2 a) om stille side og halvparten av oppholdsrom samt minst 1 soverom mot stille side overholdes (fasade vest).

Krav i KPA § 14.3 om minst 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet kan overholdes.

Jf. Figur 3 er tilgjengelig uteoppholdsareal (MUA) på tomten ca. 165 m² og av dette er ca. 122 m² utenfor gul støyzone uten støyskjerming. Krav tilfredsstilles altså uten tiltak.

Krav til innendørs støy jf. TEKnisk forskrift overholdes uten spesielle tiltak.

Det anbefales likevel noen mindre grep for å oppnå bedre lydforhold enn minstekrav, jf. kapittel 4.3.

Oppdragsnr:	84132-00
Rapportnr:	AKU - 01
Revisjon:	0
Revisjonsdato:	19. februar 2021
Oppdragsansvarlig:	Frode Eikeland
Utarbeidet av:	Frode Eikeland
Kontrollert av:	Even Nordstoga

Rev.	Utarbeidet		Kontrollert		Kommentar
	Nr:	Navn:	Dato (Egenkontroll)	Navn	Dato
0	FEI		18.02.2021	ENO	19.02.2021
					Dokument opprettet

IT arkiv: AKU-01 R 210219 Fredlundveien 18_314_A.docx

Innhold:

1	Bakgrunn	3
2	Situasjonsbeskrivelse.....	4
3	Grenseverdier	5
3.1	Bergen KPA 2018	5
3.2	Byggteknisk forskrift (TEK17), v/NS 8175:2012.....	5
4	Beregningsresultater	6
4.1	Utendørs støy på eiendom.....	6
4.2	Utendørs støy foran fasade (plantegning)	7
4.3	Innendørs støy.....	7
5	Støyvurdering/konklusjon	8
Vedlegg 1:	Beregningsmetode	9
Vedlegg 2:	KPA2018, Utdrag fra bestemmelser og retningslinjer.....	11

1 Bakgrunn

Brekke og Strand Akustikk AS har etter oppdrag fra Kurt Dale utført støyberegninger av veitrafikkstøy for planlagt tomannsbolig i Fredlundveien, Bergen. Tomannsbolig er planlagt bygget over et eksisterende garasjebygg.

Adresse:

- Fredlundveien, 5073 Bergen (gnr/bnr: 18/314)

Arealformål:

- I KPA 2018 er planområdet gitt arealformål: Byfortettingssone, By2

Hensynssone:

- Vei støy - gul sone H220_3

Reguleringsplan:

30640000 Årstad. Gnr.18 bnr.97, Minde – uten bestemmelser (1953)

Benevnelser for lydnivå brukt i denne rapporten:

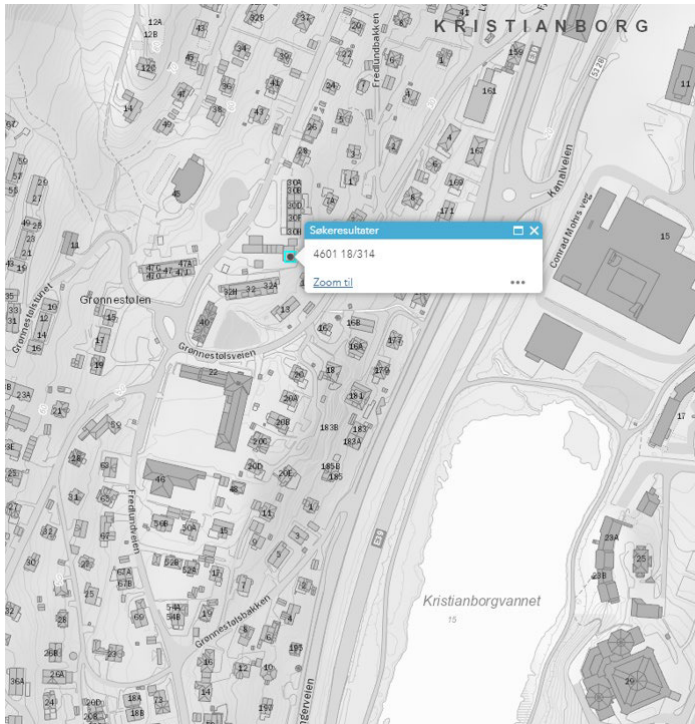
L_{den} A-veiet ekvivalent lydnivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 5 dB / 10 dB tillegg for støy på kveld/natt.

L_{Aeq24t} Døgnekvivalentnivået uttrykker det gjennomsnittlige lydtrykk over 24 timer.

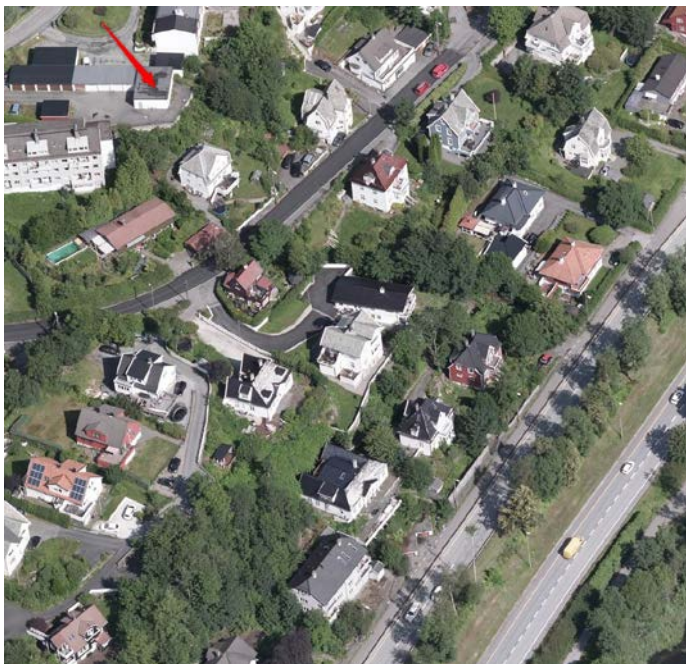
L_{5AF} A-veide maksimalnivå målt med tidskonstant "Fast" som overskrides av 5 % av hendelsene i løpet av en nærmere angitt periode, dvs. et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser.

L_{AF,max} Maksimalnivå. Høyeste A-veid maksimalnivå med tidskonstant «Fast».

2 Situasjonsbeskrivelse



Figur 1: Oversiktskart (ref. Bergenskart.no)



Figur 2: Skråfoto med pil som markerer aktuell eiendom (ref. kart.1881.no)

3 Grenseverdier

3.1 Bergen KPA 2018

Bergen kommune har i kommuneplanens arealdel 2018 (KPA) vedtatt «Bestemmelser og retningslinjer». Temaet støy i kommuneplanens arealdel bygger på Miljøverndepartementets retningslinje for støy i arealplanlegging T- 1442¹, og grenseverdier er her gjort rettslig bindende. Grenseverdier er gjengitt i tabell under.

Utdrag fra aktuelle bestemmelser i KPA 2018 er tatt med i vedlegg.

Tabell 1: Kriterier for soneinndeling. Alle tall i dB, innfallende lydtryknivå.

Støykilde	Gul sone		Rød sone	
	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå natt kl. 23-07	Utendørs støynivå	Utendørs støynivå natt kl. 23-07
Vei	L _{den} 55 dB	L _{5AF} 70 dB*	L _{den} 65 dB	L _{5AF} 85 dB*

Tiltak i støybelastet område tilsvarende gul støysone.

Grenseverdier kan fravikes dersom det dokumenteres at følgende kriterier er oppfylt:

- Alle boenheter skal ha minst én fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone (L_{den} = 55 dB). Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side.
- Støynivå skal ikke overstige nedre grenseverdi for rød sone ved støyutsatt side (L_{den} = 65 dB).
- Bestemmelser stiller krav til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsareal.
I Byfortettingssone skal det jf. § 14.3.3 etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal** pr. boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal.

*Krav til maksimalnivå gjelder for 10 eller flere enkelthendelser som overskrider grenseverdien. Ikke enkelthendelser.

**Uteoppholdsareal som medregnes i arealberegning skal ikke være støyutsatt.

3.2 Byggteknisk forskrift (TEK17), v/NS 8175:2012

Innendørs lydforhold reguleres av TEKnisk forskrift til plan og bygningsloven. TEK sier følgende:

«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.»

TEK viser til lydkrav i Norsk Standard NS 8175:2012 (utdrag):

Tabell 2: Lydklasser for boliger. Innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder.

Type brukerområde	Grenseverdi, jfr. NS 8175, klasse C
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	L _{Aeq24t} ≤ 30 dB
I soverom fra utendørs lydkilder, i tidsrommet kl. 23-07	L _{AF,max} ≤ 45 dB*

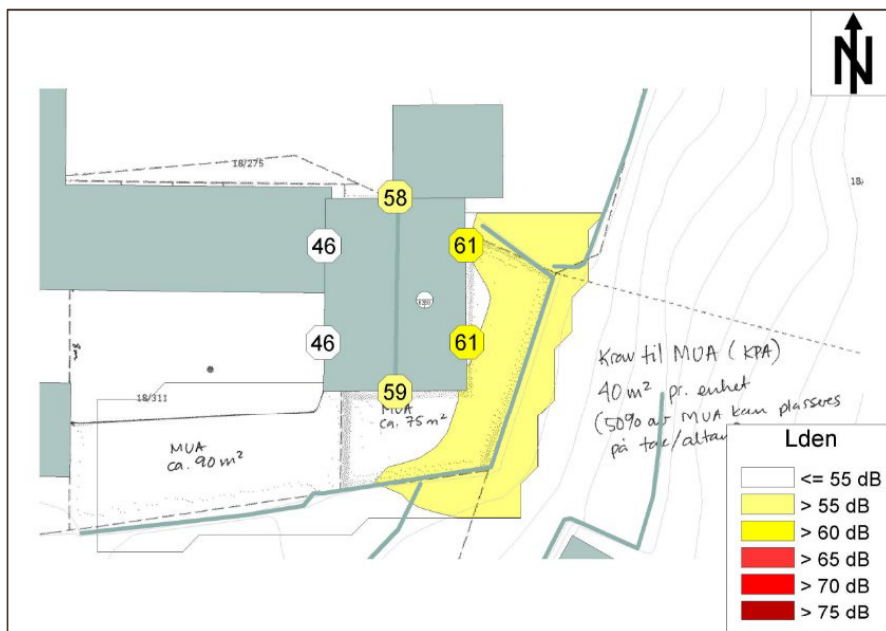
*Gjelder for 10 eller flere enkelthendelser som overskrider grenseverdien. Ikke enkelthendelser.

¹ T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, Klima- og miljødepartementet, des. 2016.

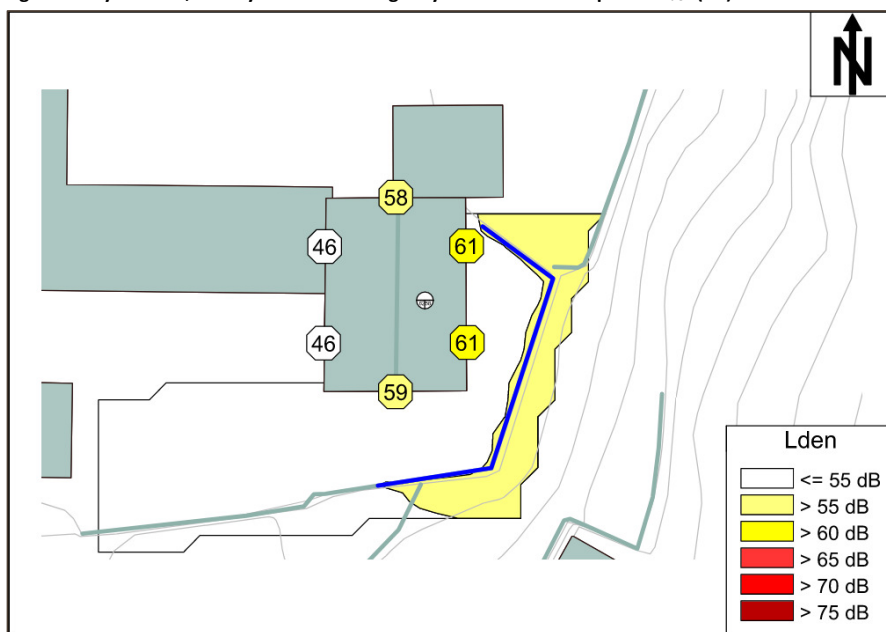
4 Beregningsresultater

4.1 Utendørs støy på eiendom

Domineres av støybidrag fra E39 Fjøsangerveien som ligger lavere i terrenget og i avstand fra 120 m.

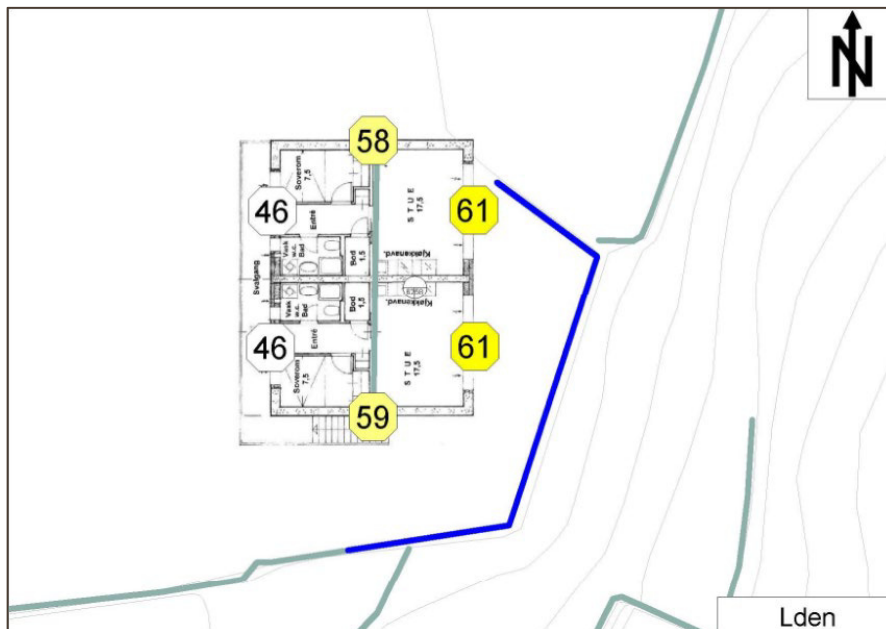


Figur 3: Støykoter i 1,5m høyde over mark og støynivå foran fasade plan 2. L_{den} (dB).

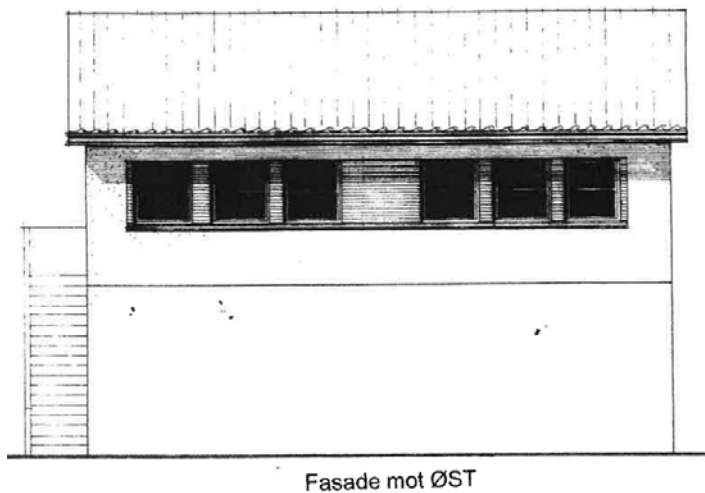


Figur 4: Støykoter i 1,5m høyde over mark og støynivå foran fasade plan 2. L_{den} (dB).
Med skjerm i høyde 1,2 m over lokalt terreng boligsidetegnet med blå strek (topp: +52,2 m)

4.2 Utendørs støy foran fasade (plantegning)



Figur 5: Støynivå foran plan 2. L_{den} (dB).



Figur 6: Fasade mot øst (vei)

4.3 Innendørs støy

Innendørs støy er beregnet til $L_{Aeq,24t} = 30$ dB i mest utsatte oppholdsrom (Stuer mot øst). Det er da forutsatt vanlige isolerglass, lett takkonstruksjon, vegger av lettbetong (Leca) og balansert ventilasjon. Lydklasse C overholdes.

Det anbefales lydisolerende vinduer i støyutsatte fasader samt at himling planlegges med tett plategulv på kaldt loft og/eller dobbel gips i himling for bedre lydforhold.

5 Støyvurdering/konklusjon

Boligen ligger i gul støyzone.

Krav i KPA § 22.2 a) om stille side og halvparten av oppholdsrom samt minst 1 soverom mot stille side overholdes (fasade vest).

Krav i KPA § 14.3 om minst 40 m² uteoppholdsareal pr. boenhet kan overholdes.

Jf. Figur 3 er tilgjengelig uteoppholdsareal (MUA) på tomten ca. 165 m² og av dette er ca. 122 m² utenfor gul støyzone uten støyskjerming. Krav kan altså tilfredsstilles uten tiltak eller det kan bygges en lav støyskjerm (1,2 m høy) som vist på Figur 4 for å kunne utnytte uteareal lengst mot øst.

Krav til innendørs støy jf. TEKnisk forskrift overholdes uten spesielle tiltak. Det anbefales likevel noen mindre grep for å oppnå bedre lydforhold enn minstekrav, jf. kapitel 4.3.

Vedlegg 1: Beregningsmetode

Anvendt underlagsdokumentasjon er oppgitt i Tabell 3.

Tabell 3: Anvendt underlagsdokumentasjon.

Underlagsdokumentasjon	Kilde	Motatt Dato
Etasjeplan, snitt, fasader og situasjonsplan	Murmester Erik Strand	01.02.2021
Situasjonsplan med beregnet MUA	Kurt Dale	15.02.2021
Digitalt kartunderlag	eTorg.no	16.02.2021

Tabell 4: Forutsatt bygningskonstruksjoner ved beregning av innendørs støy

Konstruksjon	R _w + C _{tr} (dB)
Yttervegg Leca mur	45
Himling/tak, kaldt loft	40
Vinduer (vanlig isolerglass), 3 stk. á 1,3 m ²	27
Etterklangstid 0,5 sekund	
Ingen åpne ytterveggsventiler	

Tabell 5: Beregningsmetode og verktøy

Støykilde	Metode	Beregningsverktøy
Vei	Utendørs. Nordisk beregningsmetode for veitrafikk, Nord96	CadnaA 2021 MR1 Build: 183.5110
Vei	Innendørs. Sintef/Byggforsk ref. håndbok 47	Regneark

Det er generelt benyttet myk mark i beregningene. Dersom det skal gjøres vesentlige terrenginngrep, eller dersom det i ettertid blir gjort endringer av bygningsmassen, vil de presenterte resultatene i denne rapporten være ugyldige og beregninger må oppdateres.

I vurderingen av trafikksituasjonen må det tas hensyn til ÅDT (årsdøgntrafikk), andel tunge kjøretøy og hastighet. Iht. retningslinje T-1442 skal det gjøres beregninger for den trafikksituasjonen som gir mest støy, enten av dagens trafikk eller en prognosesituasjon 10 – 20 år fram i tid, dersom dette har vesentlig betydning for støysituasjonen.

Tabell 6 under viser dagens trafikktall og Tabell 7 viser anvendte trafikkdata.

Trafikktallene ÅDT er basert på trafikktall fra Statens Vegvesens veidatabank NVDB. Anvendt trafikkfordeling «Gruppe 1: typisk riksveger», jf. veileder M-128. For Grønnestølsveien er døgfordeling «Gruppe 2 By og bynære områder» lagt til grunn. Det er benyttet skiltet hastighet i beregningene.

Tabell 6: Dagens trafikk tall, vei

Vei	År	ÅDT	Andel tunge kjøretøy [%]	Hastighet [km/t]
Ev39 Fjøsangerveien (sum begge retninger)	2019	37.500	9	60
Fv5328 Kanalveien	2019	7.000	10	50
Kv4522 Grønnestølsveien	2016	1.000	5	50

Tabell 7: Anvendte oppjusterte fremtidige trafikk tall, vei

Vei	År	ÅDT	Andel tunge kjøretøy [%]	Hastighet [km/t]
Ev39 Fjøsangerveien (sum begge retninger)	2041	48.900	11	60
Fv5328 Kanalveien	2041	9.150	12	50
Kv4522 Grønnestølsveien	2041	1.380	6	50

For å illustrere betydningen av usikkerhet i trafikkgrunnlaget kan det nevnes at en dobling/halvering av ÅDT representerer en endring av L_{den} lik ± 3 dB.

Vedlegg 2: KPA2018, Utdrag fra bestemmelser og retningslinjer

Bestemmelser

Retningslinjer

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Bergen bystyre 19.6.2019, med hjemmel i pbl §§ 11-5 og 11-15. Erstatte KPA2010 vedtatt 24.4.2013.

revidert 19.juni 2019 iht bystyrets vedtak

INNHold

Generelle bestemmelser

- § 1 Formål og virkeområde
- § 2 Virkninger av planen
- § 3 Plankrav
- § 4 Rekkefølgekrav
- § 5 Utbyggingsavtale
- § 6 Byggegrenser

Bestemmelser om innhold og kvalitet

- § 7 Levekår
- § 8 Arkitektur og byform
- § 9 Bolig og boligkvalitet
- § 10 Blågrønne strukturer
- § 11 Rekreasjon og friluftsliv
- § 12 Kulturminner og kulturmiljø
- § 13 Barn og unge
- § 14 Uteoppholdsareal
- § 15 Universell utforming
- § 16 Mobilitet
- § 17 Parkering
- § 18 Energi og klima
- § 19 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet
- § 20 Vannforsyning, avløp og avfall
- § 21 Handel
- § 22 Støy
- § 23 Forurensning
- § 24 Massehåndtering
- § 25 Skilt og reklame

Bestemmelser til arealkategorier

- § 26 Bebyggelse og anlegg - byggesoner 1-4
 - § 26.1 Generelt
 - § 26.2 sone 1 – sentrumskerne S
 - § 26.3 sone 2 – byfortettingssone BY
 - § 26.4 sone 3 – ytre fortettingssone Y
 - § 26.5 sone 4 – øvrig byggesone
- § 27 Bebyggelse og anlegg – øvrige formål
 - § 27.1 Fritidsbebyggelse FB
 - § 27.2 Tjenesteyting
 - § 27.3 Råstoffutvinning R
 - § 27.4 Næringsbebyggelse I/L – I/K/L
 - § 27.5 Idrettsanlegg I
 - § 27.6 Grav- og umelund
 - § 27.7 Andre typer bebyggelse og anlegg
 - Massedepot M
 - Energianlegg E
 - Kommuneteknisk anlegg KA
 - Terminal T
 - Småbåtanlegg SA
 - Naust N
- § 28 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - § 28.1 Generelt
 - § 28.2 Samferdselsanlegg SA
 - § 28.3 Bane J
 - § 28.4 Lufthavn L
 - § 28.5 Havn H
 - § 29 Grønnstruktur
 - § 30 Forsvaret

- § 31 Landbruks-, natur- og friluftsmål
- § 32 Bruk og vern av sjø og vassdrag
 - § 32.1 Generelt om vannforekomster
 - § 32.2 Bruk og vern – flerbruk
 - § 32.3 Ferdsel FE
 - § 32.4 Småbåthavn SH
 - § 32.5 Fiske
 - § 32.6 Drikkevann
 - § 32.7 Naturområde NA
 - § 32.8 Friluftsområde F og I
 - § 32.9 Kombinerte formål – NA og F

Hensynssoner og bestemmelsesområder

- § 33 Sikrings-, støy- og faresoner
- § 34 Infrastruktursoner
- § 35 Soner med særlige hensyn
- § 36 Båndleggingssoner
- § 37 Gjennomføringssoner
- § 38 Bestemmelsesområder

Vedlegg

1. Definisjoner og ordforklaringer
2. Utfyllende regler for skilt og reklame

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

1

fortsetter....

Brukerveiledning:

Plankart 1 og 2 utgjør sammen med bestemmelsene kommuneplanens juridisk bindende dokumenter.

Kommuneplanens bestemmelser er bindende for søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 20. Bestemmelsene skal også legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner, men her kan avvikende løsninger vurderes innenfor rammen av formålsbestemmelsen i KPA § 1. Kommuneplanens retningslinjer supplerer bestemmelsene og utdyper bystyrets politikk. Retningslinjene gir ikke hjemmel for avslag i enkeltsaker, men gir utfyllende føringer særlig for reguleringsplanlegging og dispensasjonsvurderinger etter pbl § 19-2.

Oppbygningen av bestemmelsene viser først generelle og overordnede bestemmelser (§§ 1- 25), deretter bestemmelser til de enkelte arealkategoriene (§§ 26 - 32), hensynssonene og bestemmelsesområder (§§ 33 – 38)

Innenfor «bebyggelse og anlegg» er områdene delt inn i 4 soner: sentrumskerne (sone 1), byfortettingssone (sone 2), ytre fortettingssone (sone 3) og øvrig byggesone (sone 4). Sentrumskjerner (S) er markert med egen kode på plankartet, S1-S33. Planen skiller videre mellom Sentrum (S1), bydelssentre (S2 – S8) og lokalsentre (S9 - S33), der bestemmelsene er knyttet til hvilken funksjon de skal ha. Byfortettingssoner (By) ligger tett på sentrumskjerner, der 2 områder er markert med egen kode BY1 og BY2 rundt Sentrum. Resten av sonen er uten egen kode på plankartet. Tilsvarende med Ytre fortettingssone, der Y1 og Y2 er vist på plankartet og resten uten egen kode. Bestemmelsene om parkering (§ 17) og uteoppholdsareal (§ 14) knytter seg til de enkelte sonene.

Kommuneplanen gjelder fra det tidspunkt planen er vedtatt av Bystyret, og vil da gjelde for alle søknader om tiltak og forslag om regulering, jf. § 11-6.

Innenfor kommunen utdypes arealbruken gjennom et stort antall reguleringsplaner og kommunedelplaner, og forholdet mellom reguleringsplan/kommunedelplan og KPA er avklart i § 2. Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Adland og Espeland (KDP BLAE) er ikke en del av planområdet for KPA og er derfor ikke vist i plankartet og KPAs bestemmelser får kun anvendelse i den utstrekning KDP BLAE viser til dem.

Temakart Sammenhengende blågrønne strukturer er ikke juridisk bindende, men har veiledende virkning.

Planbeskrivelsen forklarer det overordnede plangrepet og gir innføring i de hensynene som ligger til grunn for bestemmelser i plan- og byggesaksbehandling.

Kommunen vil utarbeide veiledere for utvalgte tema (stedsanalyse, arkitektur og byform, parkering mv.) som hjelpemiddel i plan- og byggesaksbehandling.

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

2

12.4 I tette trehusmiljøer og andre verneverdige historiske kulturmiljø skal bygningene beholde sitt særpreg og estetiske kvaliteter i fasader, detaljer og hovedform.	Byantikvarens kulturminnegrnlag legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling
12.5 Kulturminner, verneverdig historisk kulturmiljø og kulturlandskap skal brukes for å videreutvikle bergens byggeskikk med kvalitet og særpreg. Det skal innhentes kulturminnefaglig vurdering fra kommunens faginstans.	Bestemmelsen har som formål å ivareta særlige utsatte bygningstyper. Bestemmelsen kan fravikes ved dispensasjon, dersom viktige samfunnshensyn tilsier dette.
12.6 Ved brann- eller annen uopprettelig skade i verneverdige historisk kulturmiljø skal ny bebyggelse som gjenoppbygges videreføre stedenes historisk byskikk av høy kvalitet. Slik bebyggelse skal ikke innebære en svekkelse av kulturmiljøets verdi og egenart. Det kan kreves at nybygg blir gjenreist som kopi av dokumentert grunnlag	Til 12.6: Antikvariske hensyn skal være førende ved gjenoppbygging
§ 13 Barn og unge (pbl §§ 11-9 nr 5 og 6, jf. 1-1 siste ledd)	Oppvekstmiljøet skal ha fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov.
13.1 Rikspolitistiske retningslinjer for barn og unge skal legges til grunn for arealplanlegging.	
13.2 Reguleringsplaner skal vurdere behov for areal for barnehage, skole, idrett, barn og ungdom.	Nøkkeltall for barnehage- og skolebehov (avhengig av boligtype): - 6 barnehagebarn pr 20 boenheter - 1 elev pr årstrinn pr 20 boenheter.
13.3 Det skal legges til rette for trafikksikre snarveier og gang- og sykkelforbindelser mellom bolig og viktige målpunkter.	
13.4 Ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige eller egnet for barns lek, skal arealene erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter. Erstatningsareal skal: - ha tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter - tilpasses aktuelle aldersgruppers behov - ligge i gangavstand og ha god og trygg tilgjengelighet - sikres og være tilgjengelig på rett tidspunkt	
13.5 Det skal legges til rette for "hjerteroner" ved grunnskoler, tilpasset lokale forhold.	
§ 14 Uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr 5)	Til 14.1: Alle skal ha tilgang til gode uterom som inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboere.
14.1 Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsarealer.	- Ved etablering av ny boenhet på bebygd eiendom utenom sone 1, gjelder tilsvarende for eksisterende bolig(er).
14.2 Nødvendige uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav: a. God gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger skal ha maksimalt 100 m sikker gangavstand til nærmeste del av uteoppholdsareal på bakkeplan. b. God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier. c. Det skal skjermes mot vind, og halve arealet på bakkeplan skal ha sol i 4 timer ved	- I spesielt krevende situasjoner (f.eks. knyttet til støy og luftkvalitet) kan innendørs fellesarealer være et aktuelt supplement til utearealet. - Boliger som får behovet for utendørs oppholdsareal dekket av eksisterende areal kan pålegges rekkefølgekrav knyttet til standardheving av arealet

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

10

Bestemmelser

Retningslinjer

vårjevnøgn. d. Areal skal ferdigstilles samtidig med bolig. e. Areal som ikke ligger på naturterreng skal opparbeides med bæreevne og utforming slik at permanente vegetasjonssoner innpasses. f. Areal som kreves lagt på bakkeplan skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke. g. Uteoppholdsareal til større områder skal opparbeides i sammenheng for å gi tilstrekkelig kvalitet og flerfunksjonelle områder. 14.3 Arealkrav: 14.3.1 <i>Bergen sentrum: S1 og By1</i> Det skal etableres eller oppgraderes minimum 15 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Av dette minimum 5 m² på bakkeplan i S1, og minimum 10 m² på bakkeplan i By1. Uteoppholdsareal på bakkeplan kan ligge i offentlig park, plass eller gatetun. 14.3.2 <i>Sentrumskerne: S2 – S32</i> Det skal etableres minimum 25 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % av arealet kan legges på tak/altan. Offentlig tilgjengelig areal på bakkeplan kan regnes som uteoppholdsareal for boliger i planområdet. 14.3.3 <i>Byfortettingssone (unntatt By1)</i> Det skal etableres minimum 40 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 50 % på tak/altan. Minimum 50 % skal utformes som fellesareal eller offentlig tilgjengelig areal. Minst 50 % av enhetene i store prosjekt skal ha privat uteoppholdsareal. 14.3.4 <i>Ytre fortettingssone</i> Det skal etableres minimum 75 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 40 % på tak/altan. Ved etablering av mer enn 3 boenheter skal minimum 40 % utformes som fellesareal eller offentlig areal. Alle enheter skal ha noe privat uteareal. 14.3.5 <i>Øvrig byggesone</i> Det skal etableres minimum 100 m² uteoppholdsareal pr boenhet utformet som privat uteareal på tomten. 14.4 Uteoppholdsareal som skal være offentlig tilgjengelig eller etableres på offentlig grunn, skal godkjennes av kommunen.	Til 14.2: Tilgjengelig boenhet i henhold til teknisk forskrift skal ha universelt utformet gangadkomst til uteareal. Privat uteoppholdsareal for en boenhet skal ligge i direkte tilknytning til boligen. Areal som skal være felles for flere eiendommer/seksjoner, opprettes som realsameie og samles i egen matrikkelenhet. Til 14.2.b. Areal uten praktisk brukskvalitet er små restarealer, areal uten hensiktsmessig form og støysatt areal. Situasjonsplan for uteoppholdsarealer skal inngå i byggesøknad og vise møblering og materialbruk. I byfortettingssoner vil forhager og lignende mindre arealer kunne inngå i utearealkrav ved at de gir gode overgangssoner mellom offentlige og private utearealer. Til 14.2.d. Ferdiggatet eller brukstillatelse kan ikke utstedes for uteoppholdsarealene er opparbeidet og møblert i tråd med søknad. Til 14.2.e. Punktet gjelder ikke altaner og balkonger, men takterrasser og liknende uteareal på opparbeidet dekk/bygningsmasse. Til 14.3. - Felles uteoppholdsareal må samles i egne felles eiendommer dersom boliger seksjoneres. - Form og innhold skal legges til rette for behov blant ulike grupper. - Privat uteareal bør ligge i direkte tilknytning til boligen. - Fellesareal bør samles i større enheter. Til 14.3.3 og 14.3.4: Uteoppholdsareal som er offentlig tilgjengelig, skal etableres på områder som reguleres til ny grønnstruktur, gatetun, torg eller gangareal. Der prosjektet kan styrke hoved-forbindelser vist i blågrønt temakart, kan akseptabel gangavstand økes til 200 m. Muligheten for å utforme uteoppholdsareal som offentlig areal fremfor fellesareal må avklares i reguleringsprosess, og arealet skal inngå i planområdet.
---	--

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

11

Bestemmelser

Retningslinjer

§ 15 Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5) Reguleringsplaner skal redegjøre for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd. § 16 Mobilitet (pbl § 11-9 nr 3) 16.1 Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet. 16.2 Ved regulering av tiltak etter §§ 26 og 27 (bebyggelse og anlegg) større enn 5000 m² BRA, eller som beregnes å gi mer enn 50 arbeidsplasser skal det utarbeides mobilitetsplan. 16.3 Gangforbindelser skal tas vare på og forbedres. Dette gjelder særlig: - sentrumskerne og byfortettingssone (§ 26) - forbindelser som betjener viktige målpunkter - forbindelser som gir tilgang til grønnstruktur 16.4 Ved tiltak som medfører varelevering skal det dokumenteres at dette kan skje uten hindring eller fare for andre trafikanter. 16.5 Behov for sykkeltiltak skal vurderes. Større byggeprosjekter skal om mulig tilknyttes hovedrutenettet for sykkel. 16.6 Behov for areal til kollektivtransport skal vurderes i alle planer 16.7 Fremkommelighet for buss og utrykningskjøretøy skal vurderes i alle planer.	Til 14.3.5: Der prosjekt inneholder flere enheter enn det normalt åpnes for i kommuneplanens arealdel, må behovet for fellesområder vurderes særskilt. «Større prosjekter» = mer enn 15 nye boenheter. Nye boliger skal plasseres og utformes slik at eldre kan bo hjemme så lenge som mulig. Nye boliger bør tilrettelegges for at alle hovedfunksjoner kan være på boligens inngangsplan, særlig i sone 2 og sone 3. Trinnfri adkomst bør være hovedprinsipp. Bygninger og byrom skal utformes på en slik måte at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte. Snarveier, som supplerer andre forbindelser, kan fritas fra krav til universell tilgjengelighet. Vekst i persontransport skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport. Byutviklingen skal bidra til et balansert forhold mellom boliger og arbeidsplasser i bydelene. Mobilitetsplan skal blant annet redegjøre for: - Hvordan det legges til rette for å begrense transport-behovet, fremme miljøvennlig transport og sikre trygg varelevering, parkering og tilkomst for alle. - Kollektivtilbud og tilbud til gående og syklende. Tiltak foreslås der dette er relevant - Samsvar med målsettingen av rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsipper) - Hvordan prosjektet utnytter deleløsninger - Behov for kollektivinfrastruktur - Behov for ladestruktur - Universell tilgjengelighet Det skal tas hensyn til at samferdselsanlegg ikke alltid kan følge normale standarder. Dette gjelder spesielt i bystruktur med kulturhistoriske og grønne verdier.
--	--

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

12

Bestemmelser

Retningslinjer

21.3.1 Handelsarealet skal være i samsvar med i reguleringsplan vedtatt etter 1.1.2013.	
21.3.2 Det tillates dagligvareforretninger med bruksareal på inntil 1500 m². Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kan tillates.	
21.3.3 Annen type handel kan tillates dersom det er i samsvar med handelsanalyse. Slik handel skal som hovedregel legges i randsonen mot sentrumskjernen.	
21.4 I ytre forfettingssone og øvrig byggesone tillates dagligvareforretninger med bruksareal på inntil 1500 m². Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kan tillates. Annen type handel tillates ikke.	
21.5 Arealrevende varehandel	
21.5.1 For handel der varutvalget i hovedsak er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesenter og større planteskoler gjelder følgende:	
a. Kan etableres i byforfettingssonen, dersom virksomheten kan tilpasses en bystruktur, og ikke medfører trafikkbelastning for boligmiljøer.	
b. Kan etableres i ytre forfettingssone og øvrig byggesone dersom bygningsstruktur og trafikkskapning ikke gir vesentlig belastning for boligmiljøer.	
§ 22 Støy (pbl § 11-9 nr 6 og 11-8 tredje, ledd bokstav a)	
22.1 Generelt	Støy som påvirker folks helse og trivsel skal forebygges og begrenses, og avveies mot behovet for et tjenlig utbyggingsmønster.
22.1.1 Den til enhver tid gjeldende versjon av retningslinje T-1442 med tilhørende veileder skal legges til grunn for saksbehandling.	
22.1.2 Grenseverdier gitt i T-1442 tabell 3, nedre grenseverdi for gul sone, skal tilfredsstilles for tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, og ved etablering av nye støykilder.	Uteoppholdsarealer, arealer for barn og unge, prioriterte byrom, grønnsstruktur, rekreasjonsområder, kulturminner og stille områder skal i minst mulig grad belastes med støy.
22.1.3 Grenseverdiene kan fravikes innenfor rammene av § 22.2.	
22.1.4 Ytterligere avvik innenfor rammene av § 22.3 kan vurderes.	Håndtering av støy skal både ved vurdering av hvor og hvordan det skal bygges.
22.1.5 Barnehager og grunnskoler skal ikke etableres i rød støysoner.	
22.2 Tiltak i støybelastet område tilsvarende gul støysoner	Ved arealplanlegging skal støytemaet drøftes i en tidlig planfase.
Grenseverdier kan fravikes dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt:	- Muligheter for å oppfylle måtene uten avvik skal belyses.
a. Planløsning og stille side	- Behovet for avvik skal begrunnes, også samfunnsmessig basert på § 1.
Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side. Barnehager og grunnskoler skal ha alle oppholdsrom på stille side.	- Ved støynivå opp mot og inn i rød sone krever en grundig og bred drøfting.
b. Støyutsatte sider	- Dersom avvik etter § 22.2 eller 22.3 vurderes som forsvarlig og nødvendig skal det avklares hvilke plangrep og støyfaglige utredninger som er nødvendige.
Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for rød sone. Spesielt for øvrig byggesone og LNF: Grenseverdi reduseres med 5 dB.	
c. Uteoppholdsareal	Tiltak skal utredes støyfaglig. Beste tilgjengelige støydata skal
Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.	

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

17

Bestemmelser

Retningslinjer

22.3 Spesielt for tiltak i støybelastet sentrumskerne S	benyttes:
22.3.1 For tiltak som ligger i rød støysoner kan grenseverdien for støyutsatt side økes med inntil 8 dB i S1-8 og 5 dB i øvrige S-områder.	Innglassede uterom - Dersom privat uteoppholdsareal må bygges inn for å oppfylle krav etter § 22.2.1.c, må dette drøftes og avklares i reguleringsplan. Tiltaket kan vurderes for private uterom i sentrumskjerner S og byforfettingssone BY.
22.3.2 Krav til planløsning, stille side og uteoppholdsareal skal oppfylles. Der offentlig areal helt eller delvis dekker behovet for uteoppholdsareal kan dette ha inntil 3 dB høyere støynivå enn grenseverdi, men minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal overholde støykravet.	Fellesareal skal sikres tilstrekkelig støystandard uten innglassing. Innglassing eller tilsvarende må kunne åpnes. Arealet bør ha gode kvaliteter for øvrig.
22.3.3 Forutsetninger for bruk av utvidete avvik etter § 22.3:	
a. Unntak skal bare benyttes der støynivået er for høyt til at samfunnsmessig riktig boligforfetting kan oppnås basert på normale grenseverdier. Unntakene er ikke et argument for dårligere støystandard enn det som kan oppnås med normale tiltak.	Tiltak i rød støysoner
b. Byggetiltaket med støytiltak skal reguleres.	Dersom både stue og alle (eller minst 2) soverom har vindu mot stille side kan det i reguleringsplan vurderes å øke grenseverdien for støyutsatt side med inntil 3 dB (jf. § 22.2.1.b).
c. Reguleringsplanen skal belyse alternative utbyggings-løsninger og avbotende tiltak (herunder behov for balansert mekanisk ventilasjon, kjøling og utvendig solskjerming).	- Ved regulering av større tiltak (mer enn 15 boenheter) eller større arealer under ett i byforfettingssone BY kan elementer fra § 22.3 vurderes for deler av tiltaket/området, dersom dette kan bidra til en bedre total-løsning. Avvik må belyses, diskuteres og begrunnes spesielt i planen, og bør kompenseres med ekstra gode kvaliteter på andre områder. Avstand til grønne støysoner er et aktuelt vurderingstema.
d. Angitte avvik gjelder bare for veitrafikkstøy og banestøy.	- I rød støysoner bør det alltid etableres balansert ventilasjon i nye boenheter, også ved tiltak i eksisterende bygg.
e. Barnehager og grunnskoler omfattes ikke.	Undervisnings- og helsebygg
22.4 Nye støykilder	Hvert tiltak vurderes konkret innenfor rammen av bestemmelsen.
22.4.1 Ved etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder gjelder § 22.1. Unntak som beskrevet i § 22.2 krever særlig utredning og begrunnelse. Utvidete unntak for sentrumskjerner etter § 22.3 vil normalt ikke være relevant.	Når støydata mangler - Ikke alle støykilder og støysoner er kartfestet i kommuneplanen. Ved saksbehandling innenfor støysonene for andre kjente støykilder, og innenfor støysoner basert på nyere data, skal bestemmelsen praktiseres på tilsvarende måte.
22.4.2 Tiltakshaver skal dokumentere støyforhold og avbotende tiltak i støyfaglig utredning, og utarbeide støysonekart.	
22.4.3 Stille områder skal i størst mulig grad opprettholdes uten ny støypåvirkning. Støyutredning skal drøfte bortfall av stille områder og påvirkning på viktige rekreasjonsområder og kulturmiljøer. Dersom det oppstår negative konsekvenser skal alternative løsninger, avbotende tiltak vurderes og iverksettes.	
22.5 Bygg- og anleggsarbeider	
22.5.1 Grenseverdier gitt i T-1442 kapittel 4 skal i utgangspunktet tilfredsstilles. Ved overskridelser av grenseverdiene skal det varsles og gjennomføres avbotende tiltak i samsvar med T-1442 og M-128.	
§ 23 Forurensning (pbl § 11-9 nr 6 og 8)	Forurensning som påvirker miljø, helse og trivsel skal forebygges og begrenses.
23.1 Luft	
23.1.1 Alle tiltak skal planlegges slik at luftkvaliteten inne og ute blir tilfredsstillende.	
23.1.2 Nye skoler og barnehager og helseinstitusjoner skal ikke lokaliseres i områder med luftkvalitet tilsvarende rød sone.	Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

18

ERKLÆRING OM RETTIGHET I FAST EIENDOM

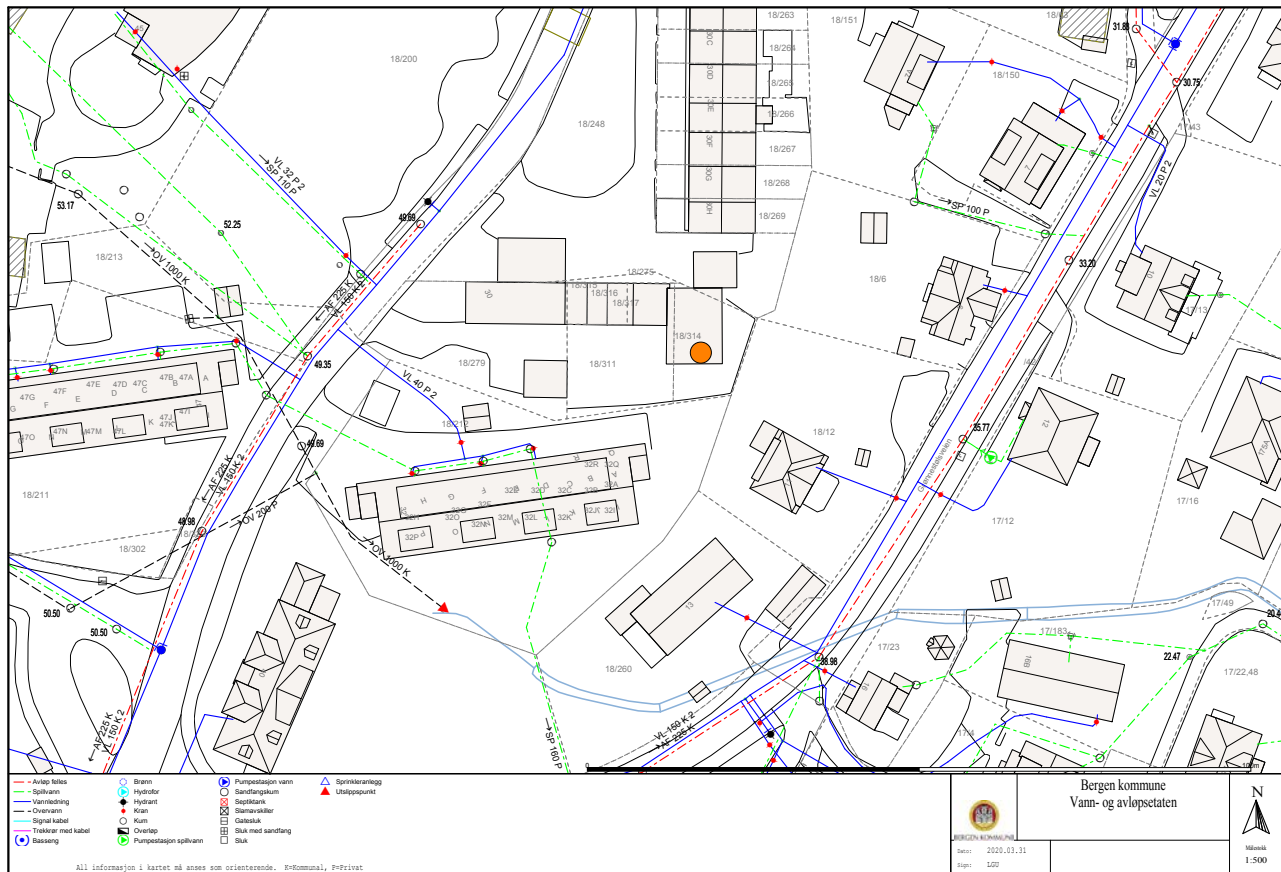
Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel TINGLYST DOKUMENTNR. 3328100 13 NOV 2020 STATENS KARTVERK
Kurt Dale	
Adresse Hagevegen 41	
Postnr Poststed 5268 HAUKELAND	
Fødselsnummer 31037133348	

Hjemmelshavere	Fødselsnr.	Dato/signatur	Gnr.	Bnr.
Kurt Dale	3103197133348	Kurt Dale 15/10-2020	18	314
Kenneth Lindell	13105527319	Kenneth Lindell		379

Eiendommene			
Kommunenr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr.
4601	Bergen	18	314
			379

Beskrivelse av rettigheten
Eiere av gnr ...18..., bnr. 279, i Bergen kommune bekrefter herved at eier av gnr.18., bnr.314, får bruksrett for to boenheter til den private veien over overnevnte bruksnummer, som anvist i vedlagt kart. Alle brukere/eiere av veien forplikter seg samtidig til solidarisk drift og vedlikehold av veien.

TINGLYST
 DOKUMENTNR. 3328100
 13 NOV 2020
 STATENS KARTVERK
 Herborg Slaatten





HILLEREN PROSJEKTERING AS
Skulebakken 2-4
5355 KNARREVIK

Vår referanse: 2020/105286-4
Saksbehandler: Ingrid Grøteide Polden
Dato: 29. januar 2021
Deres ref.:

Årstad, gnr 18 bnr 314, Fredlundveien - Økt bruk av etablert avkjørsel. Uttale fra Bymiljøetaten

Bymiljøetaten viser til søknad datert 19.01.2021, vedrørende utvidet bruk av etablert avkjørsel fra kommunal vei; Fredlundveien, til ovennevnte eiendom.

Den aktuelle avkjørselen er regulert; 30640000. Bymiljøetaten er uttalepart i saken.

Uttalelse

Bymiljøetatens vurdering er at vi kan godkjenne økt bruk av avkjørselen på følgende betingelser:

- Avkjørselen med tilhørende siktområde, rør eller stikkrenne, skal vedlikeholdes av grunneier eller bruker uten hensyn til hvem som har bygget eller bekostet avkjørselen.
- Frisiktsonen skal til enhver tid være fri for sikthindringer, av midlertidig eller permanent art, høyere enn 0,5 m over hovedveiens nivå. Eksempel på sikthindringer er vegetasjon, gjerde, mur, bosspann eller lignende. Parkering i frisiktsonene tillates ikke.
- Anbefalingen gjelder alene for utvidet bruk av tilknytningen til den kommunale veien via eksisterende avkjørsel. Dersom privat vei skal benyttes må det innhentes nødvendig tillatelse fra grunneier/veilag. Det samme gjelder for det tilfellet at bruken skulle forde andre privatrettslige tillatelser.
- Anbefalingen gjelder for inntil 2 nye boenheter.
- Svingradius skal utbedres i høyre sving av avkjørselen.
- Sikt i venstre sving av avkjørselen skal utbedres.

Kopi av Bymiljøetatens uttale må legges ved sakspapirene i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Med hilsen
Bymiljøetaten

Jørn Tore Nilsen - Seksjonsleder
Ingrid Grøteide Polden - Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

ERKLÆRING OM RETTIGHET I FAST EIENDOM

Rekvirentens navn	Plass for tinglysningsstempel TINGLYST DOKUMENTNR. 3328032 13 NOV 2020 STATENS KARTVERK
Kurt Dale	
Adresse Hagevegen 41	
Postnr Poststed 5268 HAUKELAND	
Fødselsnummer 31037133348	

Eiendommene			
Kommunenr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr.
4601	Bergen	18	314
			379

Eiendommene				
Hjemmelshavere	Fødselsnr.	Dato/signatur	Gnr	Bnr
Kurt Dale	31037133348	9/11-20 Kurt Dale	18	314
Kenneth Lindell	13105527319	Kenneth Lindell		379

Beskrivelse av rettigheten
Eier av gnr.18 bnr.279 gir herved eier av gnr.18 gnr. 314 rett til å legge/ha liggende spillvann/vannledning/el-kabel over vår eiendom, samt rett til fremtidig vedlikehold av disse/denne.
Eier av gnr.18, bnr.314, forplikter seg samtidig til solidarisk drift og vedlikehold av VA-anlegget/el-kabel.

TINGLYST
 DOKUMENTNR. 3328032
 13 NOV 2020
 STATENS KARTVERK

Herborg Slaatten Hsl.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Fredlundveien - Garasjeanlegg
5073 BERGEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Morten Christoffer Tøsdal

Oppdragsnummer:

Telefon: 982 20 602
E-post: morten.tosdal@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre