



aktiv.

Tomt Nordeide - 4601-36/647, 5251 SØREIDGREND

**Stor tomt på over 1,4 mål i enden
av blindvei | Nærhet til skoler og
barnehager | Rolig nabolag - Lite
støy og trafikk**



Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

Steffen Bilsbak

Mobil 987 65 794

E-post steffen.bilsbak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Laguneparken

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 700 000,-
Omkostn.: Kr 93 850,-
Total ink omk.: Kr 3 793 850,-
Selger: Ingeborg Marie Endresen
Kjartan Juvik

Salgsobjekt: Tomt
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970

Tomtstr.: 1428.9 m²

Gnr./bnr. Gnr. 36, bnr. 647
Oppdragsnr.: 1506250192

Bygg drømmeboligen!

Aktiv Laguneparken v/Steffen Bilsbak har gleden av å presentere denne flotte tomten i Nordeidevegen!

Denne tomten gir deg en unik mulighet til å realisere boligdrømmen i et etablert og familievennlig område. Her får du kombinasjonen av landlig ro og nærhet til sentrale fasiliteter. Beliggende i enden av blindvei, omringet av familieboliger og familier i alle aldre.

- Avtale om tilknytning til privat vei, vann og avløp
- Avsatt til bebyggelse og anlegg - Ytre fortettingssone i kommuneplanen
- Skrående tomt vendt mot vest/nordvest
- Usjenert plassering nedenfor en skråning
- Veletablert og populært nabolag
- Barnehager, skole, dagligvarer og buss innen gangavstand
- Kort kjøretid til flere store arbeidsplasser

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	16
Vedlegg	137
Budskjema	145

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1428.9 m²

Tomtebeskrivelse

Stor naturtomt på over 1,4 mål som ligger fint til i enden av blindvei, helt usjenert. Tomten er lett skrående mot skråning i bakkant av eiendommen. Terrenget er vendt mot vest/nordvest med sol til sent på kveld.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i det attraktive området Nordeide, som er spesielt populært for familier med barn, etablerere og godt voksne. Her ligger du fint til i et rolig nabolag med både naturen og sjøen innen kort avstand. Tomten ligger i enden av blindveien i Nordeidevegen. Tomten er plassert nedenfor en bratt skråning som sørger for at tomten ligger usjenert og fint til.

Området er meget populært ettersom en ligger i et barnevennlig område omringet av eldre par og barnefamilier. En føler en bor landlig til med nærhet til sjøen, spredt bebyggelse med hovedsakelig familieboliger, samt frodige og naturskjønne omgivelser. Likevel er det en spasertur til Søreide ved Ytrebygdsvegen hvor vi finner både barnehage, skole, dagligvare, buss og generelt et mer folkelig miljø.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer innen gangavstand. Herfra er det enkel tilkomst til både Fyllingsdalen, Birkelandsskiftet, Bergen Lufthavn og Lagunen. Her er det videre enkel tilknytning til Bybanen som bringer deg videre til f.eks. Bergen sentrum.

Området har et godt utvalg av skoler, inkludert Søreide barneskole. Skranevatnet ungdomsskole, som tilbyr undervisning fra 1-10 klasse, ligger et stykke lenger unna og krever gjerne sykkel, buss eller bil. For eldre elever er Fyllingsdalen og Sandsli videregående skoler tilgjengelige innen 9-10 minutters kjøring. For småbarnsfamilier er det gangavstand til flere barnehager hvor nærmeste er Nordeide barnehage som ligger i starten av gaten.

Servicemuligheter inkluderer dagligvarebutikker som Kiwi Søreide og Coop Extra med post i butikk. Fanatorget, med et apotek, ligger en kort kjøretur unna, og gir enkel tilgang til nødvendigheter i hverdagen.

For de unge er det gode tilbud for sport og fritidsaktiviteter - Søreide skole og Søreide idrettshall aktivitetshaller for ballspill og andre aktiviteter, begge innen kort avstand fra eiendommen. Aktiv365 Xpress Søreide er også tilgjengelig innen 18 minutters gange. For de turglade er Knappen og særlig Storrinden populære turområder. For de som foretrekker å holde seg tørrskodd og holde seg innendørs er MOVA Fanatorget en kort kjøretur unna.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

For adkomst til eiendommen utenom oppsatt visning er det enklest tilkomst ved begynnelse av hekken innerst i gaten.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående hovedsaklig av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Nordeide barnehage (1-5 år) - 10 min gange

Søreidtunet barnehage (1-5 år) - 13 min gange

Fremtiden barnehage (0-5 år) - 16 min gange

Skoler

Søreide skole (1-7 kl.) - 16 min gange

Skranevatnet skole (1-10 kl.) - 8 min kjøring

Rå skole (8-10 kl.) - 10 min kjøring

Lynghaug skole (8-10 kl.) - 12 min kjøring

Ytrebygda skole (8-10 kl.) - 13 min kjøring

Fyllingsdalen videregående skole (videregående skole) - 9 min kjøring

Sandsli videregående skole (videregående skole) - 10 min kjøring

Sport og trening

Søreide skole - 13 min gange - Aktivitetshall

Søreide idrettshall - 16 min gange - Aktivitetshall

Aktiv365 Xpress Søreide - 18 min gange

MOVA Fanatorget - 7 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Diverse

Diverse trær på eiendommen er planlagt felt før overtakelse av tomt etter avtale med naboer. Disse trærne er merket med hvitt bånd rundt stammen.

Felte trær og vedkubber på tomten vil bli fjernet før overtakelse. Greiner og kvister som ligger på eiendommen vil ikke bli fjernet før overtakelse.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter vil beregnes av kommunen etter ferdigstillelse/påkobling.

Info eiendomsskatt

Det er foreløpig ikke fastsatt eiendomsskatt på eiendommen. Eiendomsskatt beregnes og fastsettes av kommunen.

Info formuesverdi

Megler har ikke kunne innhente informasjon om eiendommens formuesverdi fra Skatteetaten. Ny eier må regne med at formuesverdi vil bli satt til markedsverdi på tomten etter salget. Formuesverdi vil igjen bli oppjustert etter bebyggelse på eiendommen.

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregisteret bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetatens boligkalkulator å beregne formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "Info kommunale avgifter" og "Info eiendomsskatt" påløper kostnader til for eksempel forsikring, vedlikehold og privat brøyting. Ny eier må forvente ytterligere faste kostnader etter bebyggelse på eiendommen.

Privat veilag

Det er pliktig medlemskap i veilag for felles veianlegg frem til offentlig vei. Her påløper det en tilknytningsavgift på kr 50 000,-. I tillegg fordeles løpende felles kostnader til vedlikehold, brøyting og utvikling mellom partene basert på bruk.

Det er pliktig medlemskap i privat andelslag for tinglyste rettighetshavere i privat VA-nett for felles vann- og avløpsledninger.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 36, bruksnummer 647 i Bergen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

4601/36/647:

19.10.1942 - Dokumentnr: 304420 - Bestemmelse om gjerde

Forbud mot næringsvirksomhet

Bestemmelse om bebyggelse

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Det er gitt bestemmelser om eiendommens gjerdeplikt og rett på å anlegge vei og vann over hovedbruket. Det er i tillegg et forbud mot å dele opp en tomt i mindre enn 2 mål, ikke lov å drive næring som industrielt verksted, handel m.m., samt det er forbud mot å bebygge en tomt med mer enn 1 boenhet. Disse bestemmelsene går igjen for hele nærområdet, men er lite praktisert i senere tid. Flere tomter er oppdelt i senere tid på under 2 mål (denne inkludert), og det er også oppført tomanns-

og flermannsboliger på eiendommer i nærområdet hvor det også var tinglyst en tilsvarende heftelse

28.03.1963 - Dokumentnr: 301814 - Urådighet

BNR. 103, 266 OG 414 KAN BARE OVERDRAS/PANTSETTES SAMLET

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Denne gjelder ikke denne eiendommen, og vil bli søkt slettet før overtakelse.

06.03.1987 - Dokumentnr: 7554 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra Anleggsseksjonen

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Alle eiendommer som er utskilt fra samme hovedbruk har gjensidig rett til å anlegge vann- og avløpsledninger over hver eiendom. Med her følger bestemmelser om fordeling av ansvaret for dette anlegget.

16.04.1996 - Dokumentnr: 9957 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:93

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Meglers forklaring: Bnr. 93 har rett til å anlegge vann- og avløpsledninger over eiendommen. Med her følger bestemmelser om fordeling av ansvaret for dette anlegget og vedlikehold.

07.01.2005 - Dokumentnr: 715 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Andelen til gnr. 36 bnr. 103 er overført til gnr. 36 bnr. 647

Meglers forklaring: Eiendommen har en andel i andelslag for felles vann- og avløpsanlegg tilknyttet offentlig anlegg.

02.04.2025 - Dokumentnr: 374773 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4601 Gnr:36 Bnr:103

Meglers forklaring: Eiendommen er utskilt fra bnr. 103 i bakkant av eiendommen. Tinglyste erklæringer som hefter på bnr. 103 følger denne eiendommen.

02.04.2025 - Dokumentnr: 375201 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:205

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Meglers forklaring: Eiendommen har rett på å tilknytte seg vei over bnr. 205 mot tilknytningsavgift til det private veglaget.

02.04.2025 - Dokumentnr: 375219 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4601 Gnr:36 Bnr:4

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Bergen Kommune

Org.nr: 964 338 531

Registrert feil rettighetshaver

Rettet etter tingl. §18

02.10.2025 Arkivref. 25/34163-2

Meglers forklaring: Eiendommen har rett på å tilknytte seg vei over bnr. 4 mot tilknytningsavgift til det private veglaget.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet vei, vann og avløp.

Eiendommen har rett på tilknytning til privat vei, vann og avløp. Samtlige ligger i kort distanse fra eiendommens grense og kan tilknyttes her mot tilkoblings avgift. Samtlige anlegg er private anlegg frem til offentlig og ansvar fordeles etter belasting.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2018 (plan-ID 65270000), med ikrafttredelse 19.06.2019. Hele eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg innenfor ytre fortettingssone.

Planen gir blant annet bestemmelser om:

- Plankrav

Tiltak som kan unntas fra plankravet - Tiltak i sentrumskerne S1 Bergen sentrum, byfortettingssone og ytre fortettingssone der tomtestørrelse er maks 1500 m2 og der andre forhold er ivarettatt.

- Bolig og bokvalitet

Familieboliger: Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger i byfortettingssoner, ytre fortettingssoner og i levekårssoner med høy barneutflytting. Her skal særlige kvaliteter vektlegges.

- Uteoppholdsareal

Det skal etableres minimum 75 m2 uteoppholdsareal pr boenhet. Maks 40 % på tak/altan.

- Parkering

Ved boligbebyggelse skal det per 100 kvm BRA være 2,5 sykkelparkering og 0,6 - 1,2

bilparkering

- Bestemmelser om areal

Grad av utnytting skal tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA.

Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.

Grad av utnytting fastsettes av kommunen gjennom plan- og byggesaksbehandling. Kollektivtilbud og nærservice skal vektlegges. Øvre del av spennet mellom 30 og 120 %- BRA skal kun benyttes for tiltak med kort avstand til godt kollektivtilbud.

For mer informasjon om kommuneplan og bestemmelser, konferer med megler.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (plan-ID 71740000) i nærheten av eiendommen, med status planlegging igangsatt.

Det er registrert flere godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Bygning godkjent for riving/brenning 20.11.2023, gnr./bnr. 36/625 Bygning: Garasjeuthus anneks til bolig
- Rammetillatelse 20.11.2023, gnr./bnr. 36/625 Bygning: Andre småhus m/3 boliger el fl. Saksnr. 202220221
- Igangsettingstillatelse 22.05.2025 , gnr./bnr. 36/636 Bygning: Enebolig og Garasjeuthus anneks til bolig. Saksnr. 202313073
- Igangsettingstillatelse 03.01.2018, gnr./bnr. 36/482 Tiltak: Tilbygg enebolig. Saksnr. 201536284
- Igangsettingstillatelse 12.11.2018, gnr./bnr. 36/134 Tiltak: Tilbygg enebolig. Saksnr. 201821236

Ihht områdeanalyse er det funnet gul status (oppmerksomhet) på følgende områder: Kvikkleire, Radonutsatt område

For mer informasjon, se vedlegg i salgsoppgaven.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kjøper bekrefter med dette å fylle ut og signere på egenerklæring om konsesjonsfrihet i forbindelse med kontraktsignering.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

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

av overtakelse.

Det vil ikke bli gitt fullmakter til å foreta søknader før 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.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 700 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

93 850 (Omkostninger totalt)

109 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

112 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 793 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 809 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 812 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 93 850

Betalingsbetingelser

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris vederlag på kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 500 Digital annonsering

6 000 Kommunale opplysninger

26 990 Markedspakke stor

7 990 Oppgjørshonorar

19 900 Tilretteleggingsgebyr

2 900 Visninger per stk.

5 900 Fotograf foto + video

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 117 985,-

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid, samt dekning av påløpte vederlag og utlegg.

Ansvarlig megler

Steffen Bilsbak

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

steffen.bilsbak@aktiv.no

Tlf: 987 65 794

Ansvarlig megler bistås av

Steffen Bilsbak

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF

steffen.bilsbak@aktiv.no

Tlf: 987 65 794

Oppdragstaker

Aktiv Laguneparken AS, organisasjonsnummer 924914157
Laguneveien 7, 5239 Rådal

Salgsoppgavedato

03.11.2025



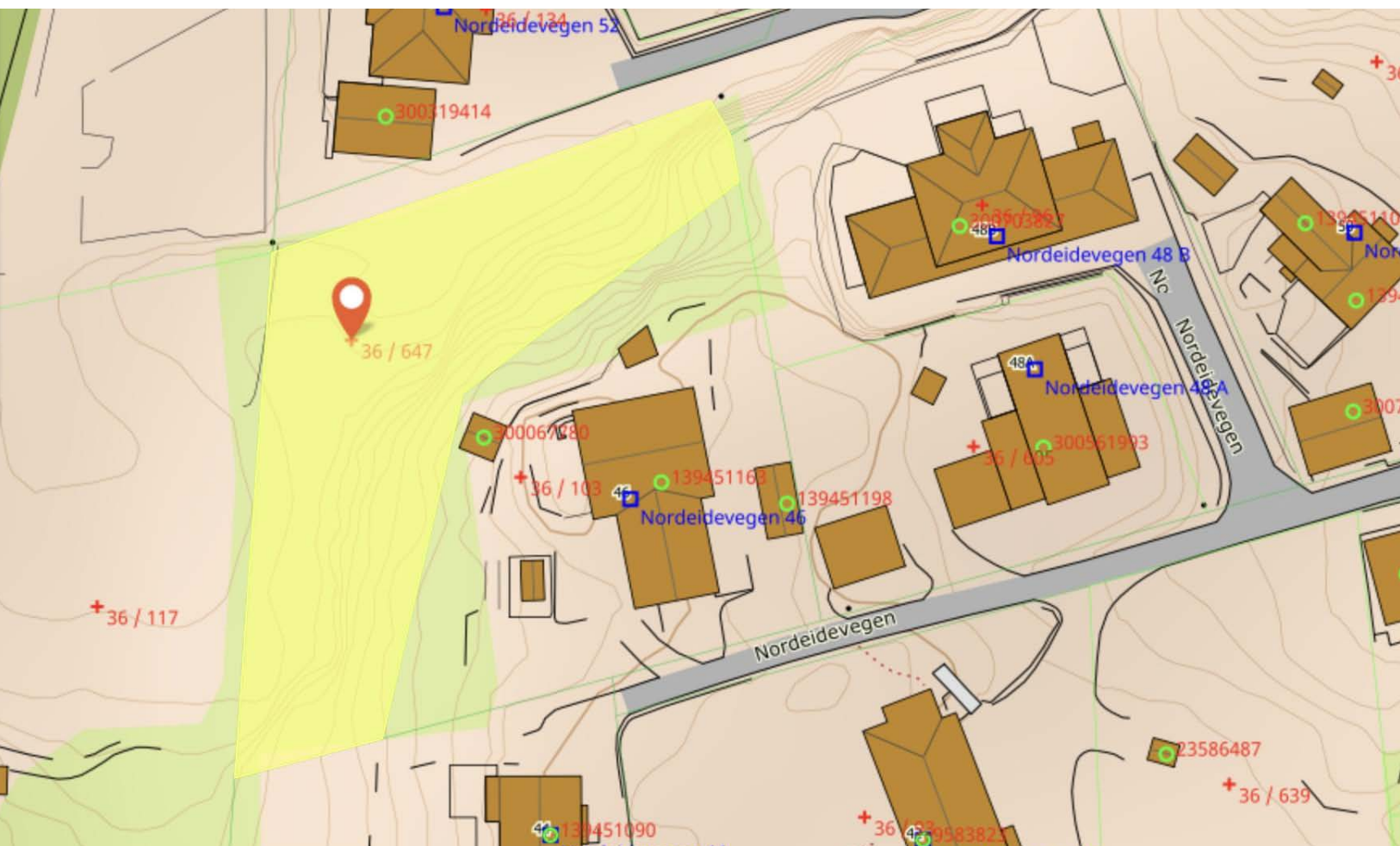














Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

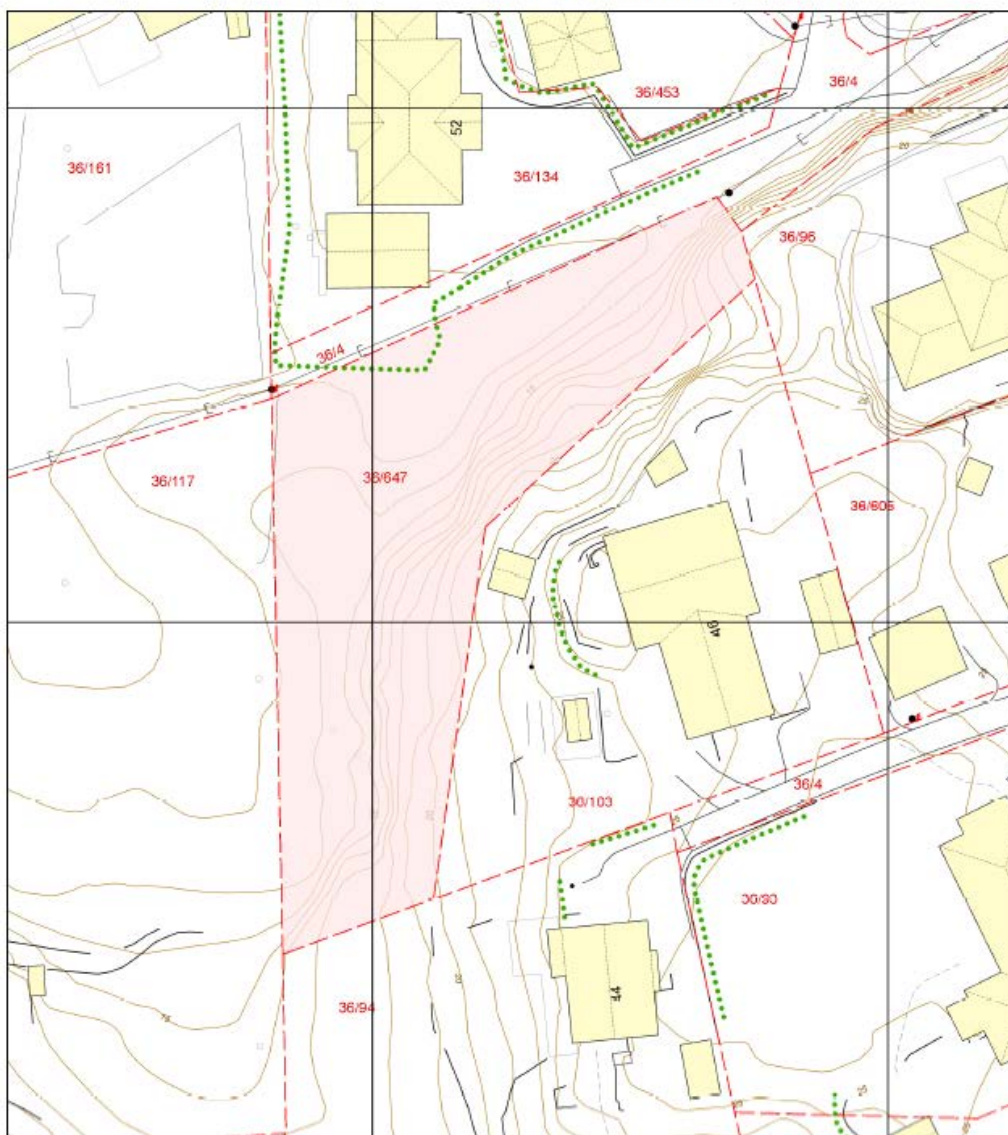
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 03.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 36/647/0/0

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	● Innmålt Tre	○ Ledning kum	

Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Laguneparken	
Oppdragsnr.	
1506250192	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kjartan Juvik	Ingeborg Marie Endresen
Gateadresse	
Tomt Nordeide - 4601-36/647	
Poststed	Postnr
SØREIDGREND	5251
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	3
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1506250192

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

- 2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Dokumentasjon på alle forhold vi kjenner til vil gjøres tilgjengelig for potensielle kjøpere

Document reference: 1506250192

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1506250192

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjartan Juvik	4455f9eb84739f2e93408 13302ddeb782f6d082e	06.11.2025 09:03:55 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Marie Endresen	5aba8917d4540706a9558 80a07e5a27d3f961874	06.11.2025 11:45:48 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1506250192

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

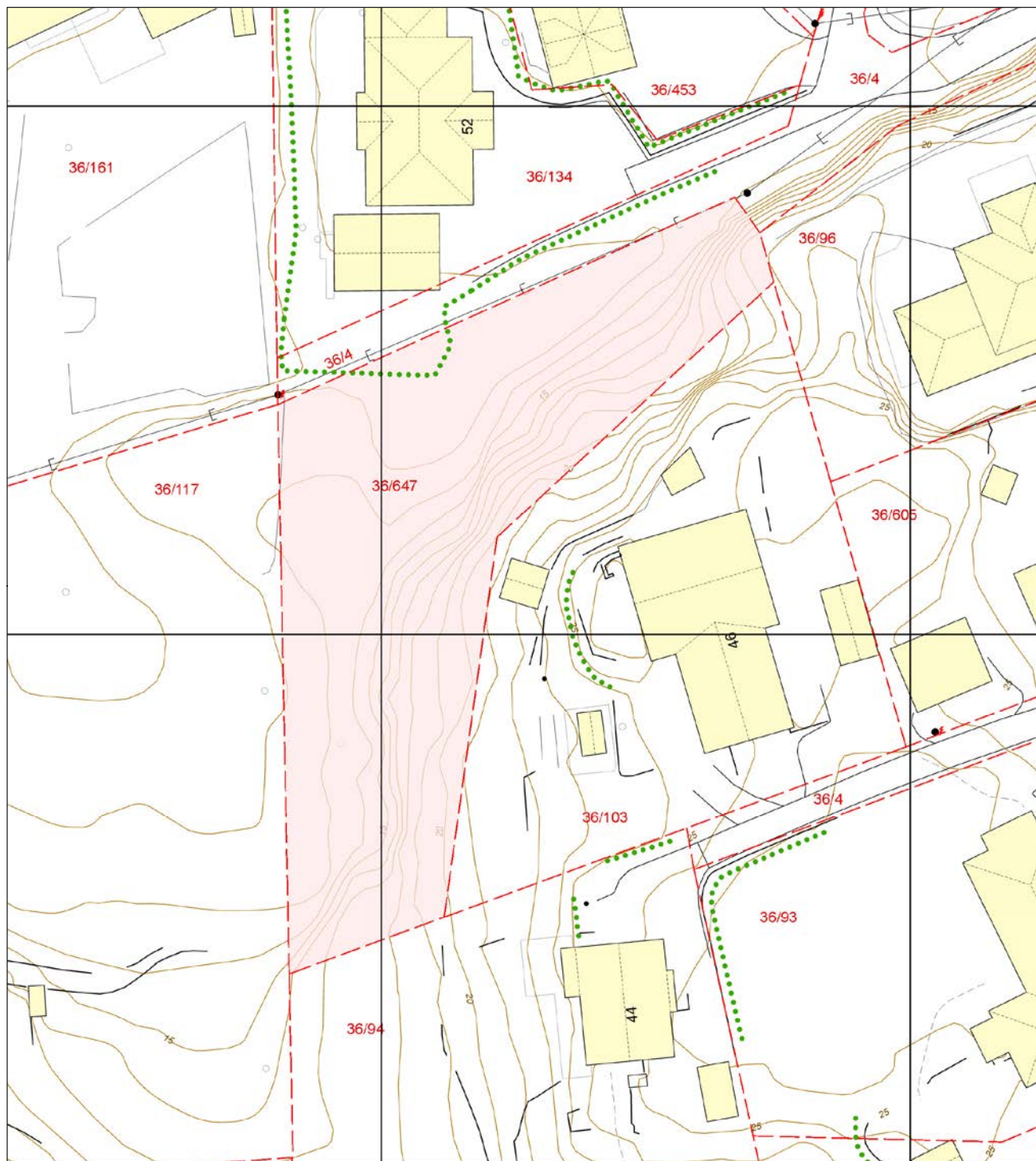
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

Dato: 03.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 36/647/0/0

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 | |

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 36, Bruksnr 647 **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:	02.04.2025	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 428,9 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
Oppmålingsforretning	Forretning:	19.03.2025	Avgiver	4601/36/103	-1 428,8
	Matrikkelført:	20.03.2025	Berørt	4601/36/4	0,0
			Berørt	4601/36/94	0,0
			Berørt	4601/36/96	0,0
			Berørt	4601/36/117	0,0
			Berørt	4601/36/161	0,0
			Berørt	4601/36/605	0,0
			Mottaker	4601/36/647	1 428,9

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter
Matrikkelenheten har ikke registrert bygning.



Melding til tinglysing

Det er opprettet en ny: Grunneiendom
 Det er ført med bruksfelle: Opprett ny grunneiendom ved fradeling

Løpnummer for forretning: 614 829 724
 Vedlegg: Ja
 Opprettet etter ML § 9 b til h: Nei

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
973924915	BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN	Postboks 7700, 5020 BERGEN

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse	Ulik hjemmelshaver: Nei
260580	ENDRESEN INGEBORG MARIE	H0101	NORDEIDEVEGEN 46, 5251 SØREIDGREND	
300376	JUVIK KIARTAN	H0101	NORDEIDEVEGEN 46, 5251 SØREIDGREND	

Avgivereiendom(mer)

Knr	Gnr	Bnr	Fnr
4601	36	103	

Ikke tinglyste eiere / kontaktinstans

Eierforhold	Navn/Matrikelnr	Bruksenhe	Adresse	Andel
Aktuell eier	ENDRESEN INGEBORG MARIE	H0101	NORDEIDEVEGEN 46, 5251 SØREIDGREND	1 / 2
Aktuell eier	JUVIK KIARTAN	H0101	NORDEIDEVEGEN 46, 5251 SØREIDGREND	1 / 2

Ny matrikkelenhhet

Knr	Gnr	Bnr
4601	36	647

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24





BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

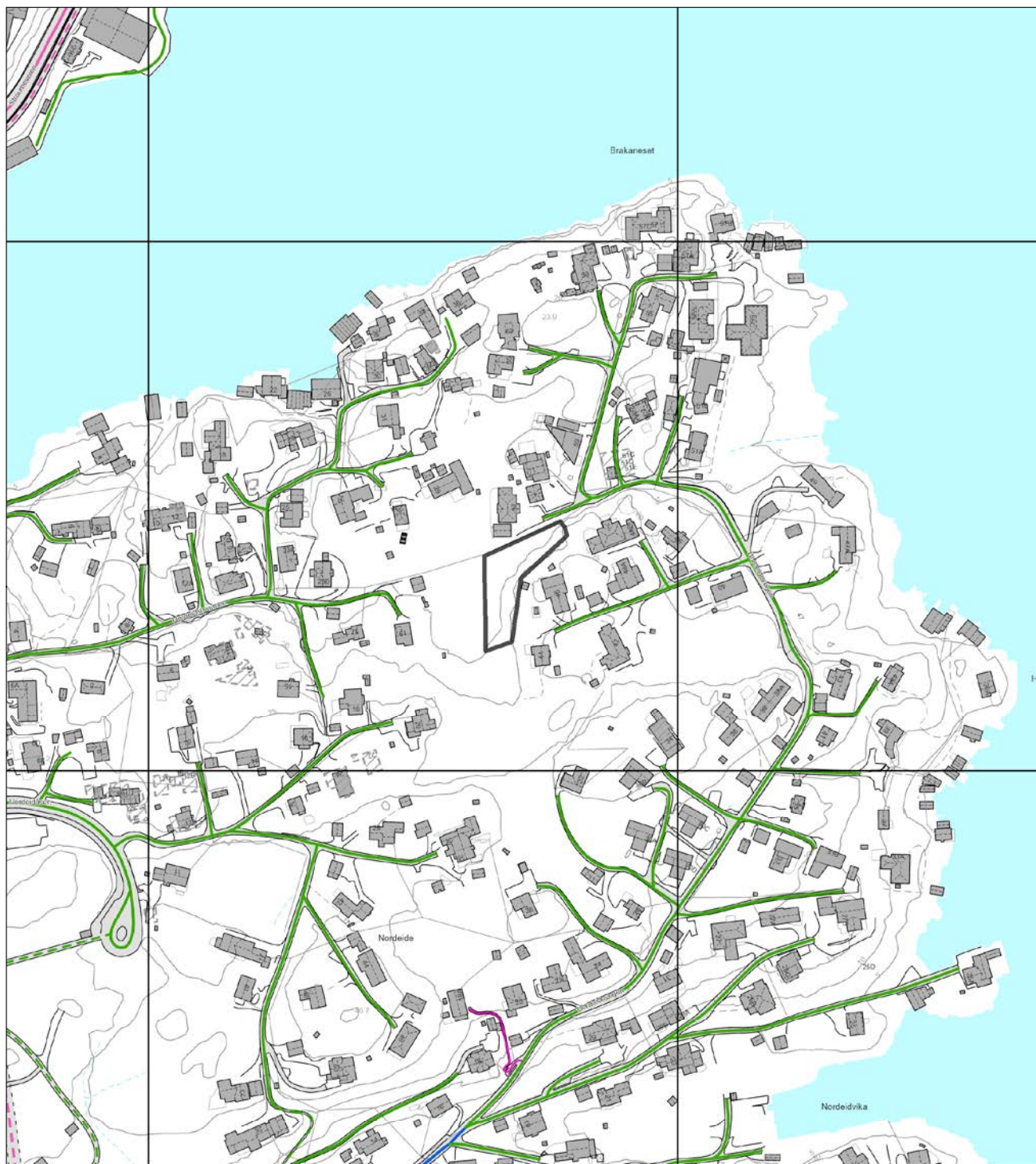
Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 03.09.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 36/647/0/0

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 |

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 36/647/0/0
Utlistet 03. september 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 vertikalnivå '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
6488421113	Grunneiendom	0	Ja	1 428,9 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 utlisteringen.

Kommuneplan

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

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivelse	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	2 - Framtidig	1001 - Bebyggelse og anlegg	Ytre fortettingssone	Y	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
36/636	301408053	-	Enebolig	Igangsettingstillatelse	22.05.2025	202313073
36/636	301408065	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	22.05.2025	202313073
36/482	9503153-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	03.01.2018	201536284
36/134	300270874-1	Tilbygg	Enebolig	Igangsettingstillatelse	12.11.2018	201821236
36/625	139451333	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Bygning godkjent for riving/brenning	20.11.2023	-
36/625	301277334	-	Andre småhus m/3 boliger el fl	Rammetillatelse	20.11.2023	202220221

Skrevet ut 03. september 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 begrensningslinje 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.



BERGEN
KOMMUNE

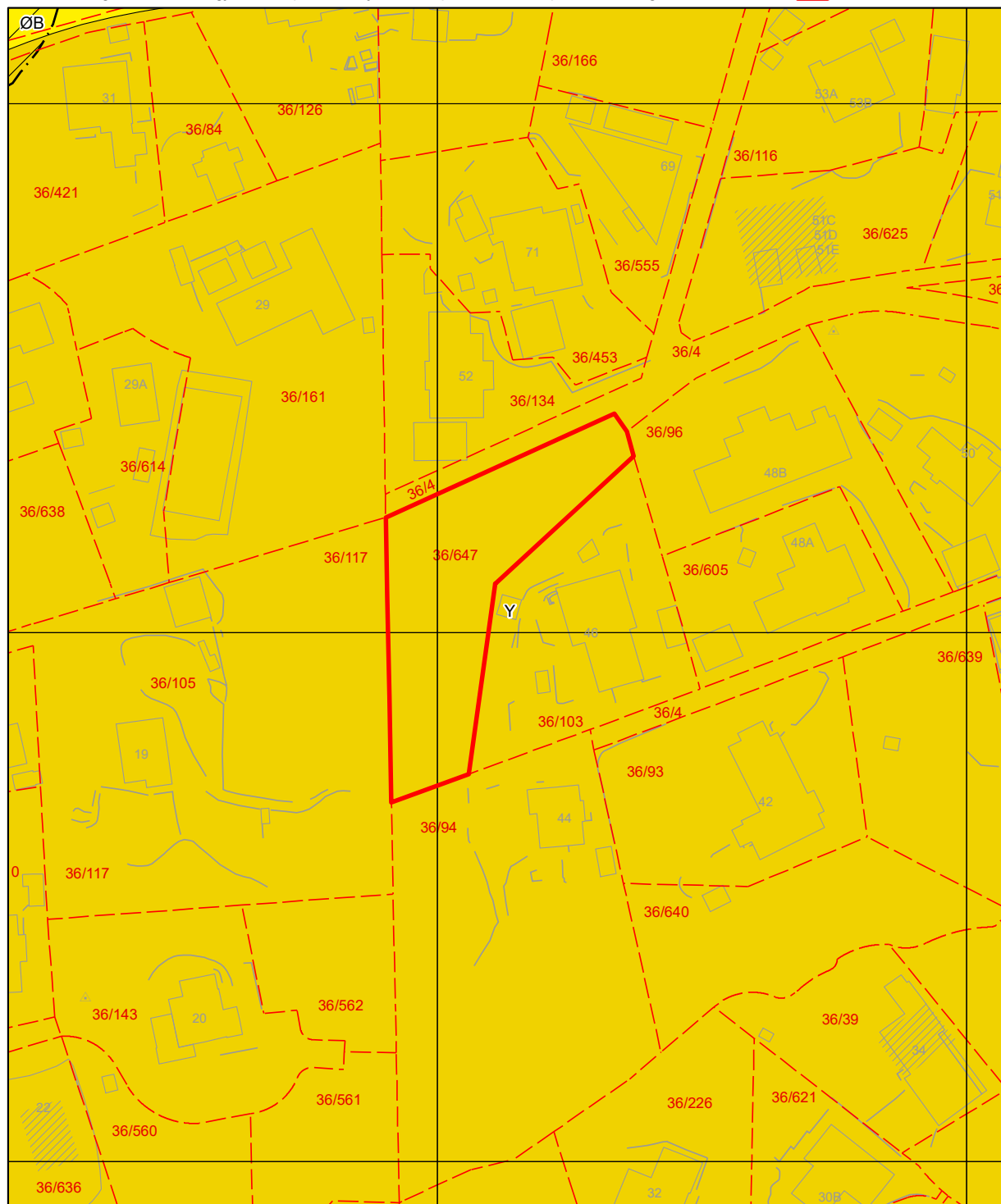
Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 36/647/0/0
Dato: 03.09.2025 Adresse:



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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan



Arealformålgrense

KPA2018 Arealformål



Angitthensyn landskap



Ytre fortettingssone



Øvrig byggesone

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 urnelund
 - § 27.7 Andre typer bebyggelse og anlegg
 - Massedeponi M
 - Energianlegg E
 - Kommunalteknisk 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

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: sentrumskjerne (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, Ådland og Espeland (KDP BLÅE) er ikke en del av planområdet for KPA og er følgelig ikke vist i plankartet og KPAs bestemmelser får kun anvendelse i den utstrekning KDP BLÅE 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.

Bestemmelser Juridisk bindende	Retningslinjer Inneholder målsettinger og veiledning ved bruk av bestemmelsene.
Generelle bestemmelser	
§ 1 Formål (pbl § 11-5, jf §§ 3-1 og 1-1) Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene som er stilt i kommuneplanens samfunnsdel. Det pekes spesielt på at vi må: - sørge for en grønn, bærekraftig og klimanøytral byutvikling - fremme inkludering, likeverd og utjevne levekårsforskjeller - fremme folkehelse og forebygge sykdom - sikre gode oppvekstmiljø for barn og unge - ivareta byens natur- og kulturlandskap, sammenhengende blågrønn struktur, naturmangfold og områder med ulike byplangrep, arkitektur og kulturminner - oppgradere sosial, teknisk og blågrønn infrastruktur for å muliggjøre en tettbygd by - fremme effektiv ressursutnyttelse, gjenbruk og deling - bidra til effektive og forsvarlige plan- og byggesaksprosesser - søke å minimere folks transportbehov i hverdagen	
§ 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: - §§ 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. 2.4.3 Unntak: - Reguleringsplaner med bestemmelser eller formål knyttet til bevaring av kulturminner/kulturmiljø og blågrønn struktur gjelder foran kommuneplanens arealdel, avgrenset til det aktuelle formålet. - For plan ID 61140000 Mindemyren gjelder kommuneplanens bestemmelser om parkering for	<i>Arealformål i KPA er ikke i motstrid til mer detaljert underformål til samme arealkategori i kommunedelplan eller reguleringsplan.</i> <i>Eldre arealformål som ikke lenger er i bruk gir ikke motstrid basert på bruk av arealkode alene. Eksempler er fellesområde/offentlig formål som nå angis ved eierform og spesialområder.</i> <i>Reguleringsplaner med hjemmel i pbl 1985 eller eldre lover bør ikke endres, men erstattes av ny plan.</i> <i>Grensejustering innenfor rammene i matrikkelforskriften § 34 er fritatt for saksbehandling etter pbl dersom følgende arealformål etter KPA eller reguleringsplan ikke berøres: uteoppholdsareal, grønstruktur, landbruks-, natur- og friluftformål, sjø og vassdrag.</i> <i>Mulige endringer i arealbruk som følge av pågående reguleringsplansarbeid er ikke innarbeidet i KPA</i>

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

bolig (del av § 17) foran reguleringsplanen. For plan ID 61140000 Mindemyren gjelder kommuneplanens bestemmelser om parkering for bolig (del av § 17) foran reguleringsplanen. § 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 ivaretatt: - Tiltaket ikke gir vesentlige negative konsekvenser for trafikk, støy, kulturminner, avrenningslinjer og flomveier eller blågrønne verdier. - Stedsanalyse viser at tiltaket samsvarer med langsiktig bystruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel. - Behov for teknisk infrastruktur er vurdert og nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling. - Tiltaket samsvarer med øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel. - Unntaket fra plankravet forutsetter at statlige og regionale myndigheter har hatt saken til uttalelse og ikke fremmet krav om reguleringsplan. 3.3.2 Tiltak i øvrig byggesone (§ 26.5) som samsvarer med kommuneplanens arealdel for øvrig. 3.4 Det skal utarbeides områdereguleringsplan før detaljregulering kan vedtas, jf. pbl § 12-2, i områdene S2-S32. Det skal utarbeides områdereguleringsplan, jf. pbl § 12-2, i områdene S2-S32. 3.5 I S1 (Bergen sentrum) og i byfortettingssonene kan det stilles krav til felles detaljreguleringsplan for flere eiendommer dersom dette er nødvendig for å oppnå god måloppnåelse i henhold til § 1.	<i>Fritak fra plankravet etter §§ 3.2 og 3.3 er avhengig av at:</i> - tiltaket ikke er omfattet av lovens plankrav (jf. pbl § 12-1, 3. ledd) eller plankrav som følger av KPA §§ 22, 24, 27.7.6 c og 32.1 - behov for å styre utbyggingsrekkefølge er ivaretatt - det ikke foreligger andre grunner til at tiltaket må reguleres som behov for offentlighet og medvirkning <i>Til 3.3.1.a: Vurdering av hva som er vesentlige negative konsekvenser:</i> - For kulturminner: om tiltaket ligger innenfor hensynssone kulturmiljø (jf. § 35.5 og Utfyllende informasjon til hensynssone for bevaring av kulturmiljø) eller i historiske områder (jf. § 38.3, retningslinje 2.1 i § 12). - For blågrønne verdier: om tiltaket ligger i områder vist i temakart blågrønne strukturer, samt kartlegging av verdifulle friluftsområder. - For støy: om tiltaket overskrider grenser satt i § 22 - For trafikk: at hensynet til myke trafikanter er godt ivaretatt, og vegmyndighetene finner endringen i trafikken som akseptabel. <i>Til 3.3.1 b: Kvalitetskrav:</i> <i>Prosjekter bør dokumentere at det:</i> - ligger over minimumskvaliteter i TEK 17 og KPA på flere enn ett punkt - styrker områdets karakter og kulturmiljø - fremmer høy arkitektonisk kvalitet - skaper nye kvaliteter i bymiljøet <i>Til 3.3.1.c: Med teknisk infrastruktur menes her gang-/sykkelveger, trafiksikring, kjøreveger, vann, avløp, overvann og flomsikring.</i>
§ 4 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4) 4.1 Ved regulering skal det settes rekkefølgekrav for å sikre at nødvendig infrastruktur ferdigstilles i ønsket rekkefølge og med rett kvalitet. Hensynet til myke trafikanter skal vektlegges. 4.2 Blågrønn struktur, herunder overvann og vegetasjon, og leke- og uteoppholdsarealer, skal være sikret	<i>Til 4.2: I § 14.2 d) er det ytterligere krav for brukstillatelse.</i>

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

Bestemmelser

Retningslinjer

gjennomføring før det gis igangsettingstillatelse til tiltak. Kulturminner som skal vernes må være istandsatt før brukstillatelse innvilges. 4.3 Rekkefølgekrav til områder: 4.3.1 Grimstad: områder som betjenes via Grimstadvegen kan ikke bebygges før vegen er utbedret og offentlig avløp er etablert. 4.3.2 Åsane nord: områder som betjenes via E39 nord for Eikåstunnelen kan ikke bebygges før vegen er utbedret. Gjelder for gjennomføring av nye reguleringspliktige tiltak. 4.3.3 Hjellesad og Milde: områder som betjenes via Hjellesadvegen kan ikke bebygges før vegen er utbedret. Gjelder for gjennomføring av nye reguleringspliktige tiltak.	<i>Til 4.3.1:Rekkefølgekrav konkretiseres i plan ID 60200000.</i> <i>Til 4.3.2 og 4.3.3:Rekkefølgekrav konkretiseres i eventuelle nye reguleringsplaner.</i> <i>Med infrastruktur menes blant annet:</i> - offentlige uterom - fellesområder - lekeplasser - blågrønn struktur - gang-/sykkelforbindelser - samferdselsanlegg og adkomst - kollektivtiltak - vann-, avløp- og overvannsystem - avfallsløsning - trafiksikkerhetstiltak - idrettsarealer - skole og barnehage, - støyskjermingstiltak - tiltak for å ivareta miljøhensyn, herunder oppfølgende undersøkelser
§ 5 Utbyggingsavtale (pbl § 11-9 nr 2) Utbyggingsavtaler kan brukes i den utstrekning bystyrets forutsigbarhetsvedtak etter pbl § 17-2 gir adgang til.	<i>Utbyggingsområder skal selv bære alle kostnader med tilrettelegging av teknisk og grønn infrastruktur, (inkludert veg-, vann-, avløps- og overvann- og avfallsløsning), innenfor rammene av pbl § 17-3, 3. ledd.</i> <u>Prinsippvedtak etter pbl § 17-2</u> <i>Bystyrets forutsigbarhetsvedtak, jf. pbl § 17-2 første ledd, definerer forutsetningene for bruk av utbyggingsavtaler (jf. bystyrevedtak sak206/19)</i>
§ 6 Byggegrenser (pbl §§ 1-8 og 11-11 nr 5) 6.1 Sjø 6.1.1 Langs sjø gjelder følgende minimumsgrenser for tiltak etter pbl § 1-6: - sentrumskerne og byfortettingssone: 10 meter - ytre fortettingssone: 25 meter - fritidsbebyggelse: 25 meter - I/L6: 5 meter - naust: 0 meter - Forsvaret: 0 meter	<i>Ved regulering av bebygde og avgrensede områder i strandsonen for videreutvikling, bruksendring eller transformasjon kan byggegrensen etter 6.1 vurderes fleksibelt. Det forutsettes at den nye situasjonen tilfører nye og forbedrede allmenne brukskvaliteter til området.</i> <i>Til 6.1: For byggegrenser langs sjø langs historiske områder og hensynssone bevaring kulturmiljø vil hvert enkelt tiltak vurderes konkret.</i>

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

5

Bestemmelser

Retningslinjer

- LNF: 100 meter - Øvrig byggesone og øvrige arealkategorier: • regulerte områder: 25 meter • uregulerte områder: 50 meter 6.2 Vassdrag 6.2.1 Risiko for flom, flomskred og erosjon skal vurderes før planlegging av tiltak, inngrep eller utbygging i 20-meters beltet langs elver og bekker. 6.2.2 På begge sider av vassdrag gjelder følgende grenser for tiltak etter pbl § 1-6: - sentrumskerne: 3 meter - byfortettingssone: 10 meter - øvrige områder for bebyggelse og anlegg: 20 meter - grønnstruktur og LNF-områder: 50 meter - Osvassdraget: 100 meter 6.2.3 Unntak fra §§ 6.1 og 6.2.: a. Naturvennlig tilrettelegging for å ivareta landbruk eller allmenne friluftsinnteresser. b. Nødvendige bygninger og mindre anlegg for landbruk og fiske (innenfor grensen etter §§ 6.1 og 6.2) på gårdsbruk i ordinær drift. c. Endring av grenser mellom eksisterende eiendommen inntil 500 m2 d. Riving e. Fasadeendring 6.3 Veg 6.3.1 Langs riks- og fylkesveger er byggegrensen minimum: - 12 meter i Sentrumskerne og Byfortettingssoner (unntatt S1 og By1) - 18 meter i Ytre fortettingssone og Øvrig byggesone. Byggegrensen gjelder foran mindre byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2010. 6.4 VA-anlegg 6.4.1 Langs offentlig VA-anlegg skal det tilstrebes å være minimum 4 meter til bygning/konstruksjon 6.5 Nettstasjoner 6.5.1 Rundt transformatorer i distribusjonsnett for strøm skal det være minimum 5 meter til brennbart objekt 6.6 Kirker 6.6.1 Ved tiltak innenfor 300 meter fra kirke eller kirkegård skal fylkeskommunen (for listeførte kirker), riksantikvaren (for fredete kirker eller kirkegårder) og kirkens organer (for alle kirker og	<i>Til 6.2.1: Langs vassdrag kan risiko for oversvømmelse og flom strekke seg utover tiltaksgrensene.</i> <i>Til 6.2.3 unntak b): Det forutsettes at bygning/anlegg blir plassert i tilknytning til eksisterende tun, og at det tas særlige hensyn til allmenne interesser, vassdrag, naturmangfold og kulturmiljø.</i> <i>Til 6.3: Ved ny regulering skal «Rammeplan for avkøysler med strekningsvis vurdering av haldning til byggegrenser for riks- og fylkesveg i Region vest» ligge til grunn for byggegrensevurderingen.</i> <i>Til 6.3-6.6 : Anleggseier skal høres, og forbudssonen kan fravikes eller endres basert på uttalelsen.</i> <i>Listeførte kirker (6.6):</i> - Arna kirke - Fyllingsdalen - Johanneskirken - Laksevåg kirke - Landås kirke - Loddefjord kirke - Salhus kirke - Sandvikskirken - Slettebakken kirke - St. Jacob kirke - St. Markus kirke - Stortveit kirke - Ytre Arna kirke - Årstad kirke
---	---

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

6

Bestemmelser

Retningslinjer

gravplasser) varsles.

Bestemmelser om innhold og kvalitet (uavhengig av arealkategorier)**§ 7 Levekår** (pbl § 3-1 første ledd, bokstav e og f)

7.1 Folkehelseplanen og kunnskap om levekår skal legges til grunn for all planlegging. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

7.2 Spesielt for levekårssoner:

- 10 soner med høyest indeks: Tiltak som kan ha negativ effekt på levekår bør ikke tillates
- 10 soner med høyest barneutflytting: Det skal legges spesiell vekt på gode kvaliteter for barnefamilier

Byutviklingen skal bidra til å fremme god folkehelse, og til reduksjon av sosiale forskjeller.

Tilrettelegging av felles møteplasser og aktivitetsareal er viktig for inkludering og skal prioriteres.

§ 8 Arkitektur og byform (pbl § 11-9 nr 6, jf. § 29-2)

8.1 Arkitektur- og byforming

8.1.1 Gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen, av alle nye tiltak.

8.2 Generelle krav

- 8.2.1 Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart og tilføre bymiljøet nye kvaliteter.
- 8.2.2 Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen.
- 8.2.3 Ny byutvikling skal planlegges i en menneskelig skala, med et finmasket byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for bygningsutformingen.
- 8.2.4 Utforming av byrom og bygninger skal ivareta sammenheng med omkringliggende landskap, stedets historiske strukturer og kulturminner.
- 8.2.5 Bergen skal utvikles som en gåby, med gode lokalsentre, offentlige møtesteder, og mest mulig av hverdagens behov innenfor gang-/sykkelavstand fra boligen. Det skal sikres sammenhengende og attraktive gang- og sykkelforbindelser.
- 8.2.6 Det skal sikres kvalitet i arkitektur og byromsutforming. Det skal legges vekt på nytenking, universell utforming og innovasjon for bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner.
- 8.2.7 Nye tiltak skal tilrettelegges for variasjon i det arkitektoniske uttrykket, innenfor rammen av en tydelig helhetsskarakter.

Bergensk byskikk skal ligge til grunn for ny byutvikling. Det betyr en tett by der naturlandskap, kulturhistorie og allmenninger gir grunnlag for en finmasket byromstruktur med kvalitet og identitet.

Til 8.1.1:

- I planbeskrivelsen eller rammesøknad skal tiltakets utforming vurderes i forhold til gjeldende arkitektur- og byformingspolitikk.
- Der god tilpasning til omgivelse og terreng er viktig skal utformingen visualiseres.
- Samlokalisering av funksjoner og flerbruk av bygninger skal vektlegges.
- Det oppfordres til bruk av tre som byggemateriale.

Til 8.2.1: I vurderingen av det enkelte "stedets egenart" skal følgende forhold vurderes:

- Viktige landskapselementer
- Historiske særtrekk, som ferdselsårer, møteplasser, allmenne bygninger
- Romlige sammenhenger
- Eksisterende bygningsstruktur og bygningsform

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

7

Bestemmelser

Retningslinjer

8.2.8 Byrom og grønnstruktur skal planlegges for allsidig aktivitet, med grønne kvaliteter og bruk av vann.	– Kulturminner – Funksjoner eller målpunkt som er viktige for stedet (møteplasser, idrettsanlegg, kulturtilbud. <i>Til 8.2.5: Gange, sykkel og kollektiv skal være de prioriterte transportformene i senterområdene. Det skal sikres sammenhengende og attraktive gangforbindelser.</i> <i>Til 8.3: Stedsanalysen utarbeides med grunnlag i veileder utarbeidet av Bergen kommune.</i>
8.2.9 Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.	
8.2.10 Utforming av byrom skal så langt det er mulig tilpasses barn og unge.	
8.3 Stedsanalyse	«Større prosjekter» = mer enn 15 nye boenheter. <i>Boligområder skal med utgangspunkt i stedsanalysen tilrettelegges for alle aldersgrupper og beboersammensetninger. For å sikre gode bokvaliteter, se bestemmelser om uteoppholdsareal, støy m.m.</i> <i>Der plangrunnlaget etterspør familieboliger skal følgende kvaliteter vektlegges:</i> - inngang direkte fra gaten eller gårdsrom - direkte tilgang til gode og trygge utearealer på terreng eller med terrengkontakt - tilstrekkelig og lett tilgjengelige bodarealer - parkering for sykler og barnevogner (i tillegg til bodareal) - vaskerom - flere soverom - trafiksikkert nærmiljø <i>Til 9.4: Bestemmelsen innebærer at det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen for å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler. Med dette menes boliger som bygges om eller på annen måte tilrettelegges for beboelse for flere personer enn det som er vanlig for en bolig med tilsvarende størrelse og romløsning. Hybel forstås som enkeltrom for utleie i en boenhet som deler funksjoner som kjøkken, bad, gang, etc med andre hybler eller med en primærleilighet.</i> <i>Se også § 7 Levekår.</i> <i>Små boenheter bør ha romhøyde på minimum 2,5 meter</i> <i>For å ivareta mål om oppgradering av blågrønn infrastruktur i</i>
8.3.1 Det skal utarbeides en innledende stedsanalyse før oppstartsmøte for reguleringsplaner i sone 1-3, og for tiltak som søkes unntatt fra plankrav i henhold til § 3.3.1.	
§ 9 Bolig og boligkvalitet (pbl §§ 11-5, 11-9 nr 5 jf. § 31-6)	
9.1 Boligsammensetning: Krav til boligstørrelse i nye større prosjekter i <i>byfortettingssoner</i> (sone 2):	
- Maksimum 20 % av boenhetene kan ha bruksareal under 50 m ²	
- Minimum 20 % av boenhetene skal ha bruksareal over 80 m ²	
9.2 Minstestørrelse: Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m ² BRA + bodareal	
9.3 Familieboliger: Det skal legges spesiell vekt på tilrettelegging for familieboliger i <i>byfortettingssoner</i> , <i>ytte fortettingssoner</i> og i levekårszoner med høy barneutflytting.	
9.4 Bruksendring (herunder hyblifisering) og riving av bolig er søknadspliktig, jf. pbl § 31-6.	
9.5 Flytende boliger tillates bare der det er avklart i reguleringsplan.	
9.6 Det kan gis unntak fra funksjons- og kvalitetskrav i kommuneplanens bestemmelser ved bygging av kommunale boliger for grupper med særlige behov, og andre offentlige boligtilbud for spesielle grupper. Unntak skal begrunnes ut fra den aktuelle beboergruppens behov.	
9.7 Studentboliger som skal eies og driftes av en studentskipnad eller studentboligstiftelse kan baseres på andre funksjons- og kvalitetskrav enn fastsatt i kommuneplanens bestemmelser.	
§ 10 Blågrønne strukturer (pbl §§ 11-9 nr 6 og 8, 11-11 nr 5 og naturmangfaldlova)	

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

8

Bestemmelser

Retningslinjer

10.1 Temakart <i>Sammenhengende blågrønne strukturer</i> (13.11.2017) skal legges til grunn for planlegging, utbygging og forvaltning. 10.2 Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og sikres i alle plan- og byggesaker. Sammenhenger skal vurderes etablert og styrket der strukturen er usammenhengende, og nødvendig areal til dette skal sikres. 10.3 Konsekvenser for naturmangfold og blågrønne strukturer skal vurderes i alle plan- og byggesaker. 10.4 Langs vassdrag (jf. § 32.1) skal naturlig kantvegetasjon sikres. I sentrumskjerner (sone 1) og byfortettingssone (sone 2) kan dette fravikes basert på føringer i § 32.1. Fravik krever Fylkesmannens godkjenning. 10.5 Tiltak som berører lukkede og sterkt påvirkede vassdrag skal utrede om vassdraget kan gjenåpnes og restaureres. 10.6 Bytrær skal bevares, og skal erstattes ved skade eller felling. I reguleringsplaner skal det settes av tilstrekkelig areal til trær, i rekker, grupper eller enkeltvis. I historiske alleer skal trær og tilhørende strukturer bevares. 10.7 Parsellhager og urban dyrking skal prioriteres der det er egnet for slik bruk.	<i>formålsbestemmelsen § 1 skal det ved planlegging av nye tiltak først se hen til områdets blågrønne verdier (grøntområder og naturlige vannveier). Eksisterende blågrønne strukturer ivaretas og sammenheng i strukturen sikres særskilt. Behovet for styrket sammenheng kan tale for at nye grøntområder etableres.</i> <i>Arealforvaltningen skal bidra til å hindre tap av arter og naturtyper. Nye tiltak skal i minst mulig grad gi negative konsekvenser for naturmangfold og håndtering av flomvann.</i> <i>Naturmangfold og blågrønne strukturer skal forvaltes som flerfunksjonelle ressurser. Det skal også legges vekt på områdenes betydning for klima, rekreasjon og folkehelse.</i> <i>Kommunens fagetat kan tillate felling av trær som er syke, skadet eller utgjør en risiko. Erstatning skal skje i samarbeid med fagetaten.</i>
§ 11 Rekreasjon og friluftsliv (pbl § 11-9 nr 6) 11.1 Områder som er viktige for rekreasjon og friluftsliv skal i størst mulig grad ivaretas i plan- og byggesaksbehandling. 11.2 Eksisterende gangforbindelser (turveier, stier, barnetråkk, snarveier) skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel. Nye tiltak skal bidra positivt til utvikling av gåbyen. 11.3 Arealer eller funksjoner som fjernes skal erstattes, eventuelt skal tilsvarende tilbud i nærområdet gis økt standard og bruksverdi.	<i>Alle skal ha gode betingelser for trygg utendørs rekreasjon og aktivitet i eget nærmiljø.</i> <i>I områder som har registrerte verdier for rekreasjon og friluftsliv skal disse tas hensyn til i arealforvaltningen.</i>
§ 12 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr 7) 12.1 Konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes i alle plan- og byggesaker, også i sjø. 12.2 Bygninger, anlegg eller miljø som har kulturhistorisk verdi skal i størst mulig grad ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen. Søkes det om riving av bygninger, anlegg eller miljø som kan ha særlig kulturhistorisk verdi, skal saken til uttale hos Byantikvaren. 12.3 Forskriftsfredete, automatisk fredete, vedtaksfredete, listeførte eller marine kulturminner krever vurdering etter kulturminneloven. Meldeplikt vedrørende automatisk fredete kulturminner i grunnen gjelder for hele kommunen.	<i>Kulturminner skal ivaretas i samsvar med kulturminnelovens intensjon. For Bryggen gjelder også Verdensarvkonvensjonen. Bergens historiske særpreg skal tas vare på og videreutvikles.</i> <i>Vurdering av kulturminner og kulturmiljø skal være en integrert del av arealplanlegging og søknad om tiltak.</i> <i>For hensynssone H570 Bevaring kulturmiljø: se § 35.5 og Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570).</i>

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

9

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. 12.5 Kulturminner, verneverdig historisk kulturmiljø og kulturlandskap skal brukes for å videreutvikle bergensk byggeskikk med kvalitet og særpreg. Det skal innhentes kulturminnefaglig vurdering fra kommunens faginstans. 12.6 Ved brann- eller annen uopprettelig skade i verneverdige historisk kulturmiljø skal ny bebyggelse som gjenoppbygges videreføre stedegen 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.	<i>Byantikvarens kulturminnegrunnlag legges til grunn i plan- og byggesaksbehandling</i> <i>Bestemmelsen har som formål å ivareta særlige utsatte bygningstyper. Bestemmelsen kan fravikes ved dispensasjon, dersom viktige samfunnshensyn tilsier dette.</i> <i>Til 12.6: Antikvariske hensyn skal være førende ved gjenoppbygging</i>
§ 13 Barn og unge (pbl §§ 11-9 nr 5 og 6, jf. 1-1 siste ledd) 13.1 Rikspolitiske 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. 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 "hertesoner" ved grunnskoler, tilpasset lokale forhold.	<i>Oppvekstmiljøet skal ha fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som samsvarer med tilgjengelig kunnskap om barn og unges behov.</i> <i>Nøkkel tall for barnehage- og skolebehov (avhengig av boligtype):</i> - 6 barnehagebarn pr 20 boenheter - 1 elev pr årstrinn pr 20 boenheter.
§ 14 Uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr 5) 14.1 Nye boenheter skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige utendørs oppholdsarealer. 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>Til 14.1: Alle skal ha tilgang til gode uterom som inviterer til opphold, aktivitet og samhandling for alle beboere.</i> - <i>Ved etablering av ny boenhet på bebygd eiendom utenom sone 1, gjelder tilsvarende for eksisterende bolig(er).</i> - <i>I spesielt krevende situasjoner (f.eks. knyttet til støy og luftkvalitet) kan innendørs fellesarealer være et aktuelt supplement til utearealet.</i> - <i>Boliger som får behovet for utendørs oppholdsareal dekket av eksisterende areal kan pålegges rekkefølgekrav knyttet til standardheving av arealet</i>

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

10

vårjevndøgn. d. Arealet 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>Sentrumskjerne: 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.	<i>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.</i> <i>Areal som skal være felles for flere eiendommer/seksjoner, opprettes som realsameie og samles i egen matrikkelenhet.</i> <i>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.</i> <i>Til 14.2.d. Ferdigattest eller brukstillatelse kan ikke utstedes før uteoppholdsarealene er opparbeidet og møblert i tråd med søknad.</i> <i>Til 14.2.e. Punktet gjelder ikke altaner og balkonger, men takterrasser og liknende uteareal på opparbeidet dekk/bygningsmasse.</i> <i>Til 14.3. - Felles uteoppholdsareal må samles i egne felles eiendommer dersom boliger seksjoneres.</i> - 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. <i>Til 14.3.3 og 14.3.4.: Uteoppholdsareal som er offentlig tilgjengelig, skal etableres på områder som reguleres til ny grønnsstruktur, 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.</i>
--	---

	<i>Til 14.3.5: Der prosjekt inneholder flere enheter enn det normalt åpnes for i kommuneplanens arealdel, må behovet for fellesområder vurderes særskilt.</i> <i>«Større prosjekter» = mer enn 15 nye boenheter.</i>
§ 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.	<i>Nye boliger skal plasseres og utformes slik at eldre kan bo hjemme så lenge som mulig.</i> <i>Nye boliger bør tilrettelegges for at alle hovedfunksjoner kan være på boligens inngangsplan, særlig i sone 2 og sone 3.</i> <i>Trinnfri adkomst bør være hovedprinsipp.</i> <i>Bygninger og byrom skal utformes på en slik måte at flest mulig kan bruke disse på en likeverdig måte.</i> <i>Snarveier, som supplerer andre forbindelser, kan fritas fra krav til universell tilgjengelighet.</i>
§ 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.	<i>Vekst i persontransport skal tas med gange, sykkel og kollektivtransport.</i> <i>Byutviklingen skal bidra til et balansert forhold mellom boliger og arbeidsplasser i bydelene.</i> <i>Mobilitetsplan skal blant annet redegjøre for:</i> - <i>Hvordan det legges til rette for å begrense transportbehovet, fremme miljøvennlig transport og sikre trygg varelevering, parkering og tilkomst for alle.</i> - <i>Kollektivtilbud og tilbud til gående og syklende. Tiltak foreslås der dette er relevant</i> - <i>Samsvar med målsettingen av rett virksomhet på rett sted (ABC-prinsipper)</i> - <i>Hvordan prosjektet utnytter deleløsninger</i> - <i>Behov for kollektivinfrastruktur</i> - <i>Behov for ladestruktur</i> - <i>Universell tilgjengelighet</i> <i>Det skal tas hensyn til at samferdselsanlegg ikke alltid kan følge normale standarder. Dette gjelder spesielt i bystruktur med kulturhistoriske og grønne verdier.</i>

§ 17 Parkering (pbl § 11-9 nr 5 og § 28-7) 17.1 Generelt 17.1.1 Det skal redegjøres for parkering i alle søknader. 17.1.2 Parkering skal anlegges på en trafiksikker måte uten at normal bruk forringer uteareal. 17.1.3 Parkeringsplasser skal ikke hindre myke trafikanter. 17.1.4 Kommunen krever tillatelse for bruk av ubebygd areal til parkering innenfor <i>sentrumskjerne</i> og <i>byfortettingssone</i>. 17.2 Sykkelparkering 17.2.1 Sykkelparkering skal gi rask og enkel tilkomst til målpunktet. 17.2.2 Bolig med 4 boenheter eller mer skal ha særlig tyverisikker sykkelparkering. For større boligkomplekser gjelder dette også for gjesteparkering. 17.2.3 Sykkelparkeringsplasser som skal brukes i lengre tidsrom skal sikres mot tyveri, og i størst mulig grad gi ly for nedbør og vind. 17.2.4 Det skal etableres tyverisikker parkering og garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen, i nye bygg med mer enn 20 ansatte. 17.3 Krav til bilparkering 17.3.1 Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst. Dette gjelder også ved parkering til boligområder med mer enn 8 boliger. 17.3.2 Alle bilparkeringsplasser i parkeringshus, kjeller eller større innendørs anlegg skal utformes med tilrettelegging for lading. Nye utendørs parkeringsplasser til næringsbebyggelse skal tilrettelegges med lading. 17.3.3 I boligprosjekter der det etableres parkeringsplass til bildeling, og som er tinglyst, vil dette kunne gi et fradrag i ordinære minimumskrav i tabell. 17.3.4 Tilgjengelig boenhet i henhold til teknisk forskrift skal ha universelt utformet gangadkomst til parkeringsplass, også der denne er lagt til fellesanlegg. 17.4 Frikjøpsordning 17.4.1 Det er anledning til frikjøp fra krav til parkering i henhold til pbl. § 28-7 i følgende tilfeller: - bilparkeringsplasser i sentrumskjerner S2-S33 - inntil 40 % av bilparkeringsplasser i byfortettingssoner - For sykkelparkeringsplasser til korttidsbruk til forretnings- og servicebebyggelse innenfor hensynssone kulturminne Sentrum - For sykkelparkeringsplasser med høyere standard til kontorbebyggelse i prosjekt med < 30 ansatte innenfor hensynssone kulturminne Sentrum 17.4.2 Krav til HC-parkering kan ikke løses med frikjøp. 17.4.3 Grunnbeløpet for frikjøp settes til kr. 300.000 pr plass for bilparkering, og for sykkelparkering til kr.	<i>Parkering skal i størst mulig utstrekning etableres i felles anlegg (se også § 26). Ved arealknapphet skal uteoppholdsareal prioriteres foran utendørs parkering. Sykkelparkering skal prioriteres foran bilparkering.</i> <i>Følgende tiltak omfattes av 17.3:</i> - pbl § 20-1 bokstav a, b, d, g, j og l, som omfattes av § 20-3 - tiltak etter § 20-5 bokstav b - tiltak som gir ny boenhet <i>Alle bygg skal ha god tilgjengelighet for alle, med prioritering av fotgjengere og myke trafikanter.</i> <i>Der fellesanlegg innebærer at andre tiltak eller eiendommer skal være uten egen parkering må forutsetninger avklares entydig og juridisk bindende, normalt i reguleringsplan.</i> <i>Biler bør kunne snu på egen eiendom</i> <i>Sykkel:</i> <i>Parkeringsareal i bod må komme i tillegg til annet bodareal (med minst 1,5 m² pr. plass).</i> <i>Særlig tyverisikker sykkelparkering (jf. § 17.2.3 og 17.2.4) er innendørs parkering bak låsbar dør. For øvrig må all sykkel-parkering gi mulighet for å låse sykler til en fast installasjon. Garderobetilbud (jf. § 17.8) skal plasseres i tilknytning til parkeringen og inkludere dusj, garderobeskap og plass for å tørke klær og utstyr.</i> <i>Bilparkering:</i> <i>HC-parkering skal ligge i nærheten av inngang, med krav til størrelse, belysning, helningsgrad og dekke.</i> <i>Forklaring til tabell for parkeringsplasskrav:</i> S – Sentrumskjerner: Alle områdene er markert med egen kode på plankartet, S1 – S32. BY – Byfortettingssoner: 2 områder er markert med egen kode BY1 og BY2 på plankartet (begge rundt sentrum). Resten av sonen (benevnt BY i tabellen) er uten egen kode på plankartet. Y – Ytre fortettingssone: 2 områder er markert med egen kode Y1 på plankartet (begge rundt sentrum). Resten av sonen er uten egen kode på plankartet.
--	--

2.000 (etter § 17.4.1.c) og kr 10.000 (etter § 17.4.1.d) pr. vedtaksdato. Beløpene skal indeksreguleres etter SSBs byggekostnadsindeks for boligblokk. Beregningsindeks skal være indeksen for kalendermåneden 2 mnd. før registrert mottatt søknad om frikjøp.

Tabellen er ikke utfyllende for alle typer virksomheter. Dersom det føres opp bygg som ikke kan inngå i noen av kategoriene skal parkering vurderes konkret. Avvik kan drøftes i reguleringsplan.

Av krav til boligparkering regnes minst 80 % som egenparkering. Gjesteparkering utgjør minst 10 % i sentrumskjerner og minst 15 % i andre områder.

Tabell for parkeringsplasskrav	Beregnings- grunnlag	Sykkel Minimum Alle soner	Bil Maksimum eller minimum – maksimum			
			Sentrum S1 + BY1	Sentrumskjerner S2 – S32 samt BY2	Byortettingssone BY samt Y1	Andre arealkategorier
Bolig	100 m2 bra	2,5	1	0,4 – 1	0,6 - 1,2	0,8 (b)
<i>Virksomhet</i>						
Forretning, handel, kjøpesenter, service	1000 m2 bra	12	0	10	15	15
Kontor	1000 m2 bra	12	2/1/0 (a)	3	6	4 - 10
Industri / verksted	1000 m2 bra	2	1	1	3	5 – 8
Lager / engros	1000 m2 bra	2	0	0	3	3 - 6
Restaurant / pub / kafé	1000 m2 bra	6	0	1	3	3
Hotell	10 gjesterom	4	1	2	5	7
Sykehjem	10 senger	1	1	2	3	5
Barnehage	10 barn	4 (c)	0,5	0,5 - 2	1,5 – 2,5	3 - 5
Skoler	10 Årsverk	30 + 2	0,5	0,5 – 2	1,5 - 2,5	3-5
Universitet/høyskole	10 Årsverk	30	1	1,5	2	2 - 4
Idrettsanlegg	10 Personer	2	0	0,5	1	1 - 4
Forsamlingslokale	10 Sitteplasser	2	0	1	3	3 – 5

Alle tall for sykkelparkering er minimumskrav. Tall for bilparkering er maksimumskrav der det står enkelttall unntatt (b), og minimum/maksimum der det står to tall med bindestrek mellom.

- 2 plasser pr. 1.000 m² BRA inntil 4.000 m², 1 plass pr 1.000 m² for areal 4.000 – 20.000 m², så 0.
- 0,8 er et minimum pr 100 m², men det kreves minimum 1 plass pr boenhet, unntatt ytre fortettingssone, selv om utregning på bakgrunn av boligareal åpner for lavere parkeringsdekning.

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

c. Deler av kravet skal sikre parkeringsareal for sykkelvogner, som skal kunne oppbevares under tak.	
§ 18 Energi og Klima (pbl § 11-9 nr 3 og 6) 18.1 Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme skal nye bygg og hovedombygging større enn 500 m² BRA tilknyttes fjernvarmeanlegget. For fritak: se § 34.1 18.2 Nullutslippsløsninger skal vurderes utenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og i prosjekter som fritas for tilknytningsplikt. 18.3 I reguleringsplaner for bebyggelse skal det, tilpasset tiltakets omfang, redegjøres for: - tiltak for å minimere energibruk - tiltak for å minimere klimagassutslipp - valg av energiløsninger og byggematerialer 18.4 Klimagassregnskap kreves ved: - vesentlige naturinngrep - nybygg større enn 1000 m² BRA - valg mellom riving eller bevaring av eksisterende bygg	<i>Bergen kommune skal utvikles som et klimasmart og klimanøytralt samfunn. Utslippsreduksjoner skal tilstrebes innenfor alle sektorer.</i> <i>Nye tiltak skal ha lavt energibehov.</i> <i>Det bør brukes energikilder som gir lavest mulig utslipp, og på lengre sikt utfasing av utslipp fra fossile kilder.</i> <i>Byggematerialer bør være fornybare og ha lavest mulig CO₂-fotavtrykk.</i> <i>Det bør tilrettelegges for bruk av tre.</i>
§ 19 Klimatilpasning, risiko og sårbarhet (pbl §§ 4-3 og 11-9 nr 8) 19.1 ROS-analyser skal inngå i arealplanlegging og søknad om tiltak. Analysen skal vise risikoforhold som har betydning for om arealet er egnet til formålet, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av formålet. 19.2 Dersom analysen identifiserer uakseptabel risiko skal planforslaget inneholde forslag til avbøtende tiltak. 19.3 Alle risikoanalyser skal gjennomføres i henhold til gjeldende norsk standard. 19.4 Reguleringsplaner skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveier. Nedbør skal normalt gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Nye tiltak skal ikke gi økte avrenningstopper i områder som er sårbare for flom. 19.5 Plassering av nye tiltak skal ta hensyn til fremtidig stigning i havnivå og stormflo/bølgepåvirkning. 19.6 Ved tiltak i og ved brattere terreng enn 27 grader skal det redegjøres for sikkerhet mot ras (se også hensynssone § 33.7) 19.7 Rømningsveier skal sikres innenfor gjeldende bygning.	<i>ROS-analyser til reguleringsplan og søknad om tiltak, skal legges til grunn byggteknisk forskrift.</i> <i>Framtidige skader på liv og helse, bygninger og infrastruktur skal forebygges.</i> <i>Sikringstiltak som forutsetter krevende framtidig tilsyn og vedlikehold bør drøftes spesielt og bør unngås.</i> <i>Grønne tak bør vurderes som et tiltak for å redusere avrenningstopper.</i> <i>Overvannshåndtering kan utløse behov for analyser og tiltak både oppstrøms og nedstrøms i et plan- eller tiltaksområde, og håndteres normalt i VA-rammeplan etter § 20.</i> <i>Overvannshåndtering bør gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til nærmiljøet, og bidra til å fremme biologisk mangfold. Uteoppholdsareal kan inngå i løsninger for overvann og flomvann.</i> <i>Flomveier skal i størst mulig grad utformes slik at vannet</i>

	<i>transporteres bort uten å gjøre skade nedstrøms.</i> <i>Fremtidig havstigning bør ha perspektiv til år 2100.</i> <i>Avstand mellom ledningsanlegg og bygg/konstruksjoner skal normalt være minimum 4 meter.</i> <i>Tiltak som kan medføre risiko for setninger i grunnen innenfor fredet byggrunn skal behandles etter kulturminneloven.</i> <i>Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafikk sikker og bærekraftig, og skal i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.</i> <i>For boligområder og kombinasjonsbygg skal det utarbeides en RTP basert på gjeldende veileder. Kombinasjonsbygg skal betraktes som husholdning, og avfalls løsninger skal samordnes for bolig- og næringsformål. Det kan stilles krav om felles løsninger for flere eiendommer og utbyggingsområder.</i> <i>Tilgjengelig boenhet i henhold til teknisk forskrift skal ha universelt utformet adkomst til avfallssystemet.</i>
§ 20 Vannforsyning, avløp og avfall (pbl § 11-9 nr 3) 20.1 Vannforsyning og avløp 20.1.1 VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner. 20.1.2 Rammeplanen skal tilpasses plannivået, og vise løsninger for området og sammenheng med overordnet hovedsystem. 20.1.3 Vannstand i kummer og tanker, og vannlås i utstyr, må ikke ligge lavere enn kote +2,5 for gravitasjonsanlegg. Der vannlås ligger mellom kote 2,5 og 3,5 skal det tilrettelegges for pumping av avløp. 20.2 Avfallshåndtering 20.2.1 Det skal redegjøres for avfallshåndtering gjennom utarbeidelse av en renovasjonsteknisk plan (RTP). 20.2.2 Der to eller flere utbyggingsområder ligger i nærheten av hverandre skal disse vurderes i sammenheng, for å sikre en god og felles infrastruktur løsning.	<i>Bestemmelsen skal sikre handel tilpasset nivå og omland.</i> <i>Handelsanalyse skal utarbeides i samsvar med krav i retningslinje 4.2. i Regional plan for attraktive senter fra Hordaland fylkeskommune. Handelsomland i analysen skal omfatte minimum hele bydelen.</i>
§ 21 Handel (pbl § 11-9 nr 5) 21.1 Generelt 21.1.1 Handelsvirksomhet skal tilpasses bystrukturen og ha åpne fasader mot sentrale gater og byrom. For ny eller samlet handel med bruksareal over 3000 m², kreves det samtykke fra fylkeskommunen før tiltaket kan tillates (gjennom regulerings- eller byggesaksbehandling). 21.2 I sentrums kjerner kan ny handelsvirksomhet etableres etter følgende kriterier: 21.2.1 <i>Bergen sentrum:</i> All handel som kan tilpasses øvrige krav til området tillates. 21.2.2 <i>Bydelssentrene (S2-S8):</i> Alle typer handel tillates. Omfanget skal tilpasses handelsomlandet. Det skal utarbeides handelsanalyse før det gis tillatelse til ny handelsvirksomhet. 21.2.3 <i>Større lokalsentre (S13, S23, S25, S26 og sentrums kjerner Nyborg):</i> Detaljhandel tilpasset handelsomlandet tillates. Det skal utarbeides handelsanalyse før det gis tillatelse til ny handelsvirksomhet. For S26 og sentrums kjerner Nyborg kan det i tillegg tillates handelsvirksomhet som kan ha hele eller deler av bydelen som handelsomland. 21.2.4 <i>Øvrige lokalsentre:</i> Det tillates dagligvarehandel og mindre handelsvirksomhet for nærmiljøet. 21.3 I byfortettingssonen kan ny handelsvirksomhet etableres etter følgende kriterier:	

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 fortettingssone 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 Arealkrevende varehandel 21.5.1 For handel der vareutvalget i hovedsak er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesenter og større planteskoler gjelder følgende: - Kan etableres i byfortettingssonen, dersom virksomheten kan tilpasses en bystruktur, og ikke medfører trafikkbelastning for boligmiljøer. - Kan etableres i ytre fortettingssone 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 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. 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 støysone. 22.2 Tiltak i støybelastet område tilsvarende gul støysone Grenseverdier kan fravikes dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt: - Planløsning og stille side 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. - Støyutsatte sider Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for rød sone. Spesielt for øvrig byggesone og LNF: Grenseverdi reduseres med 5 dB. - Uteoppholdsareal Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.	<i>Støy som påvirker folks helse og trivsel skal forebygges og begrenses, og avveies mot behovet for et tjenlig utbyggingsmønster.</i> <i>Uteoppholdsarealer, arealer for barn og unge, prioriterte byrom, grønnstruktur, rekreasjonsområder, kulturminner og stille områder skal i minst mulig grad belastes med støy.</i> <i>Håndtering av støy skjer både ved vurdering av hvor og hvordan det skal bygges.</i> <i>Ved arealplanlegging skal støytemaet drøftes i en tidlig planfase.</i> - <i>Muligheter for å oppfylle målene uten avvik skal belyses.</i> - <i>Behovet for avvik skal begrunnes, også samfunnsmessig basert på § 1.</i> - <i>Ved støynivå opp mot og inn i rød sone krever en grundig og bred drøfting.</i> - <i>Dersom avvik etter § 22.2 eller 22.3 vurderes som forsvarlig og nødvendig skal det avklares hvilke plangrep og støyfaglige utredninger som er nødvendige.</i> <i>Tiltak skal utredes støyfaglig. Beste tilgjengelige støydata skal</i>

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

17

22.3 Spesielt for tiltak i støybelastet sentrumskjeer S 22.3.1 For tiltak som ligger i rød støysone kan grenseverdien for støyutsatt side økes med inntil 8 dB i S1-8 og 5 dB i øvrige S-områder. 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. 22.3.3 Forutsetninger for bruk av utvidete avvik etter § 22.3: - Unntak skal bare benyttes der støynivået er for høyt til at samfunnsmessig riktig boligfortetting kan oppnås basert på normale grenseverdier. Unntakene er ikke et argument for dårligere støystandard enn det som kan oppnås med normale tiltak. - Byggetiltaket med støytiltak skal reguleres. - Reguleringsplanen skal belyse alternative utbyggings-løsninger og avbøtende tiltak (herunder behov for balansert mekanisk ventilasjon, kjøling og utvendig solskjerming). - Angitte avvik gjelder bare for veitrafikkstøy og banestøy. - Barnehager og grunnskoler omfattes ikke. 22.4 Nye støykilder 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 sentrumskjeer etter § 22.3 vil normalt ikke være relevant. 22.4.2 Tiltakshaver skal dokumentere støyforhold og avbøtende 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, avbøtende 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 avbøtende tiltak i samsvar med T-1442 og M-128.	benyttes. <i>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 sentrumskjeer S og byfortettingssone BY. Fellesareal skal sikres tilstrekkelig støystandard uten innglassing. Innglassing eller tilsvarende må kunne åpnes. Arealet bør ha gode kvaliteter for øvrig.</i> <i>Tiltak i rød støysone</i> <i>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).</i> <i>Ved regulering av større tiltak (mer enn 15 boenheter) eller større arealer under ett i byfortettingssone 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.</i> <i>I rød støysone bør det alltid etableres balansert ventilasjon i nye boenheter, også ved tiltak i eksisterende bygg.</i> <i>Undervisnings- og helsebygg:</i> <i>Hvert tiltak vurderes konkret innenfor rammen av bestemmelsen.</i> <i>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.</i>
§ 23 Forurensning (pbl § 11-9 nr 6 og 8) 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.	<i>Forurensning som påvirker miljø, helse og trivsel skal forebygges og begrenses.</i> <i>Den til enhver tid gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging skal legges til grunn for</i>

Bestemmelser

Retningslinjer

23.1.3 Luftinntak til bygning skal plasseres slik at tilluften får best mulig kvalitet. 23.2 Jord 23.2.1 Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke fører til helse- eller miljøskade. 23.2.2 Ved arealplanlegging som berører potensielt forurenset grunn skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves spesielle tiltak eller plangrep. 23.3 Vassdrag 23.3.1 Ved tiltak nært vassdrag skal det i en tidlig planfase avklares om det kreves avbøtende tiltak eller plangrep for å hindre forurensning i anleggsperioden eller senere.	saksbehandling.
§ 24 Massehåndtering (pbl § 11-9 nr 6, § 20-1) 24.1 Generelt 24.1.1 Tiltak og detaljreguleringsplaner skal dokumentere massebalansen. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafikkssikker transport. Avtale om levering til deponi skal dokumenteres. 24.1.2 Tiltak som krever tilkjørte masser skal benytte naturlige, rene masser med dokumentert opprinnelsessted. 24.1.3 Jord som fjernes fra dyrka mark skal disponeres slik den at er permanent tilgjengelig og egnet for jordbruksformål. 24.1.4 Ved tiltak nært vassdrag skal det legges vekt på å unngå avrenning av partikler. 24.2 Masseuttak (som selvstendig tiltak) 24.2.1 Uttak av masse skal ha hjemmel i reguleringsplan eller kommuneplan dersom tiltaket overskrider ett eller flere av følgende kriterier: - volum over 1000 m³ - berørt areal over 1 da - avvik fra eksisterende terreng over 3 m. 24.3 Massedeponering 24.3.1. Det kreves reguleringsplan for massedeponering og utfylling som berører større areal enn 1 da eller som avviker mer enn 3 m fra eksisterende terreng. 24.3.2 Plankravet gjelder ikke for tiltak som oppfyller § 24.1 og samtlige følgende kriterier: a. er til vesentlig nytte for landbruk i LNF-områder b. ikke overstiger 10 da eller 3 m høydeavvik c. har begrensede konsekvenser for miljø og samfunn d. ikke utløser spesielt behov for medvirkning e. benytter jordfaglig kompetanse i planlegging og utføring f. anleggsfase begrenses til 3 år og til 1 samtidig lokalitet pr grunneiendom.	<i>Overskuddsmasser skal benyttes på en god samfunnsnyttig måte. Negative konsekvenser av massehåndteringen skal reduseres og spredning av forurensning, inkludert plast, skal unngås.</i> <i>Håndtering av spesielle masser (herunder forurensede masser, radonholdige masser eller masser med fremmede arter) kan baseres på andre rammevilkår enn fastsatt i bestemmelsen.</i> <i>Tiltak skal ikke være i konflikt med automatisk fredete kulturminner, jmfør kulturminneloven. Utfylling i sjø langs historiske områder eller innenfor hensynssone H570 krever uttalelse fra Byantikvaren.</i> <i>Tiltak innenfor nedbørsfelt for vassdrag med elvemusling skal behandles spesielt, og behov for avbøtende tiltak skal avklares.</i> <i>Utfylling i sjø vurderes konkret for hver enkelt sak. Tiltak langs land og over kote minus 4 behandles normalt på tilsvarende måte som ved deponering på land. Utfylling i sjø i områder med store kulturminne-verdier bør avklares i overordnet plan. Lagring av masser i mer enn 2 år behandles som et permanent tiltak.</i>

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

19

Bestemmelser

Retningslinjer

24.3.3	Tiltaket må avsluttes og ferdigstilles før det kan gis tillatelse til nye tiltak på samme eiendom.	
§ 25 Skilt og reklame (pbl §§ 11-9 nr 6, 20-1 2. ledd bokstav i, § 30-3)		<i>Skilt og reklame skal ikke virke skjemmende.</i>
25.1	Plassering av skilt og reklameinnretninger krever søknad og tillatelse.	<i>Tillatelse gis normalt inntil videre eller for et bestemt tidsrom.</i>
25.2	Reklame tillates ikke i boligområder, grønnstruktur, stille områder og LNF-områder. Reklame skal ikke prege bybildet i Bergen.	<i>For skilt og reklameinnretning over 5,0 m² gjelder bestemmelsene om nabovarsel i plan- og bygningslovens § 21-3. Kommunen kan kreve varsel også ved mindre tiltak.</i>
25.3	Vedlegg 2 <i>Utfyllende regler for skilt og reklame</i> til kommuneplanens bestemmelser skal legges til grunn for saksbehandling.	

Bestemmelser til arealkategorier (pbl §§ 11-10 og 11-11, jf. § 11-8)**§ 26 Bebyggelse og anlegg – sone 1 – 4**

sone 1 – *sentrumskjerne* - § 26.2
sone 2 – *byfortettingssone* - § 26.3
sone 3 – *ytre fortettingssone* - § 26.4
sone 4 – *øvrige byggesone* - § 26.5

§ 26.1 Felles bestemmelser for sone 1-2; sentrumskjerne og byfortettingssone		
26.1.1	Områdene skal utvikles med høy tetthet og kvalitet, basert på stedets særpreg.	
26.1.2	Nye byggeprosjekter skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter det tilfører omgivelsene og tilstøtende byrom.	<i>Kommuneplanens samfunnsdel fastsetter at Bergen skal videreutvikle en kompakt bystruktur med et nettverk av senterområder. Bestemmelsene konkretiserer hva dette betyr for ny utbygging.</i>
26.1.3	Nettverket av byrom og grønnstrukturer skal være variert og sammenhengende, og utformes med vegetasjon og vann som grunnlag for rekreasjon og aktivitet.	<i>Til 26.1.1: Kriterier for vurdering av det enkelte "stedets egenart" framgår i retningslinjer til § 8.</i>
26.1.4	Ved nye tiltak skal det utarbeides en innledende stedsanalyse i samsvar med § 8.3.	
26.1.5	Grense mellom sonene kan justeres ved regulering. For byfortettingssonen forutsetter grensejustering at utbyggingsområdet får en funksjonell gangforbindelse med maks. 500 m til sentrumskjerne for lokalsentre, bybane, høyfrekvent kollektiv eller tog, og 900 m til sentrumskjerne for bydelssentre. Nye gangforbindelser skal opparbeides før nye bygg kan tas i bruk.	<i>Til 26.1.3: Definisjon av byrom gis i vedlegg 1. Håndtering av overvann skal om mulig integreres i den blågrønne byromsstrukturen.</i>
26.1.6	Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.	<i>Til 26.1.5: Ved vurdering av grensejustering skal høydeforskjeller og avstand til kollektivtilbud og nærservice vektlegges.</i>
26.1.7	Grad av utnytting gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal.	
26.1.8	Parkeringsanlegg skal ikke ha fasade mot byrom eller gater.	<i>Interne gårdsrom i tett historisk bebyggelse bør ikke gjenbygges.</i>
		<i>I offentlig områderegulering kan det vurderes større byggehøyde for offentlige bygg eller bygg som har viktige</i>

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

20

	<i>allmenne funksjoner.</i>
§26.2 Sone 1 Sentrumskjørne 26.2.1 Felles for <i>sentrumskjørner</i> (S): - Områdene skal utvikles etter bymessige prinsipper, med mangfold i funksjoner og sammenhengende byromstruktur. - Byromsstrukturen skal sikre god tilgjengelighet til kollektivtilbud, offentlig plass og tjenestetilbud. - Det kan tilrettelegges for bolig, næring, handel, kultur og tjenesteyting. Det tillates ikke industri, lager eller annen arealkrevende og støyende næringsvirksomhet. - Det skal utarbeides områdereguleringsplan for minimum hele sentrumskjørnen, jfr. § 3.4, samt for tilgrensende områder som er nødvendige for å sikre sammenheng i bystrukturen. Unntak fra dette gjelder for Bergen sentrum (S1), der avgrensning av reguleringsplan fastsettes av kommunen. - I forbindelse med oppstart av områdereguleringsplanen skal det utarbeides en innledende stedsanalyse etter § 8.3, som også omfatter byromstrukturen rundt sentrumskjørnen. - Det skal være publikumsrettet virksomhet mot sentrale gater og byrom, og aktive fasader på gateplan. Virksomhetene skal ha inngang direkte fra gaten. Bebyggelsen skal utformes med variert arkitektonisk uttrykk. - Innenfor sentrumskjørnen skal det etableres en offentlig plass eller allmenning, tilpasset stedets karakter, størrelse og rolle. Plassen skal opparbeides for mangfoldig rekreasjon og aktivitet, med funksjonelle gjennomgående gangmuligheter. - Ferdselsårer skal bygges som gater, og utformes med hovedvekt på tilgjengelighet for myke trafikanter. Gangbroer over gate tillates ikke. - Boliger skal ha inngang fra gaten. - Avstand mellom gangårer skal maksimalt være 70 meter. - Byggehøyden skal tilpasses stedets lokale særpreg, ivareta gode kvaliteter i tiliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og tiltakets fjernvirkning. Se også § 38.3.1. - Parkering skal skje i fellesanlegg, som skal legges i utkanten av eller utenfor sentrumskjørnen. 26.2.2 Bergen sentrum S1: Det skal tilrettelegges for et mangfold av funksjoner, med bolig, handel, service, næring og kultur. 26.2.3 Bydelssentre S2 – S8: - Det skal tilrettelegges for et mangfold av funksjoner. Alle typer handel er tillatt, men mengden skal tilpasses handelsområdet, jf. § 21. - Minimum 20 % av bruksarealet skal være bolig. 26.2.4 Større lokalsentre (S13, S23, S25, S26 og sentrumskjørne Nyborg): Det skal tilrettelegges for bolig, samt for næring og tjenesteyting for nærområdet. Detaljhandel tilpasset handelsområdet tillates, jf. § 21. 26.2.5 Øvrige lokalsentre:	<i>Til 26.2.1: Kriterier for vurdering av hva som er "bymessig" framgår i veiledning til § 8.</i> <i>Til 26.2.c: Næringsbebyggelse skal være arbeidsplassintensiv eller publikumsrettet virksomhet som kontor og service.</i> <i>Til 26.2.f: Med "aktiv fasade" menes at fasaden gjenspeiler virksomheten innenfor, for eksempel med direkte innsyn til lokalene.</i> <i>Til 26.2.1.i: Se også § 17. Ved behov skal det tilrettelegges for parkeringsanlegg som kan bygges ut etappevis. Med fellesanlegg for parkering menes anlegg som har én felles avkjørsel for flere eiendommer og prosjekter.</i> <i>Bergen sentrum S1</i> <i>Bydelssentre:</i> <i>S2 Åsane</i> <i>S3 Indre Arna</i> <i>S4 Danmarks plass</i> <i>S5 Loddefjord</i> <i>S6 Fyllingsdalen</i> <i>S7 Nesttun</i> <i>S8 Rådal sentrum/Lagunen</i> <i>Lokalsentre:</i> <i>S9 Toppe</i> <i>S10 Flaktveit</i> <i>S11 NHH</i> <i>S12 Sandvikstorget</i> <i>S13 Nordrevågen (Laksevåg senter)</i> <i>S14 Laksevåg sentrum</i> <i>S15 Fløttmannsplassen</i> <i>S16 Møllendal</i> <i>S18 Kronstad</i> <i>S19 Kanalvegen</i>

Det skal tilrettelegges for bolig, samt for næring og tjenesteyting for nærområdet. Det tillates dagligvarehandel og mindre handelsvirksomhet for nærmiljøet, jf. § 21.	S20 Wergeland S21 Landåstorget S22 Kristianborg S23 Sletten S24 Fantoft S25 Paradis S26 Spelhaugen S27 Søreide S28 Fanatorget S29 Sandsli S30 Råstøl S31 Nordås S32 Skjoldskiftet S33 Olsvik
§26.3 Sone 2 Byfortettingssone 26.3.1 <i>Byfortettingssonen</i> skal videreutvikles som bolig- og næringsområder med innslag av tjenesteyting, handel og kultur. Næringsvirksomheter som kan medføre støy, forurensning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke. 26.3.2 Det skal utarbeides innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan, jfr. § 8.3. 26.3.3 Området skal ha ferdsselsårer utformet som gater og finmasket byroms- og gangnett med maks. 70 meter mellom gangårer. Parkering skal skje i fellesanlegg. 26.3.4 Ny boligbebyggelse skal ha variasjon i type og størrelse av boliger. Boliger skal ha inngang fra gaten. 26.3.5 For tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø skal det legges særlig vekt på bygningsform og bebyggelsesstruktur. 26.3.6 For byfortettingssoner uten sentrumskerne skal det gjennom reguleringsplan sikres en offentlig plass sentralt i sonen. 26.3.7 Minimum 10 % av boenhetene skal ha minst 80 m² bruksareal og direkte tilgang til uteareal på bakken. 26.3.8 Byggehøyde: - Byggehøyden skal tilpasses stedets særpreg, tiliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning, og behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges. Se også § 38.3.1. - Vurdering av byggehøyde skal skje med grunnlag i stedsanalyse. - For søknader om tiltak som er unntatt krav om regulering skal byggehøyden være maksimalt 4 etasjer, og ikke høyere enn 15 meter i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Se også § 38.3.1. 26.3.9 Grad av utnyttning gis ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal. 26.3.10 Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21.	Avgrensning av sonen i kartet er gjort med utgangspunkt i gang-avstand på 600 m fra lokalsentre og 1000 m fra bydelssentre. Til 26.3.1: For næring skal virksomheter med høy og middels arbeidsplassintensitet prioriteres (jf. §§ 1, 16, 17). Det kan tilrettelegges for bebyggelse med flere funksjoner i samme bygg. Kriterier for vurdering av hva som er "bymessig" framgår i veiledning til § 8. Til 26.3.3: Med fellesanlegg for parkering menes anlegg som har én felles avkjørsel for flere eiendommer og prosjekter. Til 26.3.4: Boligbebyggelsen bør variere fra rekkehus til blokker. For boliger skal det vurderes kantsone eller forhage som overgang mellom fasaden og gaten. Fleksible boliger og mulighet for deling av funksjoner skal inngå i vurderingen. Til 26.3.5: Se også § 35.5. Til 26.3.7: Kravet skal sikre boenheter egnet for barnefamilier. Se også § 9. Alt bruksareal i boenheten behøver ikke å ligge på bakken. Bakkekontakt kan sikres gjennom at deler av boligen ligger på bakkenivå.

	<i>Til 26.3.8: Byggehøyde skal vurderes i forhold til byromsbredde. Gjennomsnittlig byggehøyde bør ikke bør overstige 90% av byromsbredden og maksimal byggehøyde bør være innenfor 110% av byromsbredden.</i>
§ 26.4 Sone 3 Ytre fortettingssone 26.4.1 Ytre fortettingssone kan videreutvikles med bolig- og næringsformål. Næringsvirksomheter som medfører støy, forurensning, vesentlig økt trafikkbelastning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke. 26.4.2 Det skal utarbeides innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan (jfr. § 3). 26.4.3 Alle byggeprosjekt skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene. 26.4.4 Det skal sikres gjennomgående gang-/sykkelveger med god tilknytning til sentrumskjerner, skole/barnehage, tjenesteyting og rekreasjonsområder. 26.4.5 Grad av utnytting skal tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA. 26.4.6 Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet. 26.4.7 Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger. 26.4.8 Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21.	<i>Til 26.4.1: For næringsbebyggelse skal virksomheter med middels arbeidsplassintensitet prioriteres. Publikumsrettet virksomhet bør ikke tillates. (jf. §§ 1, 16, 17)</i> <i>Til 26.4.5.: Grad av utnytting fastsettes av kommunen gjennom plan- og byggesaksbehandling. Kollektivtilbud og nærservice skal vektlegges. Øvre del av spennet mellom 30 og 120 %-BRA skal kun benyttes for tiltak med kort avstand til godt kollektivtilbud. Krav til minimumsutnyttelse skal ikke forhindre mindre tiltak på eksisterende bebyggelse.</i> <i>Parkering bør etableres i anlegg, primært som fellesanlegg for et større område.</i>
§ 26.5 Sone 4 Øvrig byggesone 26.5.1 I øvrig byggesone tillates ikke vesentlig nybygging. Det kan tillates eneboliger eller tomannsboliger, forutsatt at øvrige krav i bestemmelsene her er oppfylt. 26.5.2 Mindre næringsvirksomheter som ikke medfører støy, forurensning, trafikkbelastning eller andre ulemper for omgivelsene kan tillates. Det tillates ikke nyetablering eller bruksendring for tiltak med høy arbeidsplass- eller besøksintensitet. 26.5.3 Grad av utnytting for ny bebyggelse skal være maks. 45 % BRA. 26.5.4 Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse skal ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger. 26.5.5 I bestemmelsesområde for "senterområder i øvrig byggesone" (§38.5) tillates videreutvikling av eksisterende funksjoner og transformasjon av eksisterende bygg til næring. 26.5.6 Handel kan tillates gjennom reguleringsplan, innenfor rammer gitt i § 21. 26.5.7 Eksisterende næringsområder kan videreføres, og eksisterende drift kan utvides innenfor gjeldende rammer.	<i>Områdene skal i hovedsak opprettholdes med uendret utnyttelse, og med bolig som prioritert formål.</i> <i>Til 26.5.5.: Gjelder Salhus og Lone Salhus er også Historisk område, jmfør § 38.3.</i>
§ 27 Bebyggelse og anlegg – Øvrig (pbl §§ 11-10 og 11-11)	

Bestemmelser

Retningslinjer

§27.1 Fritids-bebyggelse (1120) 27.1.1 Fritidsboliger kan ikke bruksendres til bolig. 27.1.2 Nye bruksenheter skal ikke opprettes. 27.1.3 Fritidsboliger i felt FB1 skal ikke fradeles eller seksjoneres.	<i>Bruksendring av fritidsbebyggelse utenfor kode 1120 vurderes konkret.</i> <i>Gjelder fritidsboliger som tidligere er avsatt til dette formålet i regulerings- og kommunedelplaner.</i>
§ 27.2 Tjenesteyting (1160) Egne bestemmelser er ikke gitt	
§ 27.3 Råstoffutvinning (1200) Egne bestemmelser er ikke gitt	
§ 27.4 Næringsbebyggelse (1300) 27.4.1 I områder for industri og lager (IL) tillates industri, lager og annen arealkrevende næringsvirksomhet. 27.4.2 I områder for industri, kontor og lager (IKL) tillates kontor, industri, lager og arealkrevende næringsvirksomhet. 27.4.3 Kjøpesenter og detaljhandel er ikke tillatt.	<i>Større bygg bør ha et grønt preg.</i> <i>Ved planlegging av IL10 skal det tas hensyn til omkringliggende landbruksareal.</i> <i>For IL11 skal det tas hensyn til eksisterende hjortetrekk.</i> <i>For IL13 må ny regulering ta hensyn til elv og landskap.</i>
§ 27.5 Idrettsanlegg (1400) Egne bestemmelser er ikke gitt	
§ 27.6 Grav- og urnelund (1700) Egne bestemmelser er ikke gitt	
§ 27.7 Andre typer (1500) 27.7.1 Terminal - T: Egne bestemmelser er ikke gitt 27.7.2 Energianlegg - E: Egne bestemmelser er ikke gitt 27.7.3 Kommunaltekniske anlegg - KA: Egne bestemmelser er ikke gitt 27.7.4 Småbåtanlegg - SA: I områdene tillates mindre flytebrygger for forankring av båter. Byggesøknaden må vise at tiltaket ikke er til hinder for andre brukere. Nye anlegg skal ha trafiksikker parkering. 27.7.5 Massedeponi - M: Se § 24. 27.7.6 Naust - N: a. Naust er uthus for oppbevaring av båt med utstyr, uten innredning for opphold og overnatting. Naust kan ha størrelse inntil 30 m ² BYA, en etasje og mønehøyde på maks 4 meter målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde. Takvinkel skal være mellom 35 og 45 grader. Det skal ikke ha altan, balkong, gjerde eller liknende. Vinduer skal ikke overstige 3 % av BRA og skal om mulig ikke vende mot sjø. Terrenginngrep skal ikke avvike mer enn 2 m fra opprinnelig terrengnivå. b. Nye naust skal ikke redusere allmenhetens tilgang til strandsonen. Det skal være mulig å ferdes framom eller bak, samt mellom naust/naustgrupper i en bredde på minimum 2 meter, minst mellom hvert 3. naust.	

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

24

Bestemmelser

Retningslinjer

c. Det er plankrav i naustområder. Eventuelle fellesløsninger for kai, brygge og boder skal inngå i reguleringsplanen. d. Det er ikke tillatt med båtgarasje.	
---	--

§ 28 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-10)	
§ 28.1 Generelt om samferdselsanlegg og infrastruktur 28.1.1. Offentlige veier og endring av eksisterende anlegg, skal planlegges i tråd med <i>Vegnormer for Bergen kommune</i> og Statens vegvesens håndbøker. Avvik fra normer kan tillates når andre hensyn tilsier det. 28.1.2 Areal til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder avfallshåndtering, skal vurderes i en tidlig planfase. Veiledende tekniske detaljplaner skal legges til grunn. 28.1.3 Viktige gangforbindelser til kollektivholdeplasser skal identifiseres og om mulig gis formell status. 28.1.4 Gang-/sykkelveg skal ikke benyttes som kjøreadkomst til nye boenheter.	<i>Avvik fra normer skal dokumenteres og begrunnes. Eventuelle avbøtende tiltak skal synliggjøres.</i> <i>Standard og vedlikeholdsansvar skal avklares før tiltak iverksettes.</i> <i>Enkle snarveier/stier kan om nødvendig ha avvik fra generelle standardkrav, herunder universell utforming.</i> <i>Avstand mellom bygg og konstruksjoner og ledningsanlegg skal normalt være minimum 4 m.</i>
§ 28.2 Samferdselsanlegg (SA) (2001) Egne bestemmelser er ikke gitt.	<i>Formål er å tilrettelegge for trafikkssikring av fylkesveg og parkmessig opparbeiding av strandsone.</i>
§ 28.3 Bane (2020) Egne bestemmelser er ikke gitt.	
§ 28.4 Lufthavn (2030) Egne bestemmelser er ikke gitt.	
§ 28.5 Havn (2040) Egne bestemmelser er ikke gitt.	
§ 29 Grønnstruktur (pbl § 11-10) 29.1. Nye tiltak som ikke fremmer naturmangfold eller allmenn bruk er ikke tillatt. Grønnstruktur skal være tilgjengelig for allmennheten. 29.2 Skjøtsel og enkel, naturvennlig tilrettelegging for opplevelse, lek, fysisk aktivitet og rekreasjon er tillatt. 29.3 Eksisterende veger i grønnstruktur kan driftes i samsvar med vegens funksjon. 29.4. Bergenhus festning er underlagt Forsvaret, og vil kunne underlegges militær adgangskontroll.	<i>Områder i byggesonen som er viktige for naturmangfold, landskap eller som har en viktig funksjon for rekreasjon og friluftsliv, bør avsettes til grønnstruktur.</i>

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

25

Bestemmelser

Retningslinjer

29.5. Det er krav om reguleringsplan i områder markert som «Fremtidig grønnstruktur» (med påskrift G) og som skal tilrettelegges til friluftsmål i følgende områder: - Bjørndalspollen - Nordåsvannet (3 lokaliteter) - Gravdalsvannet	
§ 30 Forsvaret (pbl § 11-10) Egne bestemmelser er ikke gitt.	
§ 31 Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder) (5100) (pbl § 11-11) 31.1 Følgende tiltak som oppfyller kravene etter § 31.2 er tillatt: - Tiltak som er nødvendig for gårdens næringsvirksomhet - Enkel tilrettelegging for friluftsliv. - Nødvendige transformatorer i distribusjonsnettet for strøm 31.2 Ved plassering av nye tiltak skal det tas hensyn til landbruk, natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. 31.3 Små tiltak på fradelte og bebygde boligeiendom, som ikke påvirker LNF-verdiene negativt, kan normalt behandles som søknad om tiltak, uten reguleringsplan. 31.4 Eksisterende vegger i LNF-områder kan driftes og utvikles i samsvar med vegens funksjon.	<u>Retningslinjer for små tiltak på bebygd boligeiendom</u> Tiltak som oppfyller følgende kriterier vil normalt ikke gi negativ effekt av betydning for planformålet: - lovlig etablert bolig - forholdet til annet relevant lovverk og plangrunnlag er ivarettatt - antall boenheter økes ikke - tiltaket har naturlig sammenheng med boligformålet - tiltaket lokaliseres i direkte tilknytning til eksisterende bygninger, utenfor relevante hensynssoner og byggegrenser - maksimum 20 % ny BRA - total BRA ikke over 300 m² og %-BRA ikke over 40 %. <u>Vurdering av tiltak for gardstilknyttet næringsvirksomhet</u> Tiltaket må være knyttet til produksjonen og ressursgrunnlaget på gården. Tiltaket bør plasseres i tilknytning til tunet og tilpasses lokal byggeskikk. Dette gjelder spesielt for våningshus nr 2. Søknad legges fram for kommunal landbruksmyndighet til uttalelse.
§ 32 Sjø og vassdrag (pbl § 11-11)	
§ 32.1 Generelt om vannforekomster 32.1.1 Det skal tas hensyn til vassdrag i alle arealtiltak som berører vassdraget (nedbørsfelt, vannstreng og kantsoner). 32.1.2 Tiltak som forutsetter arealbruksendringer, senkning, utfylling eller andre inngrep i vassdrag skal ha hjemmel i reguleringsplan.	Innsjøer, vassdrag og våtmark skal bevares av hensyn til naturmangfold, overvannshåndtering, klimatilpasning og folkehelse. Fjordlandskapet med tilhørende vannspeil og landskapsformer

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

26

Bestemmelser

Retningslinjer

32.1.3 Planer og tiltak som berører vannforekomster med vedtatte miljømål i henhold til vannforskriften skal utrede hvordan planen/tiltaket påvirker måloppnåelsen. 32.1.4 Innsjøer, elver og bekker skal ikke lukkes. 32.1.5 Ved tiltak som berører lukkede eller sterkt påvirkede vassdrag skal vassdraget gjenåpnes og restaureres. Dersom dette ikke lar seg gjøre skal det begrunnes. 32.1.6 Allmenn tilgjengelighet til vassdrag skal tillegges vekt, der dette ikke reduserer drikkevannskvalitet eller viktige naturverdier.	<i>er viktig for byens historiske landskap og særpreg.</i> <i>Innenfor byggesone 1 og 2 kan vassdrag tilrettelegges for lek og opplevelse. Viktige biologiske funksjoner må ivaretas.</i> <i>Det skal legges spesiell vekt på vassdragsplanens satsingsvassdrag, drikkevann og vassdrag med hensynssoner.</i>
§32.2 Bruk og vern (6001) 32.2.1 Formålet gjelder følgende underformål: Ferdsel, farleder, fiske, drikkevann og natur- og friluftsområder. 32.2.2 Inngrep og faste installasjoner tillates ikke. 32.2.3 I et belte på 50 m fra land er det kun tillatt med ferdsel i lav hastighet. 32.2.4 Fartsbegrensninger gjelder ikke for: - Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter - Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjeneste, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste - Marinarkeologiske og andre vitenskapelige undersøkelser	<i>Tiltak som er til betydelig ulempe for andre reelle interesser, permanent eller for et lengre tidsrom, er ikke i samsvar med arealformålet.</i> <i>Lav hastighet tilsvarer vanligvis 5 knop. Hastighet er regulert av Forskrift om fartsbegrensning i sjø.</i>
§32.3 Ferdsel (6100) 32.3.1 Tiltak og aktivitet som vanskeliggjør skipstrafikk er ikke tillatt. 32.3.2 Område Fe1 er ankringsområde.	
§ 32.4 Småbåthavn (6230) Anlegg skal utformes slik at de legger til rette for en trygg og effektiv arealbruk.	<i>Gjelder større anlegg.</i> <i>Mindre anlegg omfattes av § 27.7.</i>
§ 32.5 Fiske (6300) Tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske er ikke tillatt, herunder plassering av anlegg, fortøyingsinnretninger og dumping.	<i>Formålet dekker både næringsutøvelse og gytefelt/oppvekstområder for yngel.</i>
§ 32.6 Drikkevann (6500) Det er ikke tillatt med tiltak som er i strid med drikkevannsforskriften.	
§ 32.7 Naturområde (6600) 32.7.1 Inngrep og faste installasjoner tillates ikke. 32.7.2 Bruk av motordrevne fartøy er ikke tillatt. Dette gjelder ikke for transportkjøring i hastighet inntil 5 knop. 32.7.3 Følgende aktiviteter er ikke underlagt fartsbegrensning: - Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter - Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjeneste, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste - Marinarkeologiske og andre vitenskapelige undersøkelser	<i>Områdene har spesielle naturkvaliteter og skal beskyttes mot uønsket påvirkning.</i>

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

27

§ 32.8 Friluftsområde (6700) 32.8.1 Friluftsområder F er forbeholdt rekreasjon. 32.8.2 Friluftsområder I er forbeholdt ikke-motorisert lek, rekreasjon og trening. Gjelder ikke idrettsområdet I ved Eggholmen. 32.8.3 Anlegg, tiltak og aktivitet som vil være til ulempe for friluftsliv eller opplevelsesverdi, herunder bruk av motordrevne fartøy, er ikke tillatt. Dette gjelder ikke for transportkjøring i lav hastighet inntil 5 knop. 32.8.4 Følgende aktiviteter er ikke underlagt fartsbegrensning: - Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter - Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjeneste, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste - Marinarkeologiske og andre vitenskapelige undersøkelser	<i>Mindre tiltak som tilrettelegger for bruken av området er tillatt.</i> <i>Til 32.8.2: Område I ved Eggholmen er avsatt til idrettsanlegg for Jet Ski.</i>
§ 32.9 Kombinerte formål i sjø og vassdrag (6800) 32.9.1 Inngrep og faste installasjoner tillates ikke. 32.9.2 I et belte på 100 meter fra land er det kun tillatt med ferdsel i lav hastighet. Følgende fartøy er unntatt hastighetsbegrensning: - Forsvarets øvelser, forflytninger og transporter - Politi-, rednings-, brannverns- og ambulansetjeneste, tiltak i forbindelse med akutt forurensning, samt oppsyns- og tilsynstjeneste - Marinarkeologiske og andre vitenskapelige undersøkelser	

Bestemmelser til hensynssoner og bestemmelsesområder

(pbl § 11-8 og kartforskriften)

§ 33 Sikrings-, støy og faresoner

(pbl § 11-8 andre ledd, bokstav a)

§ 33.1 Nedbørsfelt drikkevann (110) (drikkevannsforskriften § 4, jf § 26) 33.1.1. Det skal ikke gjøres tiltak som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset. 33.1.2 Tiltak må forholde seg innenfor restriksjoner satt i egne klausuleringsvedtak og restriksjoner overfor grunneiere og rettighetshavere innenfor nedbørsfelt til drikkevann. 33.1.3 For allmennhetens aktiviteter i nedbørsfeltet til Svartediket og Sædalen gjelder følgende restriksjoner. a. Bruk av båt og kano på vannene er ikke tillatt. b. Bading i vann, bekker og elver er forbudt. Dette gjelder også for hunder og andre husdyr. c. Fiske i vann, bekker og elver er forbudt. Bestandsregulering iverksatt av hensyn til drikkevannskvaliteten er unntatt.	<i>Det er en overordnet målsetting å beholde stabil og god råvannskvalitet i byens drikkevannskilder. For å beskytte drikkevannskildene er grunneiere og rettighetshavere pålagt rådgighetsinnskrenkninger (klausuler). Det er i tillegg innført restriksjoner overfor allmennheten.</i> <i>Mattilsynet er tilsynsmyndighet. Overtredelse av disse reglene kan medføre straff etter drikkevannsforskriftens § 30.</i> <i>Klausuleringsbestemmelser gjelder for drikkevann; Svartediket Gullfjellet</i>
---	---

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

d. Teltning, leirslaging og militærøvelser i nedbørsfeltet er forbudt. Militærøvelsen knyttet til eksisterende militære installasjoner er tillatt. Ved planlegging av redningstjenester må behov og rammer avklares med aktuelle kommunale etater. e. Folk som ferdes langs vannkanten til Svartediket, Tarlebøelven og Tarlebøvannet, Blåmannsvann, Stordiket og Tindevann må unngå handlinger som kan forurense vassdraget. Det samme gjelder for Søre- og Nordre Gløvrevatn og Stemmevatn. f. Større organiserte arrangementer eller stevner er normalt ikke tillatt. Arrangementer som 7-fjellsturen, kan tillates etter søknad dersom det tas hensyn til områdehygiene, for eksempel ved at start, oppmøte og mål legges utenfor nedbørsfeltet. I området Svartediket, Isdalen og Våkendalen til Tarlebø tillates ikke organiserte arrangementer selv om start, oppmøte, og mål legges utenfor nedbørsfeltet. Det samme gjelder for området Søre- og Nordre Gløvrevatn og Stemmevatn. g. Sykling tillates bare på eksisterende stier, veier og turveier. h. Motorisert ferdsel i utmark og på vei samt helikoptertransport er ikke tillatt, med mindre dette er godkjent av vannverkseier, jf. 33.1.3.c. Parkering skal skje utenfor nedbørsfeltet. Kjøring og parkering i tilknytning til eksisterende boliger innenfor nedbørsfeltet er tillatt. i. Riding og kjøring med hest er ikke tillatt innenfor nedbørsfeltet, med unntak av trase fra Jordalsskaret til Vikinghytten og videre ut av nedbørsfeltet. j. Hunder skal holdes i bånd og hundelort skal plukkes opp. k. Det kan settes opp låsbar bom på alle veger inn i nedbørsfeltene.	<i>Kismul Sædalen Jordalsvatnet</i>
§ 33.2 Annen sikringssone - forurenset sjøbunn (130) Tiltak som kan påvirke eller ødelegge tildekkingslaget på sjøbunnen er ikke tillatt.	<i>Unngå tilføring av ny forurensning etter tildekking av forurenset sjøbunn i Puddefjorden og Store Lungegårdsvann</i>
§ 33.3 Militær sikringssone (190) Nye boenheter, kontor/næringsbygg, kaier og naust tillates ikke innenfor hensynssonen. Bruksendring og seksjonering for omgjøring til bolig- og fritidsformål tillates heller ikke.	<i>Det kan etter samtykke fra Forsvarsbygg gis unntak fra denne bestemmelsen for utbygging av tidligere regulerte tomter.</i>
§ 33.4 Rød støysone (210) Støyfølsomme tiltak skal håndteres i samsvar med § 22	<i>Bestemmelsen gjelder også i andre støyutsatte områder, uavhengig av om støysituasjonen er kartlagt på forhånd.</i>
§ 33.5 Gul støysone (220) Støyfølsomme tiltak skal håndteres i samsvar med § 22	<i>Bestemmelsen gjelder også i andre støyutsatte områder, uavhengig av om støysituasjonen er kartlagt på forhånd.</i>
§ 33.6 Grønn støysone (230) 33.6.1 Grønne støysoner er stille områder som skal beholdes uten ny støypåvirkning. 33.6.2 Tiltak som kan gi økt støypåvirkning for grønn støysone skal behandles etter § 22.2.3.	<i>Ikke alle stille områder er kartlagt. Bestemmelsen bør praktiseres på tilsvarende måte ved ny støypåvirkning av andre stille områder med rekreasjons- eller kulturminneverdi.</i>
§ 33.7 Skredfare (310) 33.7.1 Aktsomhetsområde skred (H310_1): Det stilles krav til fagkyndig utredning av skredfare ved arealplanlegging eller prosjektering av nye tiltak innenfor hensynssone for skredfare som dokumenterer tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller	<i>Hensynssonene dekker ikke alle områder som kan være utsatt for skred og steinsprang (herunder skredfare fra mindre skrenter).</i>

Bestemmelser

Retningslinjer

vesentlig ulempe. Nødvendige sikringstiltak skal godkjennes som vilkår ved rammetillatelse og være utført før utbygging. 33.7.2 Faresone skred (H310_2): a. Det er ikke tillatt med nye tiltak, som er i strid med sikkerhetsklassene for skred i henhold til byggt teknisk forskrift. b. Det er ikke tillatt med tiltak som kan endre dreneringsforhold eller fjerning av skog som kan redusere stabiliteten.	<i>NVE retningslinje nr 2-2011: Flaum og skredfare i arealplaner, eller etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredssikkerhet.</i>
§ 33.8 Flomfare (320) 33.8.1 Flomfare skal vurderes i alle reguleringsplaner som omfatter vassdrag. Nye tiltak skal oppføres og plasseres med nødvendig sikkerhet mot flom. 33.8.2 Det kreves fagkyndig utredning av flomfare ved prosjektering av nye tiltak langs vassdrag som vist i hensynssone for flomfare. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om tiltaket er forsvarlig, og behovet for forebyggende sikringstiltak.	<i>Dette gjelder også i andre flomutsatte områder, uavhengig av om flomfaren er kartlagt på forhånd.</i> <i>NVE retningslinje nr 2-2011: Flaum og skredfare i arealplaner, eller etterfølgende revisjoner, skal legges til grunn for dokumentasjon av skredssikkerhet.</i>
§ 33.9 Brann- og eksplosjons-fare (350) 33.9.1 I faresone H350_1 tillates ikke nye tiltak utover militære formål. 33.9.2 I faresone H350_2 tillates ikke ny boligbebyggelse eller nye forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager og handelssentra. 33.9.3 I faresone H350_3 kan småhusbebyggelse som ellers er i samsvar med plangrunnlaget tillates. Nye forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handelssentra tillates ikke.	
§ 33.10 Annen fare luft-forurensning (390) Luftfølsomme tiltak skal håndteres i samsvar med § 23	
§ 33.11 Annen fare akutt forurensning (390) I områder med risiko for spontane og uforutsette forurensningsutslipp til luft, kan det ikke oppføres ny boligbebyggelse, skole eller bygninger til allmennnyttige formål i hensynssonen.	
§ 33.12 Annen fare brannsmitte (393) 33.12.1 For utarbeidelse og godkjenning av reguleringsplaner, samt for tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven, skal kommunens plan for sikring mot brannsmitte ligge til grunn. 33.12.2 Ferdselsårer, bakplasser eller rom mellom bygningene må ikke bebygges eller få redusert fremkommelighet. 33.12.3 Bergen brannvesen og Byantikvaren skal ha alle søknader om tiltak til uttalelse.	<i>Etablerte rømningsveier må tilstrebes opprustet eller være i tråd med kravene i TEK dersom dette er teknisk og økonomisk hensiktsmessig og ikke kommer i konflikt med antikvariske hensyn. Hvert tiltak vurderes konkret.</i>
§ 34 Sone med særlige krav til infrastruktur (pbl § 11-8 andre ledd, bokstav b)	

§ 34.1 Konesjonsområde fjernvarme

Innenfor konesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg, hovedombygging og feltutbygging med samlet areal på over 500 m² BRA. Tilknytningsplikten gjelder også for areal under 500 m² BRA. Kommunen planens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

Det gis unntak fra tilknytningsplikten dersom utbygger kan dokumentere at byggverket har energiløsninger som er bedre ut fra et miljømessig, energimessig og samfunnsøkonomisk

Bestemmelser

Retningslinjer

m ² BRA dersom arealet er en del av et fremtidig større prosjekt.	<i>synspunkt. Det skal i hver sak tas stilling til om tappevann likevel skal oppvarmes ved fjernvarme.</i>
§ 35 Sone med særlige hensyn til andre interesser (pbl § 11-8 andre ledd, bokstav c.) Det kan ikke gis ordinære bestemmelser til disse hensynssonene.	
§ 35.1 Landbruk (510)	<i>Innenfor de sammenhengende landbruksområdene skal landbrukets ressursgrunnlag og landskap vernes i et langsiktig (100 års) perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis ved omdisponering eller deling av dyrket mark. Bygningsmasse bør bevares eller utvikles i tråd med tradisjonell byggeskikk.</i>
§ 35.2 Friluftsliv (530) Innenfor byfjellsgrensene skal søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel avgjøres av bystyret.	<i>Innenfor byfjellsgrensene skal naturkvaliteter og områdets verdi for friluftsliv, naturmangfold, kulturminner, landbruk og drikkevannforsyning ivaretas. De respektive forvaltningsplanene, sammen med kommuneplanens LNF-status for arealene, skal legges til grunn for arealforvaltning.</i>
§ 35.3 Landskap (550)	<i><u>Funksjonell strandsone langs sjø:</u> Kvaliteter knyttet til biologisk mangfold, kulturminner, landskap, kulturlandskap, bygningsmiljø og allmenn ferdsel skal tas vare på og videreutvikles. Tiltak skal plasseres og utformes slik at forvaltningsmålet for strandsonen ikke påvirkes negativt. <u>Inngrepsfri natur:</u> Områdene skal bevares som uberørt natur på lang sikt.</i>
§ 35.4 Naturmiljø (560)	<i>Naturmangfold skal veie tungt. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis ved behandling av saker etter landbrukslovverket, for eksempel ved arealendringer, hogst og tresalgsskifte. Hensynssone (H560_151) skal synliggjøre hensynet til elvemuslinger i Haukåsvassdraget, til forekomsten blir fredet. I tillegg gjelder byggegrense langs vassdrag (§ 6.2).</i>
§ 35.5 Kulturmiljø (570)	<i>Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk. Om og hvordan et tiltak berører kulturminner eller kulturmiljø</i>

Bestemmelser

Retningslinjer

	skal vurderes i samråd med Byantikvaren. Statens vegvesen skal høres i saker som angår postvegene. Utfyllende retningslinjer til de enkelte hensynssonene fremgår av «Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring av kulturmiljø».
--	---

§ 36 Båndleggingssone (pbl § 11-8 andre ledd, bokstav d)

§ 36.1 Båndlegging etter lov om naturmangfold (720) Egne bestemmelser er ikke gitt.	Gjelder følgende områder: - Fjøsanger (naturminne og landskapsvernområde) - Hisdalen (naturreservat) - Kalandsvika (naturreservat) - Kråmyrane (naturreservat) - Nesvika (naturreservat) - Rambjøra (landskapsvernområde med plante- og dyrelivsfredning) - Reppadalen (naturreservat) - Seløyskjera (naturreservat)
§ 36.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (730) 36.2.1 Fredet bygrunn i Bergen sentrum a. Tiltak som nevnt i kulturminnelovens § 3 og som kan berøre middelalderbyen, må søke dispensasjon fra lovens bestemmelser. Søknad om inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor hensynssonen skal sendes kulturminnemyndighet. b. Innenfor bysentrum finnes det automatisk fredete kulturlag fra middelalderen. Ved tiltak i, eller i nærheten av disse hvor det er fare for påvirkning av grunnvannstand, kreves miljøoppfølging. Riksantikvaren avgjør hvordan miljøoppfølgingen skal gjennomføres. 36.2.2 Fana middelalderkirke og -kirkegård a. Inngrep i grunnen, eller andre tiltak som virker inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. b. Innenfor middelalderkirkegårder er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging. c. Gravminner eldre enn 60 år skal ikke fjernes uten at kulturminnemyndighetene har uttalt seg. Søknad om tillatelse skal sendes rette kulturminnemyndighet. Kostnader knyttet til undersøkelser belastes tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10. d. Ved planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet. e. Bygging nærmere enn 60 meter fra kirken er forbudt, uten tillatelse fra biskopen. Saker som	Fredet bygrunn forvaltes etter Kulturminneloven Det kreves særskilt tillatelse fra riksantikvaren for følgende tiltak: - Inngrep i bakken (for eksempel graving eller treplantning) - Tiltak som kan endre grunnvannsnivået - Miljøoppfølging kan være miljøovervåking, sikring av kildemateriale ved en arkeologisk utgravning eller ved tiltak som hindrer endring av grunnvannstanden.

Kommuneplanens arealdel 2018-2030, vedtatt 19.6.2019.

32

Bestemmelser

Retningslinjer

gjelder Fana kirke skal behandles av Riksantikvaren som fatter vedtak etter kulturminneloven. 36.2.3 Nedlagte middelalder kirkesteder a. Inngrep i grunnen, eller andre tiltak som kan virke på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. b. Søknad om tiltak som kan ha innvirkning på kulturminnene skal sendes rette kulturminnemyndighet. Kostnader knyttet til nødvendige undersøkelser belastes tiltakshaver, jf. kulturminneloven § 10. c. Ved planlegging av tiltak i kirkestedets omgivelser skal det tas hensyn til plassering og virkning i landskapet.	
§ 36.3 Båndlegging etter andre lover (740) 36.3.1 Osvassdraget - Med hjemmel i Verneplan 1 for vassdrag og vannressursloven § 5 36.3.2 Militære forbudsområde - Med hjemmel i forskrift om militære forbudssoner innen Sjøforsvaret 36.3.3 Reguleringsmagasin - Med hjemmel i vassdragsloven 36.3.4 Høyspenningsanlegg - Med hjemmel i energiloven	

§ 37 Gjennomføringssone (pbl § 11-8 andre ledd, bokstav e)	
§ 37.1 Omforming (820) Disse områdene er under omforming/transformasjon og forutsetter helhetlig planlegging. Dette gjelder H820_1 – Indre Arna, H820_2 – Dokken, H820_3 – Laksevåg, H820_4 – Slettebakken og H820_5 – Sandsli, H820_6 – Storaneset. For Dokken (H820_2) er det krav om offentlig plan.	<i>Konsekvensene av større utfylling i sjø innenfor områdene må utredes. For Arnavågen er utfylling utover det som trengs til etablering av strandpromenade ikke aktuelt og det er heller ikke aktuelt med tildekking av forurenset sjøbunn innenfor Indre Arna, H820_1. Det tilrettelegges for parallelle prosesser innenfor Dokken, H820_2.</i>
§ 38 Bestemmelsesområder (Plankart 1, jf. kartforskriften)	
§ 38.1 LNF-områder der massedeponering tillates (#1 og #2) Gjelder områdene Fjellbirkeland (#1) og Gimmeland (#2).	<i>Tilførte rene masser kan benyttes for å øke gårdens produksjonsevne</i>
§ 38.2 Store Lungegårdsvann – idrett (pbl § 11-11 nr 3) (#3) Innenfor området kan det, etter søknad til rette kommunale myndighet, avholdes inntil 2 arrangementer årlig for motordrevne fartøy. Sjøoverflaten skal ryddes etter hvert arrangement.	<i>Indre del av Store Lungegårdsvann er i utgangspunktet forbeholdt naturformål, rekreasjon og enkelt friluftsliv. Nye støykilder skal unngås. Minst 2 arrangementer skal være disponible for idrettslag, og dersom kommunen gjennomfører egne arrangementer kan antallet økes til 3.</i>
§ 38.3 Historiske områder (pbl § 11-9 nr 5) (#4 - #9) 38.3.1 Bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes i Bergen sentrum (#4), Alvøen (#5), Laksevåg (#6), Nesttun (#7), Salhus (#8) og Ytre Arna (#9). Eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak. 38.3.2 I alle plan- og byggesaker, også i sjø, skal det utarbeides dokumentasjon, der historisk bystruktur, ferdselsårer og bygningsmiljø klarlegges og drøftes mht. betydning og føringer for videre byutvikling. 38.3.3 I plan- og byggesaker som berører kulturminner eller kulturmiljøer, skal Byantikvaren gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi. Ved overordnet planlegging skal Byantikvaren utrede og kartlegge kulturminneverdier.	

Bestemmelser

Retningslinjer

§ 38.4 Flesland lufthavn - meldeplikt (#10) Innenfor området skal følgende tiltak sendes Avinor til uttalelse og som orientering om vedtak: - Tiltak som øker antall boenheter eller arbeidsplasser - Tiltak med byggehøyder over lovens generelle rammer - Tiltak som kan endre lyssettingen rundt lufthavnen - Bygg/anlegg som er større enn 1/35 av avstanden til rullebanens senterlinje og som kan skape uønsket turbulens	<i>Tiltakshaver plikter å sette seg inn i høyderestriksjonene rundt lufthavnen. Det må opplyses i planforslag og byggesøknad om tiltaket berører byggerestriksjonsflater. Denne rutinen kommer i tillegg til bestemmelsen.</i> <i>Avinor vil kontrollere at følgende forhold er ivarettatt:</i> - Høyderestriksjonsflater/ hinderflater i restriksjonsplanen for lufthavnen, ev. søknad om forhåndsgodkjenning av nye hinder hos Luftfartstilsynet - Byggerestriksjonsflater rundt flynavigasjonsanleggene, herunder krav om gjennomføring og godkjenning av radiotekniske vurderinger av nye bygg/anlegg og byggekraner - Unngå etablering av farlig eller villedende belysning - Unngå etablering av bygg/ anlegg som forverrer turbulens-situasjonen ved lufthavnen
§ 38.5 Senterområder i sone 4 – øvrig byggesone (#11 og #12) Innenfor områdene Salhus (#11) og Lone (#12) tillates videreutvikling av eksisterende sentrumsfunksjoner og transformasjon av eksisterende bygg til næring. For Salhus (#11) gjelder hensyn til kulturminner foran næringsutvikling, jf. § 38.3.	



ARKOCONSULT AS
Postboks 103
5291 VALESTRANDSFOSSEN

Vår referanse: 2024/135684-2
Saksbehandler: Lena Furseth
Dato: 19. september 2024
Deres ref.: RBYIJL

Uttalelse fra Bergen Vann i forbindelse med deling av grunneiendom Gnr 36 bnr 103 Nordeidevegen

Vi viser til søknad om uttalelse i forbindelse med deling av eiendom, mottatt den 30. august 2024.

Opplysninger om kommunal vannforsyning og avløpssituasjon i området:

Vann: Området forsynes med et statisk trykk på kote 124 m.o.h.

Det ligger en kommunal Ø150 mm vannledning i duktilt støpejern i Nordeidevegen.

Avløp: Avløpet i området føres til Knappen kommunale avløpsrenseanlegg.

Det ligger en kommunal Ø160 mm spillvannsledning i Polyvinylklorid over naboeiendom med gnr 36, bnr 161.

Overvann: Det er ikke etablert overvannsledninger i området. Overvannshåndtering må løses lokalt.

Det er også etablert privat VA-ledningsnett i området.

Vedlagte ledningskart viser kommunalt VA-ledningsnett og deler av privat ledningsnett i området.

Bergen Vann har ingen merknader til delingen. Det kan påregnes tilknytningsrett til offentlig vann- og avløpsnett for ny bolig.

Før det søkes om rammetillatelse/tillatelse til tiltak til bygningsmyndigheten for bygging, må det innhentes uttalelse ved rammesøknad/forhåndsuttalelse fra Bergen Vann for tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg. Søknad om uttalelse ved rammesøknad/forhåndsuttalelse skal inneholde:

- Utfylt søknadsskjema: *Søknad om forhåndsuttalelse for private VA-anlegg.*
- Komplette planer for det utvendige ledningsanlegget inklusiv overvannshåndtering.
- Eventuelle tinglyste erklæringer for tilknytningsrett, solidarisk drift og vedlikehold og rett til å legge / ha ledninger over annen eiendom.

Uttalelsen fra Bergen Vann gjelder i 3 år fra utstedelsesdato. Dersom fristen er utgått skal det innsendes ny søknad.

Postadresse:
Postboks 7700, 5020 BERGEN
Kontoradresse:
Krokatjønnveien 11C

Telefon: 55566000
E-post: bergenvann@bergen.kommune.no
Internett: www.bergen.kommune.no

Denne uttalelsen vedlegges delingssøknaden til bygningsmyndigheten.

Vedlegg: VA-ledningskart.

Med hilsen
Bergen Vann

Solveig Hovland - Fagansvarlig
Lena Furseth - Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.



BERGEN
KOMMUNE

Vedtakskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 13.01.2025

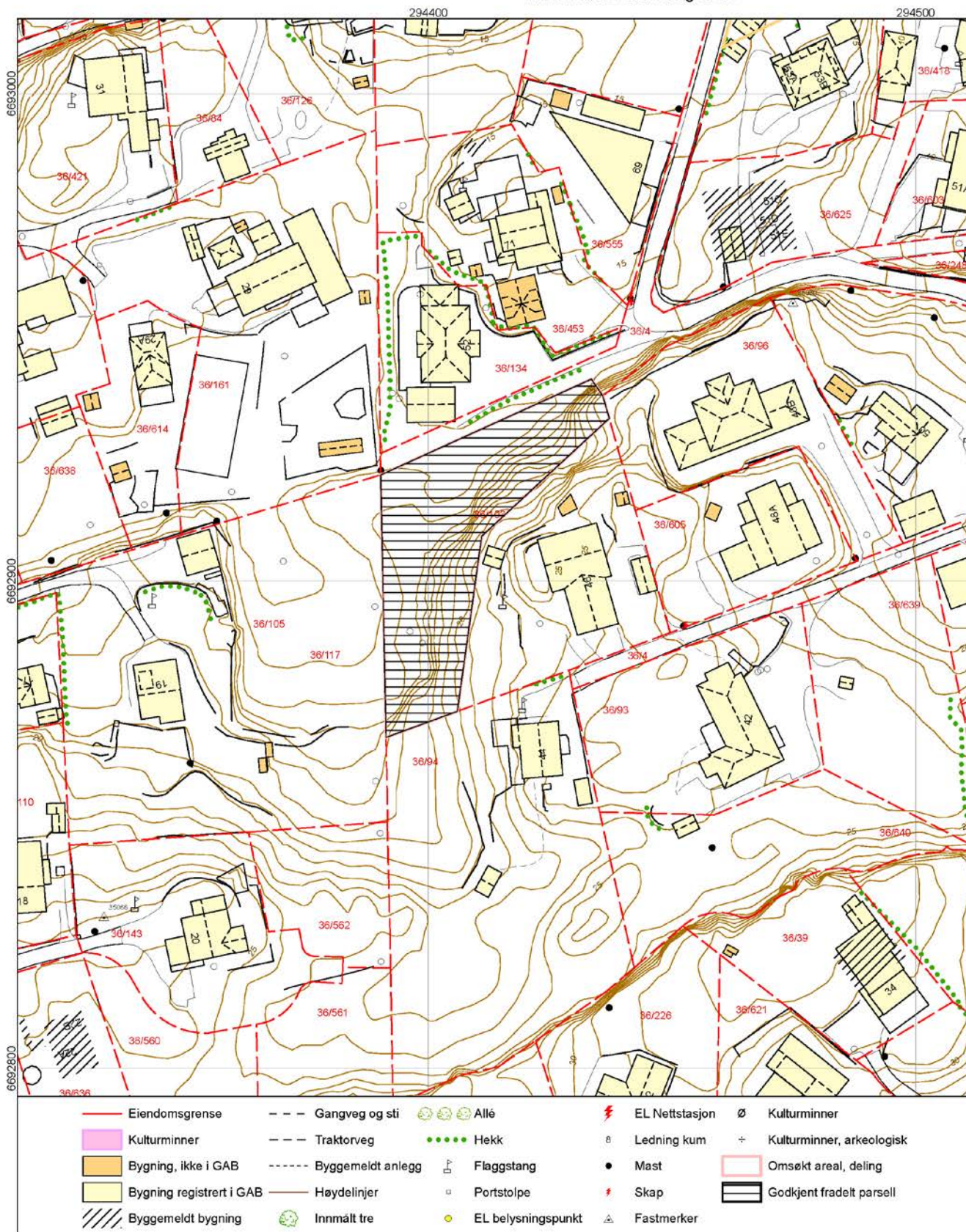
Formål: Boligformål

Vilkår: Nei

Saksnr: DELE-2024/16683

Fradeling fra: 36/103/-/

Adresse: Nordeidevegen 46



Bergen kommune
Byggesaksavdelingen

Kjartan Juvik
Nordeidevegen 46
5251 SØREIDGREND

Deres ref.:

Vår ref.:
2023227

Dato:
30.09.2024

SØKNAD OM TILLATELSE TIL TILTAK UTEN ANSVARSRETT VED GBNR. 36/103 I BERGEN KOMMUNE

1 Saksforhold:

Det søkes herved om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett ved gbnr. 36/103 i Bergen kommune. Tiltaket består i fradeling og opprettelse av ny matrikkelenhet. Tiltakshaver er Kjartan Juvik som også er hjemmelshaver til grunneiendommen som avstår areal.

Bakgrunnen for søknaden er et ønske om å legge til rette for oppføring av fremtidig bolig. Fra gbnr. 36/103 skal det fradeles et areal på 1422 m², se vedlagt fradelingsplan. Avgivende eiendom vil etter fradeling ha et restareal på 1478 m².

2 Planstatus:

Eiendommen er ikke regulert. Gjeldende plan er således kommuneplanens arealdel i Bergen kommune (KPA 2018). Eiendommen ligger i Ytre fortettingssone (Y). Kommuneplanen forutsetter således økt eiendomsutvikling og fortetting. En fradeling er således i samsvar med forutsatt bruk.

3 Forhåndskonferanse:

Det er ikke avholdt forhåndskonferanse i denne saken.

4 Naboforhold:

Tiltaket er nabovarslet digitalt. Det er mottatt 1 merknad fra nabo ved gbnr. 36/134. Merknaden er vedlagt. Nabo mener at planlagt veitilkomst går delvis inn på hans eiendom og at de av den grunn ikke kan akseptere planlagt tiltak. Han viser også til at deler av skissert vei ligger i utmarksområde og at det ikke er noe eksisterende vei der i dag.

Våre kommentarer:

Det fremgår av Matrikkelen at den planlagte tilkomstveien veien ligger på felles veigrunn, gbnr. 36/4. Det er veilaget som disponerer denne grunnen og det er gitt veirett til ny parsell. Nabo har opparbeidet sin eiendom delvis inn på denne veigrunnen, men dette kan ikke tillegges betydning da det er et privatrettslig forhold som må avklares utenfor bygge -og delesak.

5 Dispensasjon:

Tiltaket er ikke avhengig av dispensasjon. Det er ikke plankrav for fradelingssaker, jfr. KPA § 3.1.

6 Vann og avløp:

Den nye parsellen skal påkobles offentlig vann- og avløpsledning. Det er innhentet rettigheter for påkobling av eksisterende vann- og avløpsledninger som fører til kommunalt påkoblingspunkt.

Det foreligger dokumentasjon på at avgivende eiendom gbnr. 36/103 har tinglyst rett til to andeler i det private VA- anlegget. Dette er gjort i to separate omganger og fremgår av vedlagte tinglyste erklæringer.

7 Avkjørsel, vei og parkering:

Ny parsell er sikret veirett via privat vei inn til ny parsell. Veiretten er vedlagt. Avkjørsel opparbeides i samsvar med vedlagt situasjonsplan. Det er gitt tillatelse til økt/endret bruk av veimyndighet (Bymiljøetaten). Vedtaket er vedlagt. Det er vist parkeringsplasser i tråd med parkeringskravet i KPA, med 3 biloppstillingsplasser på terreng for hver av parsellene. Avgivende eiendom har i tillegg en eksisterende carport/garasje.

8 Utnyttingsgrad:

Det følger av KPA § 26.4.5 at grad av utnytting skal tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA. Det er således vanskelig å si noe eksakt om dette før en har bestemt seg for et konkret prosjekt på den nye tomten, men en har i denne saken tatt utgangspunkt i et tenkt bygg med et avtrykk på ca. 150 m² BYA. Dersom en legger til grunn to etasjer vil en ha et ca. BRA på 300 m². Inkludert 3 parkeringsplasser vil grad av utnytting for ny parsell bli $(354/1422 \cdot 100) = 24,9$ % BRA og 14,49 % BYA. Det understrekes at disse tallene nødvendigvis vil bli omtrentlige, men det viser klart at vi uansett vil være i nedre del av spennet. Det legges til grunn at også avgivende parsell vil ha tilstrekkelig areal til å oppfylle kravene. Eksisterende bebyggelse er ikke målt, men det fremgår av Matrikelopplysninger at en vil være innenfor rammer for grad av utnytting.

9 Uteoppholdsareal:

Det følger av KPA § 14.3.4 at det skal etableres minst 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. Ny parsell vil få ca. 118 m² uteoppholdsareal. Avgivende parsell vil ha igjen ca. 175 m². Begge eiendommer vil således ha tilstrekkelig med uteoppholdsareal ved en fradeling.

10 Marin grense:

Eiendommen ligger ifølge NVE sine kart i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. I henhold til nasjonal veileder er det krav om geoteknisk utredning for å avklare risiko for kvikkleireskred. I denne saken er det foreløpig ikke innhentet geoteknisk vurdering. Tiltakshaver har imidlertid kommet med en redegjørelse for at det er bart fjell i dagen på tomten. Vi håper dette er tilstrekkelig i fradelingssaken. Uansett vil en måtte ta hensyn til dette i en fremtidig byggesak.

11 Annet:

Dersom kommunen mener det er nødvendig å innhente tillatelser, samtykker og/eller uttalelser fra annen myndighet, ber vi om at bygningsmyndigheten innhenter dette fra de myndighetene som berøres av det aktuelle tiltaket, jf. SAK10 § 6-2.

På vegne av søker

Inge A. Johannessen

Jurist | Byggesak

Direkte: +47 970 19 880 | Felles: +47 56390003

E-post: inge@arkoconsult.no | www.arkoconsult.no



Kjartan Juvik
Nordeidevegen 46
5251 SØREIDGREND

Vår referanse: 2024/115274-2
Saksbehandler: Malin Ramm Seljenes
Dato: 13. august 2024
Deres ref.:

Ytrebygda. Gnr. 36 bnr. 103, Nordeidevegen. Søknad om utvidet bruk av avkjørsel. Vedtak fra Bymiljøetaten.

Bymiljøetaten viser til søknad datert 19.07.2024, vedrørende utvidet bruk av etablert avkjørsel fra kommunal veg; Nordeidevegen, til ovennevnte eiendom.

Den aktuelle eiendommen er uregulert. Bymiljøetaten er derfor vedtaksmyndighet.

Vedtak

I henhold til delebert fullmakt og med hjemmel i veglova §§ 40 og 43 kan Bymiljøetaten godkjenne utvidet bruk av avkjørselen på følgende vilkår:

- 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, midlertidige eller permanente, høyere enn 0,5 m over veien. Eksempel på sikthindringer er vegetasjon, gjerde, mur, bosspann eller lignende. Frisiktsonen kan ikke benyttes som permanent parkeringsareal.
- Godkjenningen gjelder alene for avkjørselens tilknytning til den kommunale veien. Dersom privat veg skal benyttes må det innhentes nødvendig tillatelse fra grunneier/veglag. Det samme gjelder dersom bruken skulle fordre andre privatrettslige tillatelser.
- Godkjenningen gjelder for inntil 1 ny boenhet.

Klagerett, varighet og byggesaksbehandling

Dette er et enkeltvedtak som kan påklages etter forvaltningslovens regler om klage. Fristen for å klage er tre uker fra vedtaket er mottatt. Se vedlagt orientering om klage for ytterligere opplysninger.

Dersom arbeidet med avkjørselen ikke er satt i gang innen tre år etter at tillatelsen er gitt, faller vedtaket bort, jf. veglova § 40 fjerde ledd.

Kopi av Bymiljøetatens vedtak må vedlegges sakspapirene i forbindelse med byggesaksbehandlingen.

Digitalt klageskjema

Du kan klage ved å sende inn digitalt skjema som automatisk kobles til saken din. Skjemaet ligger bak sikker innlogging med ID-porten.

[Apne klageskjema](#)

Hvis du leser brevet på papir, kan du bruke QR-koden under.

Error! Bar code generator is not set.

Med hilsen
Bymiljøetaten

Karen Martinussen - Rådgiver
Malin Ramm Seljenes - Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: ARKOCONSULT AS - Inge André Johannessen



Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse: DELE-2024/16683-15
Saksbehandler: Hege Fjærestad Bauge
Epost: Hege.Bauge@bergen.kommune.no
Dato: 30.01.2025

Deres referanse: 2023227 / Inge A. Johannessen

Tillatelse til opprettelse og endring av eiendom

Eiendom : Gnr 36 Bnr 103
Adresse : Nordeidevegen 46
Tiltakets art : Søknad om opprettelse og endring av eiendom
Hjemmelshaver/
søker : Kjartan Juvik og Ingeborg Marie Endresen /
ARKOCONSULT AS

Vi viser til søknad mottatt 02.10.2024 og tilleggsdokumentasjon mottatt 29.11.2024 og 15.01.2025.

1. Søknaden gjelder:

- Fradeling av 1 parsell fra gnr 36 bnr 103 til *boligformål*.

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til:

- Fradeling av 1 parsell fra gnr 36 bnr 103 til *boligformål*.

2.1 Nye grenser

Nye grenser er godkjent som vist på vedlagt vedtakskart datert 13.01.2024 i målestokk 1:1000 med saksnummer DELE-2024/16683.

2.2 Atkomst og avkjørsel

Bymiljøetaten har i vedtak datert 13.08.2024 med saksnummer 2024/115274-2 godkjent utvidet bruk av avkjørsel fra kommunal veg; Nordeidevegen, til ovennevnte eiendom. jf. veglova §§ 40 til 43. Vilkår og krav i vedtaket skal etterkommes, jf. plan og bygningslovens § 27-4.

2.3 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt uttalelse datert 19.09.2024 med saksnummer 2024/135684-2. Vilkår og krav stilt i uttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

Under følger punktvis vår begrunnelse for vedtak som oppsummeres til slutt.

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

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

Internett: www.bergen.kommune.no

3.1 Planstatus

Eiendommen er ikke regulert.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som *Bebyggelse og anlegg - Sone 3 - Ytre fortettingssone - Y*.

3.2 Nabovarsling

Søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gnr 36 bnr 134.

Merknaden(e) fra gbnr 36/134 går i hovedsak på:

Eier av gbnr 36/134 mener at planlagt veitilkomst går delvis inn på hans eiendom og at de av den grunn ikke kan akseptere planlagt tiltak. Han viser også til at deler av skissert vei ligger i utmarksområde og at det ikke er noe eksisterende vei der i dag.

Søker har kommentert at:

Det fremgår av Matrikkelen at den planlagte tilkomstveien veien ligger på felles veigrunn, gbnr. 36/4. Det er veilaget som disponerer denne grunnen og det er gitt veirett til ny parsell. Nabo har opparbeidet sin eiendom delvis inn på denne veigrunnen, men dette kan ikke tillegges betydning da det er et privatrettslig forhold som må avklares utenfor bygge -og delesak.

Vår vurdering:

Merknaden er besvart av søkeren.

3.3 Atkomst og avkjørsel

Søker har dokumentert at det foreligger erklæringer som sikrer lovlig atkomst, jf. plan- og bygningsloven § 27-4.

Erklæringene skal tinglyses når eiendommen opprettes i grunnboken.

3.4 Vann og avløp

Søker har dokumentert at det foreligger erklæringer som sikrer lovlig rett til vann og avløp, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

Erklæringen skal tinglyses når eiendommen opprettes i grunnboken.

3.5 Skredfare

Søker har fremlagt skredfarevurdering/skredfarerapport fra Skred AS datert 18.11.2024 som konkluderer slik:

4 Konklusjon

Vi har gjort en vurdering av skredfare for gbnr. 36/103 i Bergen kommune. Vi vurderer at den samlede årlige nominelle sannsynligheten for skred er stedvis større enn 1/1000. Steinsprang er dimensjonerende (og eneste aktuelle) skredtype. Kravet om sikkerhet mot skred i TEK 17 §7-3 andre ledd er ikke oppfylt for de delene av tomten hvor det vurderes å være steinsprangfare. De aktuelle skrentene kan sikres, f.eks. ved rensk og bergbolter.

3.6 **Konklusjon**

Saken gjelder søknad om fradeling av 1 parsell fra gnr 36 bnr 103 til *boligformål*.

Eiendommen er uregulert og er i kommuneplanens arealdel vist som *Bebyggelse og anlegg - Sone 3 - Ytre fortettingssone - Y*.

Etter fradeling vil både omsøkt parsell og gjenværende del av gnr 36 bnr 103 oppfylle vilkår ihht. kommuneplanens bestemmelser § 14 uteoppholdsarealer, § 17 parkering og § 26.4.5 grad av utnytting.

Fagetaten gir tillatelse til fradeling somomsøkt.

4. **GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG**

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Hege F. Bauge
Saksbehandler

Lars Ove Olafsson Harnes
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Mottakere		
ARKOCONSULT AS	Postboks 103	5291 VALESTRANDSFOSSEN
Kopi til		
Kjartan Juvik	Nordeidevegen 46	5251 SØREIDGREND
Ingeborg Marie Endresen	Nordeidevegen 46	5251 SØREIDGREND
Sentralarkivet (Arbeidssted)	Postboks 7700	5020 BERGEN
Benedicte Breistein	Nordeidevegen 52	5251 SØREIDGREND
Tom Breistein	Nordeidevegen 52	5251 SØREIDGREND

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Tillatelse til tiltak faller bort dersom det ikke er rekvirert oppmålingsforretning etter lov om eigedsregistrering (matrikkelloven) innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, eller dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om eigedsregistrering
Din sak på internett	Du kan få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom dersom du logge deg på "Din side" med nettadresse: www.bergen.kommune.no/dinside
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700,5020 BERGEN.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvaltaren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Informasjon om videre saksgang i kommunen.

Dersom dere har rekvirert oppmålingsforretning i søknaden: Deres rekvisisjon av oppmålingsforretning oversendes sammen med tillatelsen til oppmålingsmyndighetene. Nytt saksnummer og saksbehandler kan dere finne på internett på "Innsyn byggesak" på www.bergen.kommune.no/innsynpb

Dersom dere ikke har rekvirert oppmålingsforretning i søknaden: Dere må selv rekvirere oppmålingsforretning innen 3 år etter at tillatelsen ble gitt, ellers faller tillatelsen bort.

Kommunens tidsfrister:

Denne informasjonen redegjør for lovpålagte tidsfrister og standard saksbehandlingsforløp hos oppmålingsmyndigheten.

Matrikkeloven § 35 samt matrikkelforskriftens § 18 fastsetter tidsfrister for behandling av ulike søknadstyper. Hovedregelen er at tidsfrister skal følges og at fristen avbrytes dersom saken ikke er komplett. Den tiden det tar søker/hjemmelshavere/andre involverte parter å komplettere og supplere saken, må derfor legges til den forventede saksbehandlingstiden.

SAKSTYPE:	TIDSFRIST:
Saker med delingstillatelse: Fristen løper fra det tidspunktet saken er mottatt oppmålingsmyndigheten og tillatelsen foreligger.	16 uker
Vintertid i alle saker jf. gebyrregulativets § 4.8: Tidsfristen løper ikke i perioden 15. desember til 1. mars.	

Bergen kommune har som målsetting å gjennomføre oppmålingsforretningene innen den fristen som er gitt i matrikkeloven.

Saksbehandling av rekvisisjonen av oppmålingsforretningen i kommunen:

Når saken er fordelt til en landmåler vil landmåleren gjennomgå saken. Er saken komplett vil de involverte partene bli innkalt til oppmålingsforretning for den aktuelle enheten.

Oppmålingsforretningen går ut på å klarlegge og beskrive grenser og retter til fast eiendom, for å gi nødvendig dokumentasjon for matrikkelføring og tinglysing. Dersom det foreligger eller dukker opp mangler ved saken, vil søker/hjemmelshavere/andre involverte parter få underretning om dette og gitt en frist til å rette mangelen. Dersom manglene ikke blir rettet innen fristen, vil saken kunne bli arkivert uten videre behandling.

Gebyr:

Behandling av rekvisisjon av oppmålingsforretningen er belagt med gebyr. Når oppmålingsforretningen er avholdt, eller saken blir arkivert uten videre behandling, fastsettes det et gebyr i henhold til gebyrregulativ vedtatt av Bergen Bystyre.

Generell info:

Alle saker som behandles ved etaten kan følges på internett på www.bergen.komune.no
For tilgang til å se dokumenter og kommentere i saker som gjelder din eiendom må du logge inn på "din side" på www.bergen.kommune.no/dinside

Notat



Oppdragsgiver	Navn Kjartan Juvik	Kontaktperson Kjartan Juvik
Oppdrag	Nummer og navn 24654 Bergen, Søreidgrend - Skredfarevurdering for gbnr. 36/103, fradeling av parsell til bolig. Nordeidevegen 46	Oppdragsleder Espen Eidsvåg
Dokument	Nummer 24654-01-2 Utført av Espen Eidsvåg	Dato 2024-11-18 Kontrollert av Kristin Lome

Versjon	Dato	Utført	Kontroll	Beskrivelse
2	2024-11-18	EE	KL	Revidert versjon
1	2024-11-18	EE	KL	Original

Utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng – Nordeidevegen 46

1 Innledning

Oppdragsgiver ønsker fradeling av parsell på gbnr. 36/103 (Nordeidevegen 46) i Bergen kommune. Tomten (kartleggingsområdet) ligger ikke innenfor NVEs aktsomhetssoner¹, men på grunn av terrenghelningen i skråningen bak tomten krever kommunen en utredning av skredfare i bratt terreng. Skred AS har derfor utført en skredfarevurdering iht. TEK 17 § 7-3 andre ledd² for sikkerhetsklasse S2. NVEs veileder for skredfare i bratt terreng³ (hentet 2024-11-18) er fulgt for vurderingene og alle tema i NVEs rapportmal er omtalt, men notatet har et noe forenklet oppsett. Vurderingen er gjort basert på grunnlaget, terrenget og vegetasjonen som var tilgjengelig på utredningstidspunktet, og gjelder kun naturlig terreng. Ved eventuelle endringer som hogst eller større terrenginngrep kan det være nødvendig med en ny vurdering. Ny informasjon om skredhendelser eller annet grunnlag kan også føre til behov for en ny vurdering. Vurderingen gjelder kun for det aktuelle kartleggingsområdet.

2 Områdebeskrivelse og grunnlag

Den kartlagte tomten kartlagte er vist i Figur 1 og Figur 2. Påvirkningsområdet omfatter primært selve tomten, samt noe terreng rett øst for tomten. Grunnlag som er benyttet er beskrevet i tabell 1:

Grunnlag	Beskrivelse
Topografi	Topografiske kart viser at terrenget er lavest i nordvest, og stiger om lag 15 m mot sørøst. Det er noen bratte skrenter med helning over 45 grader lengst nordøst (Figur 3), nord for eksisterende bolig (Figur 4) og nordvest på tomten (Figur 5). Også lengst sørvest er det noen 1-2 m høye skrenter (Figur 6 og Figur 7).
Avrenning	NIBIOs markfuktighetskart ⁵ viser at det i liten grad er avrenning på tomten, annet enn lokal avrenning fra selve tomten.
Geologiske kart	NGUs berggrunnskart ⁶ i målestokk 1:50 000 viser at berggrunnen består av amfibolitt. På befaring er det stedvis observert noe oppsprekking i berget, f.eks. langs et sprekkeplan som ser ut til å falle om lag 30 grader mot sørøst, primært innover i skrentene. Enkelte andre sprekkesett gjør at det finnes sprekkeavgrensede blokker. Enkelte av disse virker å ha støtte i underliggende berg, mens noen er avløst uten underliggende støtte. InSAR-data ⁷ viser få punkt på tomten og ingen bevegelse av betydning i området. NGUs løsmassekart ⁸ i målestokk 1:250 000 viser bart fjell, men dette er ikke tillagt noe vekt. På befaring er det observert bart berg i skrenter, og et antatt tynt løsmassedekke over berg i øvrige skråninger. I det flatere, lavereliggende terrenget vest og nord på tomten kan det være noe løsmasser av ukjent mektighet. Hele tomten ligger under marin grense. Det er ingen registrerte grunnundersøkelser i nærheten i NADAG ⁹ .
Flyfoto og skråfoto	Norge i Bilder ¹⁰ har bilder av tomten fra årene 1949, 1951 (x2), 1970, 1974, 1980, 1985, 2005, 2008, 2009, 2013, 2014, 2016, 2019, 2020 (x5), 2022 (x4) og 2024. Bildene viser at boligen på tomten ble bygget mellom 1970 og 1974, men gir ellers ingen relevant informasjon knyttet til skredfare.
Skog	NIBIOs skogressurskart SR16 ⁵ viser at skogen består av noe furu og løvskog, noe som også bekreftes fra befaring.
Klimadata	AV-Klima ¹² (hentet 2024-11-18) viser at klimaet i området er maritimt med relativt snøfattige vintre. Gjennomsnittlig maksimal snødybde er i underkant av 20 cm. Beregnet ekstrem 3 døgns nysnø for returperioder på 100 og 1000 år er hhv. 45 og 61 cm.
Historiske skredhendelser	NVE Atlas ¹ viser ingen historiske skredhendelser i eller nær påvirkningsområdet. Vi kjenner heller ikke til dette fra andre kilder.
Tidligere skredfareutredninger	NVE Atlas ¹ viser ingen tidligere skredfareutredning i eller nær påvirkningsområdet. Vi kjenner heller ikke til dette fra andre kilder som f.eks. NVEs rapportdatabase ¹³ .
Eksisterende sikringstiltak	NVE Atlas ¹ viser ingen eksisterende sikringstiltak mot skred i eller nær påvirkningsområdet. Vi kjenner heller ikke til dette fra andre kilder.

Feltarbeid	Det er utført befarings (2024-11-12) av geolog Espen Eidsvåg, Skred AS. Registreringer fra befarings er vist i Figur 9. Det ble ikke observert noen tydelige spor etter tidligere skred på befarings.
------------	---

3 Skredfarevurdering

Vurdering av skredfare for ulike skredtyper er gitt i tabellen under. Kolonnen «Oppfyller S2-krav» oppsummerer hvorvidt sikkerheten mot skred i bratt terreng er oppfylt for sikkerhetsklasse S2 iht. TEK17 § 7-3 andre ledd.

Skredtype	Vurdering	Oppfyller S2-krav
Steinsprang	Det finnes enkelte bratte skrenter på tomten, som nevnt for topografi og vist på figurer. I de tre nordligste skrentene er høydeforskjellen 5-10 m og det er observert sprekkeavgrensede bergblokker. I disse skrentene vurderer vi at løsnessannsynligheten for steinsprang er større enn 1/1000, men mindre enn 1/100. Blokker som faller ut forventes å stoppe raskt opp i underkant av skrentene, men kan potensielt påføre skredskader av betydning. Vi vurderer at den årlige nominelle sannsynligheten for steinsprang er større enn 1/1000 for de aktuelle skrentene og terrenget direkte under disse. Faresonekartet i Figur 10 viser arealene hvor skredfaren vurderes å være større enn 1/1000. De aktuelle skrentene kan trolig sikres f.eks. ved rensk og bergbolter. Det finnes også enkelte skrenter sørvest på tomten. Disse er bare 1-2 m høye. Vi vurderer at eventuelle utfall av berg fra disse ikke vil kunne medføre skredskade av betydning. Vi vurderer at den årlige nominelle sannsynligheten for steinsprang fra skrentene i sørvest er mindre enn 1/1000.	Stedvis
Steinskred	Det finnes skrenter i påvirkningsområdet, men oppsprekningen og høyden på skrentene gjør et forholdene ikke ligger til rette for større utfall av berg. InSAR-data viser heller ikke deformasjon på tomten. Vi vurderer at den årlige nominelle sannsynligheten for steinskred er mindre enn 1/1000.	Ja
Snøskred	Det er ingen sammenhengende partier i skråningen som egner seg som løseområder for snøskred. Partiene med egnet helning er for små, og det er jevnt over stor ruhet. Klimadata tilsier også at snøforholdene som skal til for å få dannet snøskred vil forekomme sjeldent. Vi vurderer at den årlige nominelle sannsynligheten for snøskred er mindre enn 1/1000.	Ja
Jordskred	Det er lite løsmasser i skråningene og ingen spor etter tidligere jordskred i området. Vi vurderer at den årlige nominelle sannsynligheten for jordskred er mindre enn 1/1000.	Ja

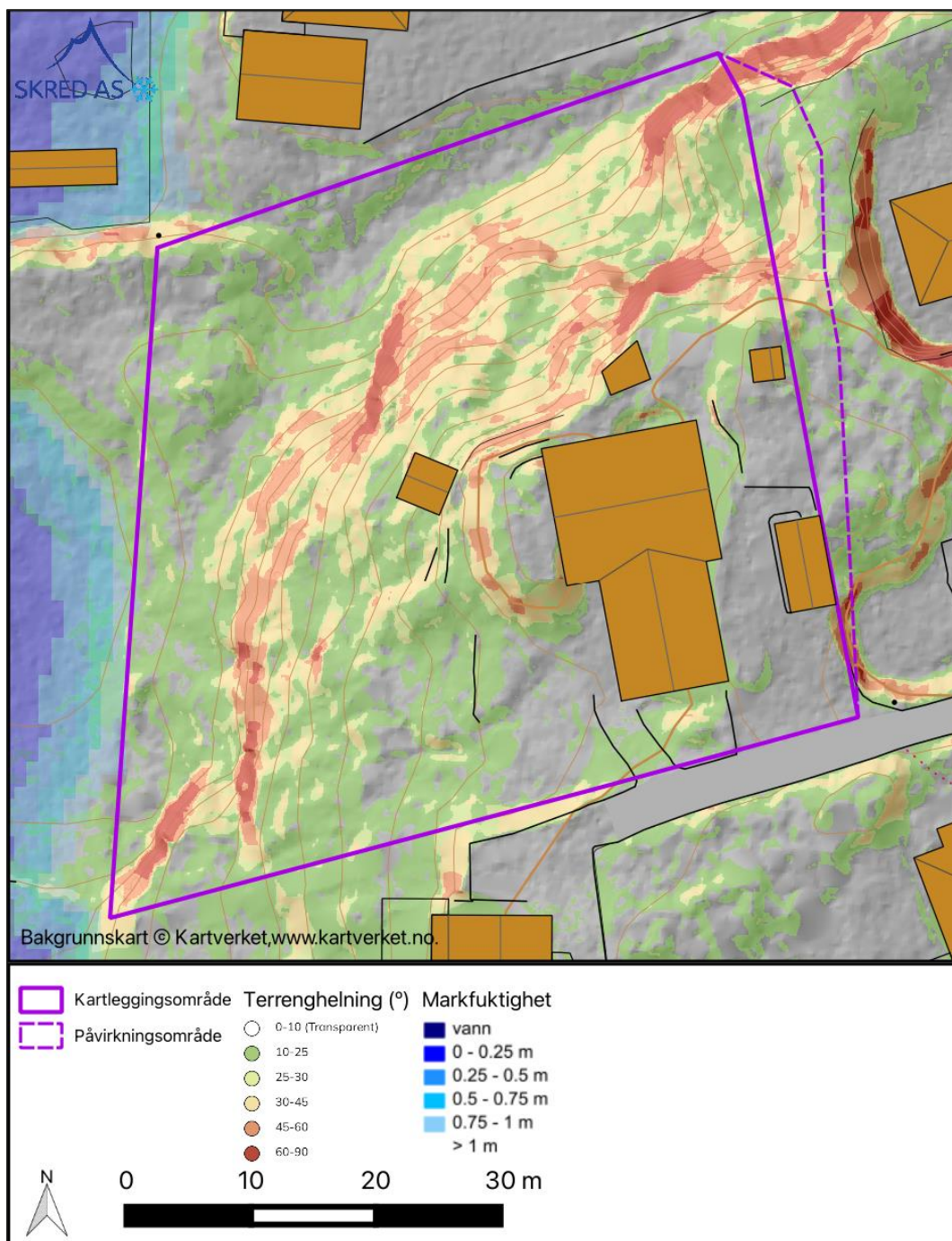
Flomskred	Det er ingen drensløp som er egnet for å danne flomskred og det er ikke observert spor etter tidligere flomskred. Vi vurderer at den årlige nominelle sannsynligheten for flomskred er mindre enn 1/1000.	Ja
Sørpeskred	Klimaet i området er lite egnet for dannelse av sørpeskred. Det er ingen kjente sørpeskredhendelser i området og ingen drensløp som er egnet for å danne sørpeskred. Vi vurderer at den årlige nominelle sannsynligheten for sørpeskred er mindre enn 1/1000.	Ja

4 Konklusjon

Vi har gjort en vurdering av skredfare for gbnr. 36/103 i Bergen kommune. Vi vurderer at den samlede årlige nominelle sannsynligheten for skred er stedvis større enn 1/1000. Steinsprang er dimensjonerende (og eneste aktuelle) skredtype. Kravet om sikkerhet mot skred i TEK 17 §7-3 andre ledd er ikke oppfylt for de delene av tomten hvor det vurderes å være steinsprangfare. De aktuelle skrentene kan sikres, f.eks. ved rensk og bergbolter.

5 Referanser

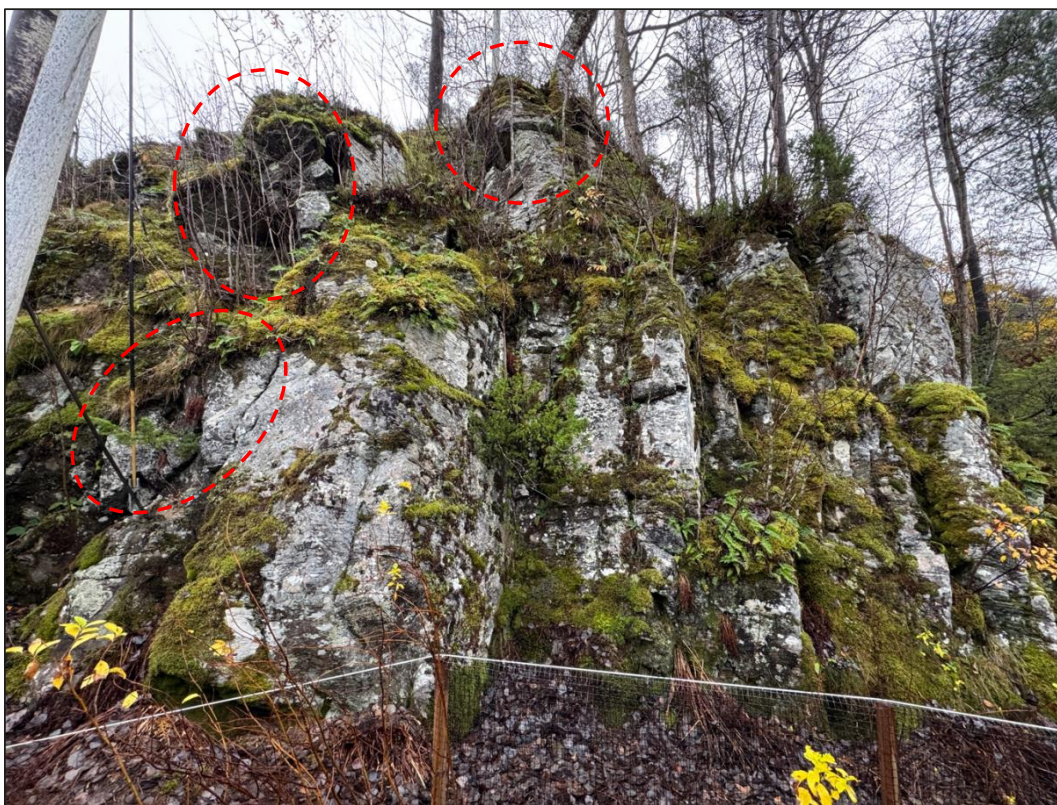
1. NVE. NVE Atlas. <https://atlas.nve.no/> (2024).
2. Direktoratet for byggkvalitet. Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning § 7-3. <https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/7/7-3/> (2024).
3. NVE. Veileder for utredning av sikkerhet mot skred i bratt terreng. <https://veileder-skredfareutredning-bratt-terreng.nve.no> (2024).
4. Kartverket. Høydedata. <https://hoydedata.no/LaserInnsyn2/> (2024).
5. NIBIO. Kilden. <https://kilden.nibio.no/> (2024).
6. NGU. Berggrunn - Nasjonal berggrunnsdatabase. https://geo.ngu.no/kart/berggrunn_mobil/ (2024).
7. NGU. NGU InSAR. <https://insar.ngu.no/> (2024).
8. NGU. Løsmasser - Nasjonal løsmassedatabase. https://geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/ (2024).
9. NGU. NADAG. https://geo.ngu.no/kart/nadag_mobil/ (2024).
10. Statens vegvesen, NIBIO & Kartverket. Norge i bilder. <https://www.norgebilder.no> (2024).
11. Nasjonalbiblioteket. Nettbiblioteket. <https://www.nb.no/search?mediatype=bilder> (2024).
12. Asplan Viak & NVE. AV-Klima. <https://nve-av-klima.azurewebsites.net> (2024).
13. NVE. Rapportdatabase. <https://temakart.nve.no/tema/skredrapport> (2024).



Figur 1: Kart som gir oversikt over kartleggingsområdet og påvirkningsområdet. Det er også vist terrenghelning og området med forventet avrenning.



Figur 2: Oversiktsbilde av den kartlagte tomten sett mot sørøst. Bildet er satt sammen av flere bilder og er derfor noe forvrengt.



Figur 3: En bergskrent lengst nordøst i kartleggingsområdet. Enkelte potensielt sprekkeavgrensede bergblokker er angitt i rødt.



Figur 4: En skrent nord for eksisterende bolig i kartleggingsområdet. Enkelte potensielt sprekkeavgrensede bergblokker er angitt i rødt.



Figur 5: En skrent nordvest i kartleggingsområdet. Enkelte potensielt sprekkeavgrensede bergblokker er angitt i rødt.

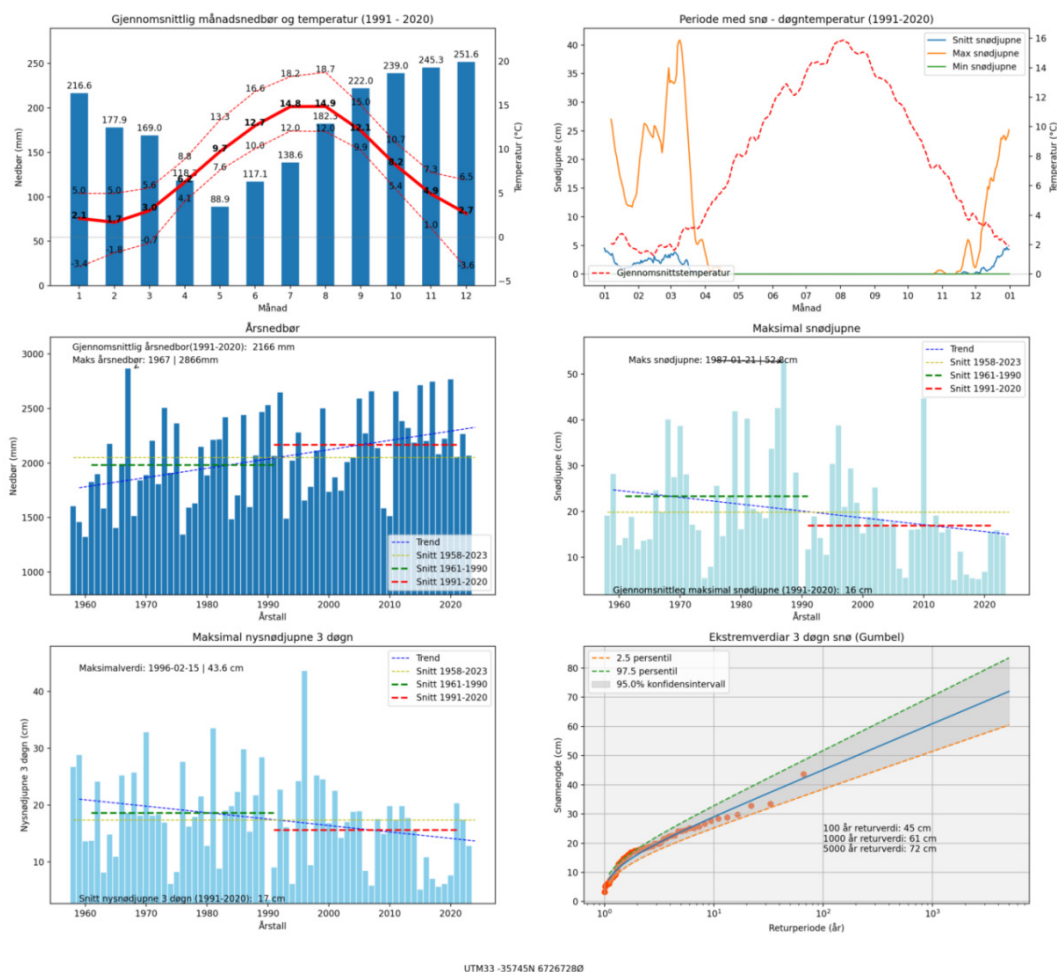


Figur 6: Sørvest på tomten er det enkelte 1-2 m høye skrenter, angitt i gult.



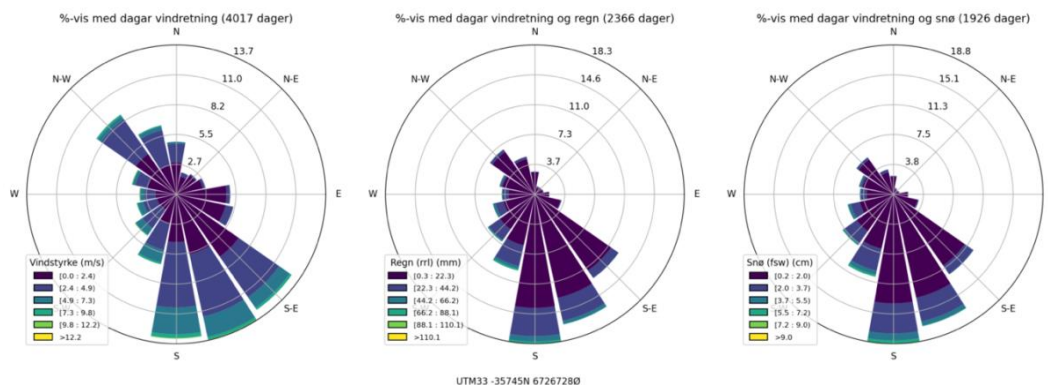
Figur 7: Lengst sørvest på tomten er det enkelte 1-2 m høye skrenter, angitt i gult.

Klimaoversikt for Nordeidevegen 46 (0 moh.)



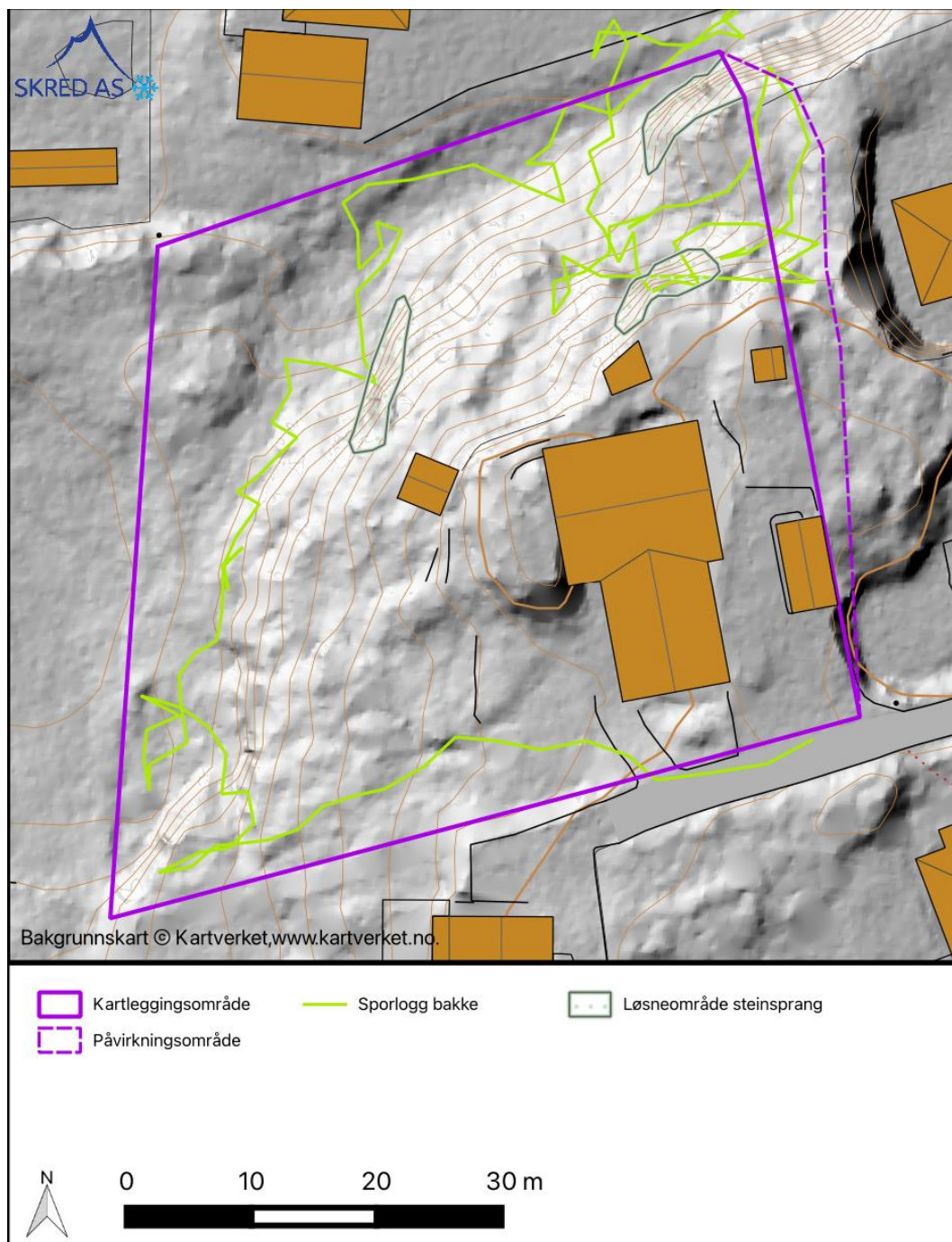
UTM33 -35745N 67267280

Vindanalyse for Nordeidevegen 46 (0 moh.)

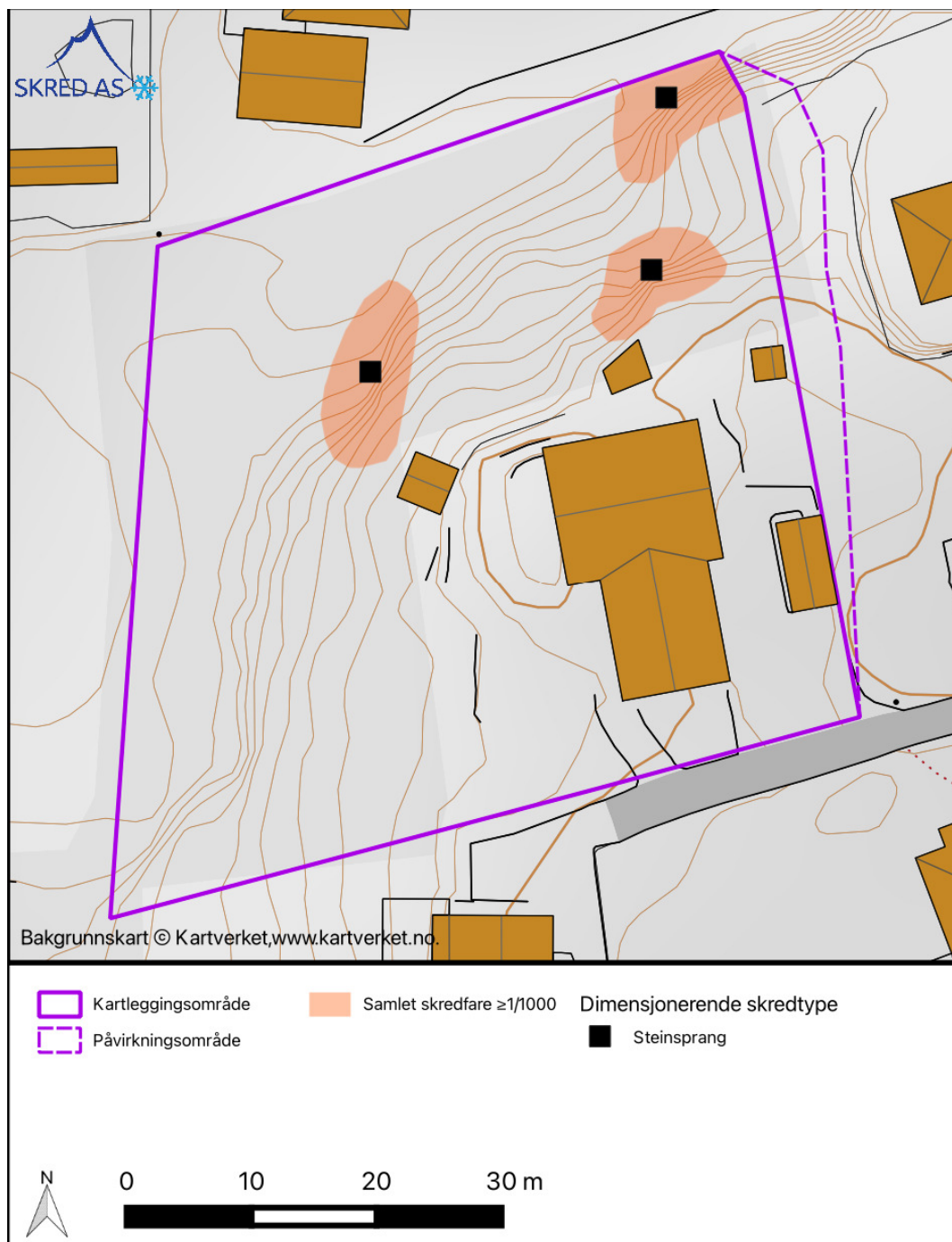


UTM33 -35745N 67267280

Figur 8: Klimaanalyse for den aktuelle tomten fra AV-Klima¹². Merk at høyde er hentet fra en modell med 1 km grid, og dermed avviker noe fra reell terrenghøyde.



Figur 9: Registreringskart som viser sporlogg og observasjoner fra befarings på tomten. Det er ikke observert noen tydelige spor etter tidligere skred, og det er dermed få registreringer.



Figur 10: Faresonekart som viser hvor på tomten det er fare for steinsprang.

Egenerklæring for kompetanse

Skred AS erklærer seg skikket til å utføre utredning av skredfare i bratt terreng og at utførende fagpersoner innehar nødvendig kompetanse i henhold til NVE veilederen «Sikkerhet mot skred i bratt terreng – Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak» (<https://www.nve.no/veileder-skredfareutredning-bratt-terreng/>).

Egenerklæring om utførende foretaks kompetanse	JA	NEI	Kommentar
Ansvarlig for å utføre skredfaglige utredninger er godt kjent med gjeldende forskrifter ¹ , veiledere ² , retningslinjer ³ og fagnormer som gjelder for å utføre skredfareutredninger.	X		Se liste med gjeldende krav og lover nedenfor.
Minst to kvalifiserte fagpersoner blir benyttet i oppdraget, en som utførende og en som sidemannskontrollør. De to påkrevde fagpersonene må ha minst 5 og 3 års netto erfaring med tilsvarende oppdrag, samt relevant utdanning som definert i veilederen. Personell med mindre enn 3 års erfaring kan benyttes i oppdraget i tillegg til de to med påkrevd erfaring.	X		Se tabell med fastansatt faglig personell nedenfor. CV kan tilsendes ved behov.
Foretaket har kunnskap om og tilgang på dynamiske skredmodeller der slike er kommersielt tilgjengelig.	X		
Foretaket har ansvarsforsikring som minst tilsvarer krav i NS 8401/8402 (prosjekterings- og rådgivningsoppdrag).	X		

¹ Byggeteknisk forskrift (TEK17) og Plan- og bygningsloven (med veileder).

² NVE veileder: Sikkerhet mot skred i bratt terreng - Kartlegging av skredfare i reguleringsplan og byggesak.

³ NVE retningslinjer: Flaum- og skredfare i arealplanar – Revidert 22.mai 2014.

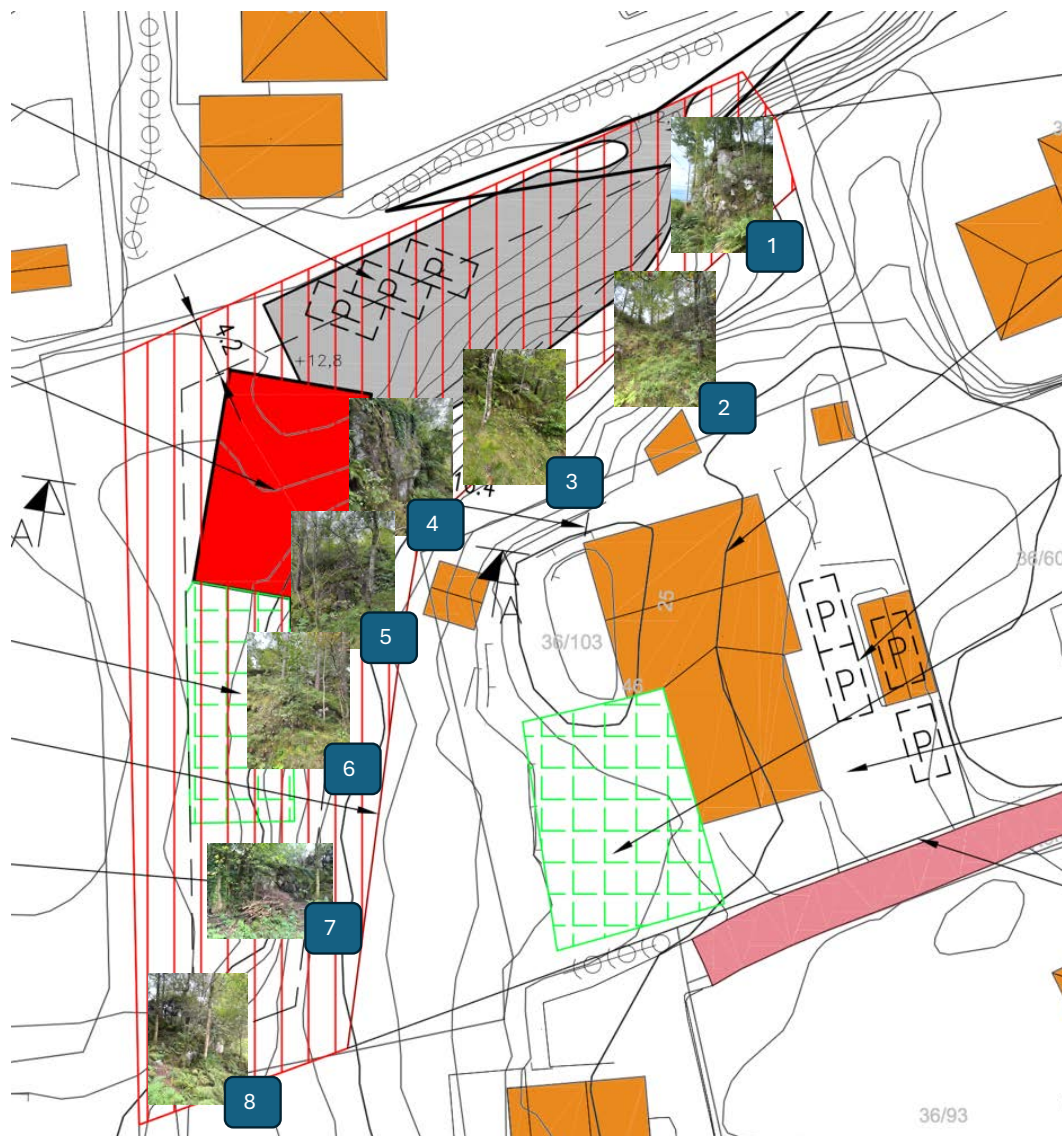
Kompetansen til våre medarbeidere ses i tabellen under.

Person	Utdanning	Erfaring med tilsvarende oppdrag fra-til	Erfaring med tilsvarende oppdrag år
Kalle Kronholm	<u>Naturgeograf</u> ; Dr. sc. nat., Universitetet i Zürich / SLF-WSL i Davos, Sveits.	2005-2025	20
Hedda Breien	<u>Geolog</u> ; Ph.d. Naturkatastrofer. Institutt for Geofag, Universitetet i Oslo	2008-2025	17
Birgit K. Buck-Persson	<u>Geolog</u> ; M. Sc. Berggrunnsgeologi. Institutt for geologi, Universitetet i Tromsø	2010-2025	15
Espen Eidsvåg	<u>Geolog</u> ; M. Sc. Kvartærgeologi og paleoklima, Universitetet i Bergen	2012-2025	13
Nils Arne Kavli Walberg	<u>Geolog</u> ; M. Sc. Miljøgeologi og Geofarer. Institutt for Geofag, Universitetet i Oslo.	2013-2025	12
Hallvard Nordbrøden	<u>Ingeniørgeolog</u> ; M. Sc. Tekniske Geofag, NTNU Trondheim.	2014-2025	11
Hans Georg Grue	<u>Geolog</u> ; M. Sc. Kvartærgeologi og paleoklima, Universitetet i Bergen.	2016-2025	9
Sondre Lunde	<u>Ingeniørgeolog</u> ; M. Sc. Tekniske geofag, NTNU Trondheim.	2017-2025	8
Pål Lohne	<u>Geolog</u> ; B. Sc. Geologi og geofare, Høgskulen i Sogn og Fjordane, Sogndal.	2020-2025	5
Kristin Brandtsegg Lome	<u>Geolog</u> ; M. Sc. Kvartærgeologi og sedimentologi, Universitetet i Tromsø.	2020-2025	5

Dokumentasjon på berggrunn i brattområde

Gjelder: Nordeidevegen 46, gnr/bnr 36/103 Bergen

Kort beskrivelse: Tomten deles naturlig av en bergvegg langs hele tomtens diagonal, høyest i det nordlige hjørnet og gradvis lavere mot tomtens sørlige kant. Nåværende bolig er oppført på platået av berggrunnen, og flaten på den laveste halvparten er tenkt fradelt som egen tomt med grense i skråningen mellom delene. De skrå og flate delene av berget er delvis dekket av et tynt jordlag med lyng, furutrær og noe løvskog.



1



2



3



4



5



6



7





Bergen (4601), Gnr 36 / Bnr
103: Nordeidevegen 46

Innholdsliste

Vestland fylke, Bergen, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	3
Vestland fylke, Bergen, Grunnboksblad (1935-1993), Grunnboksblad	4

Nr. Gr.nr. 36. Br.nr. 103.		106-1203 0045254		Gr.nr. 36	
Navn: Nordende. Solhaug.				Br.nr. 103	
				1 Fena.	
Dagbok- nr.	Dagbok- ført	Hjemmelsdokumenter	Pante- bok	Areal (i by) Skyld.	Anmerkninger
4420/42	19/10 1942	Skylddeling, hvorved d. eiend. er utskilt fra bnr. 4, avh. 7/10, grbf. 20/10.1942.	A. 28.	0,02	De. kan være bare overdras sammen med bnr. 266 og 414, vedt. d. 10. 1937/40
		Grunnbokshjemmel: Alf Hadeler Jacobsen iflg. skjøte dgbf. 11/11.1942 (dgbnr. 4719/42)	A. 28.		Ny klausul iflg. møtebrev fr. 103, 266 og 414 kan være bare overdras sammen
6893/53	10/9 1953	Offerte fra Alf Hadeler Jacobsen til Edith Høngvik 11/24/1946 på d. pantl. fr. 3000,- dat. 2/1/1953, gulf. 1/1/1953. A. 98.			
161/10	3/5 1970	Skjøte fra Edith Høngvik til Paulus Ruge d. 18/5 1935 på d. fr. 60.000,- dat. 25/2, gulf. 10/5-70 A. 212			
		Heftelser	Forandringer, utsettelse og ann.		
4586/37	1/11 1937	Iflg. skyldsetningen over bnr. 46, utskilt fra bnr. 4, må på parsellen ikke drives industriell virksomhet, handel eller revesgård. Denne bestemmelse skal også overføres på selgerens gjenværende utmark. Bestem. om veier m.v. Avh. 16/10, grbf. 3/11.1937.	A. 8.		
1030/38	11/3 1938	Iflg. skyldsetningen over bnr. 49, utskilt fra bnr. 4, må parsellen ikke deles i mindre tomter enn på ca. 2 mål og kun oppføres i beboelseshus på hver tomt. Disse heftelser skal overføres også på selgerens gjenvær. Utmark med visse unntakelser. Bestem. om veier m.v. Avh. 15/2, grbf. 15/3.1938.	A. 9.		
		Utskiftninger, ekspropriasjonstakst over grunn til høy- spenst ledning, overenskomst ang. næsttomter m.v. skyld- setninger over andre parseller med bestem. om veier, brymner, ledninger m.v., se dok. hbnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 og dagboknr. 3705/36, 4513/36, 4511/36, 4935/36, 1312/37, 1418/37, 2024/37, 2050/37, 2052/37, 3818/37, 3819/37, 4587/38 og 582/38, 1031/38, 1032/38, 2204/38, 3084/38, 2524/40, 2704/42, 2774-2778/42 u. bnr. 4.			
4420/42	19/10 1942	Skyldsetning over d. parsell med bestem. om næsttomt, gjerdplikt og veier. Der må ikke drives industriell virksomhet, handel, utskjænkning eller revesgård på tomtene, som ikke kan deles i mindre tomter og kun oppføres ett beboelseshus. Avh. 7/10, grbf. 20/10.1942.	A. 28.		
719/56	27/2 1956	Obbligasjon fra Edith Høngvik fr. ... kr. 11.000,- til Sparekassingsbanken, Trondheim med 1 pr. i d. mind., dat. 4/2 1956, gulf. 2/2 1956	B. 70.		Skullt 5/3 1970 d. 1475/70
129/62	9/1 1962	Obbligasjon fra de til de fr. ... kr. 10.000,- med 1 pr. eller kr. 11.000,- i d. e., dat. 3/1, gulf. 1/1 1962	B. 92.		Skullt 5/3 1970 d. 1474/70
6000/64	16/1 1964	Obbligasjon fra de til de fr. ... kr. 25.000,- med 1 pr. eller kr. 21.000,- i d. e., dat. 15/1, gulf. 20/1 1964	B. 105.		Skullt 5/3 1970 d. 1476/70

Nr. Om 36 lvs. 103		Navn:		
Dagbok- nr.	Dagbok- sart	Hefteiser	Pante- bok	Forandringer, utsettelse og anm.
161/70	2/3 1970	Sluttede på d. e. med huset om overhøyning innsett, del. 25% gulf 1/3 1970.	A 212	
4/71	4/1 1971	Oppgjør på huset Norge for <i>17.000,-</i> del. 120.000,00 del. Fana Sparebank med 1 pr. i d. e. del. 2/2 1970, gulf 4/1 1971.	B 146	Kr. 149.000,- utsettelse 10/1 1970, del. 12.000,- utsettelse del. 30 + 4/2 (20 + 10) 21/7/72
24/71	27/3 1971	Kost og oppmålingsforordning om d. e. del. 2/4 1970, gulf 4/1 1971.	A 221	
506/71	13/5 1971	Pålysning på del. del. 11/71 om gjeld kr. 46.000,- (del. kr. 166.000,-), del. 23/5, gulf 2/5 1971.	B 148	
509/71	16/6 1971	Pantebrev for Gerhard Ringe for <i>kr. 60.000,-</i> del. Fana Sparebank i d. e. med pr. alle kr. 10.000,- del. Brage-Fram og kr. 40.000,- del. Fana Sparebank Siden del. blir utbetalt med andre lån, del. del. pantebrev for pr. alle pantebrev innsett del. 40.000,- del. 7/1, gulf 4/6 1971.	B 151	sl. 31/8-89 ddbnr. 29246
557/71	12/5 1972	Oppgjør for de for <i>kr. 100.000,-</i> del. Brage-Fram d. e. og Rungelandskjøp 1/5 med 1 pr. del. Fana Sparebank i d. e. del. 4/5, gulf 12/5 1972.	B 159	
558/72	- -	Oppgjør for de for <i>kr. 18.000,-</i> del. Statens Pensjonskasse med pr. alle del. Brage-Fram del. 80.000,- og del. Fana Sparebank del. 40.000,- i d. e. del. 4/5, gulf 12/5 1972.	- -	Sluttet 2/6-87 Dbnr. 20903 Utsatt for kr. 10.000,- (Bergens 6/10/72) Utsatt for pr. del. kr. 10.000,- del. Brage-Fram og del. Fana del. pr. alle kr. 100.000,- i d. e. del. del.
6314	17.2.1978	Obi. - Fana Sparebank	B 264	Beløp: kr. 20.000,- Sluttet ddbnr. 17267 3/5-87 B 502
7554	6.3.87	Erkl. ang. felles vann- og kloakkledn. for d. e. m. f. l. Gjens. ledn. rett over sine eiend. samt rett til å foreta nødv. etterseyn og rep. på ledn. felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledn. de selv har nytte av. Kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune v/Anleggsseksjonen	A 368	
11875	20.9.89	Obi. - Fana Sparebank l.prt.	B 947	kr. 350.000,-

Nordeidevegen nr. 46

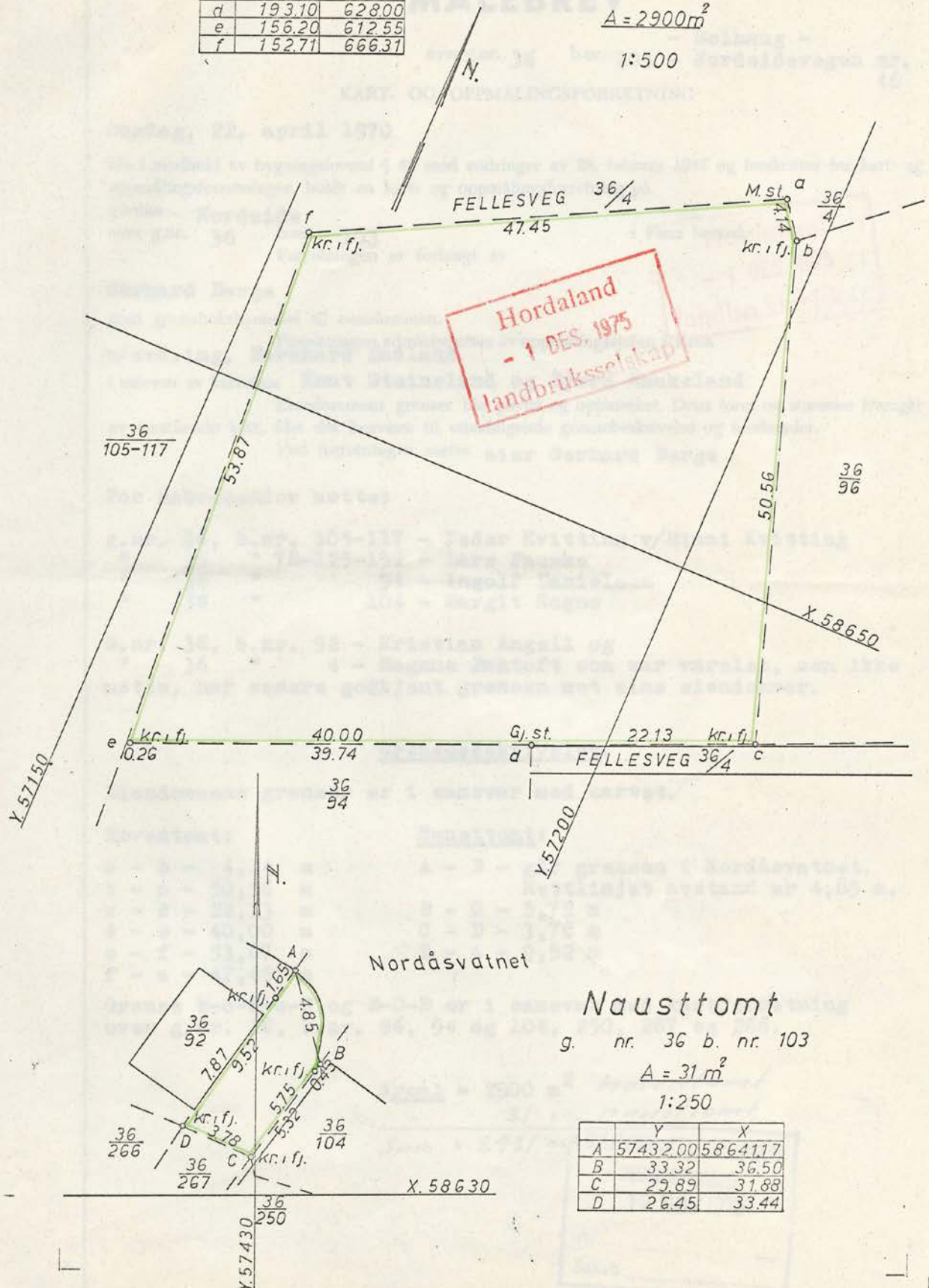
Solhaug

g. nr. 36 b. nr. 103

$A = 2900 m^2$

1:500

	Y	X
a	57194.98	58687.86
b	197.50	6845.8
c	213.49	636.61
d	193.10	628.00
e	156.20	612.55
f	152.71	666.31





FANA OPPMÅLINGSVESEN

✓ Dagbok nr.

1814/63

Protokoll nr. side

Tegn.nr. B-3168

J.nr. F-261/62

MÅLEBREV

over g.nr. 36 b.nr.

etter

KART-, OPPMÅLINGS- OG SKYLDDELINGSFORRETNING

Ons- dag den 19. desember 1962 ble i medhold av bygningslovens § 57 med endringer av 28. februar 1947 og forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger holdt, kart- og oppmålingsforretning over parsell av gården **Nordeide** g.nr. 36 b.nr. 97 av skyld mark 0,02 i Fana herred. Forretningen er forlangt av **Ole J. Laading**

som har grunnboksheimel til den eiendom som er forlangt delt. Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i Fana v/avd.ing. **Bernhard Haaland** i nærvær av kartvitne **Olav Reisøter**

Parsellens grenser ble påvist og oppmerket. Dens form og størrelse framgår av omstående kart idet det henvises til etterfølgende grensebeskrivelse og merknader.

Ved forretningen møtte **eier Ole J. Laading.**

For naboeiendom møtte:

g.nr.36, b.nr.55 - Wally, Agnes og Alma Berg og Kristoffer Kristiansen v/O.J. Laading i flg. fullm.
" " 36, " " 92 - Kristian Angel v/ " " " "
" " 36, " " 96 - Elisabeth Liborg v/ " " " "

G.nr.36, b.nr.103 - Edith Haugvik var ikke varslet og møtte ikke, se merknad i grensebeskrivelse.

Grensebeskrivelse.

Parsellens grenser er (se kartet):

a - b 6,22 m - seks m tjueto cm
b - c 4,92 m - fire m nittito cm
c - d 8,06 m - åtte m seks cm
d - a 4,09 m - fire m ni cm

Grensen d-a er inntegnet i samsvar med kartforretning over g.nr.36, b.nr.97 (251). Grensene a-b og c-d er nye delelinjer.

Areal: 29 m² -
tjueni m².

Merknad.

Parsellen kan senere bare overdras sammen med g.nr.36, b.nr.92.



I samsvar med «Lov om skylddeling av 20. august 1909» ble det holdt

SKYLDDELINGSFORRETNING

Skylden for den fraskilte del ble satt til **1 øre** Hovedbølets gjenværende skyld utgjør **remdeles mark 0,02**

Den fraskilte del er gitt bruksnavn:

Partene er gjort kjent med at forretningen kan på-ankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen, og at krav om dette må være satt fram til sorenskriveren innen 3 måneder fra denne forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningene etter beste skjønn og overbevisning, for de to skylddelingsmenns vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Forretningene sluttet:

Alvald Ness (s)

skylddelingsmenn

Olav Reisetor (s)

Øystein Holene (s)

oppm.sjef

kartvitne

Bernhard Haaland(s)

Til hertedskassen er betalt:

For oppmåling kr. **50,-**

Kr. **50,-**

Delingen godkjent av Fana bygningsråd den **18/10-62**
og av Fylkeslandbruksstyret den

At foranstående er overensstemmende med oppmålingsprotokol-
len, bekreftes herved.

Oppmålingssjefen i Fana **28/3 1963**

Antatt til tinglysing **28. mar 1963**

Spøllene har fått hus. 266

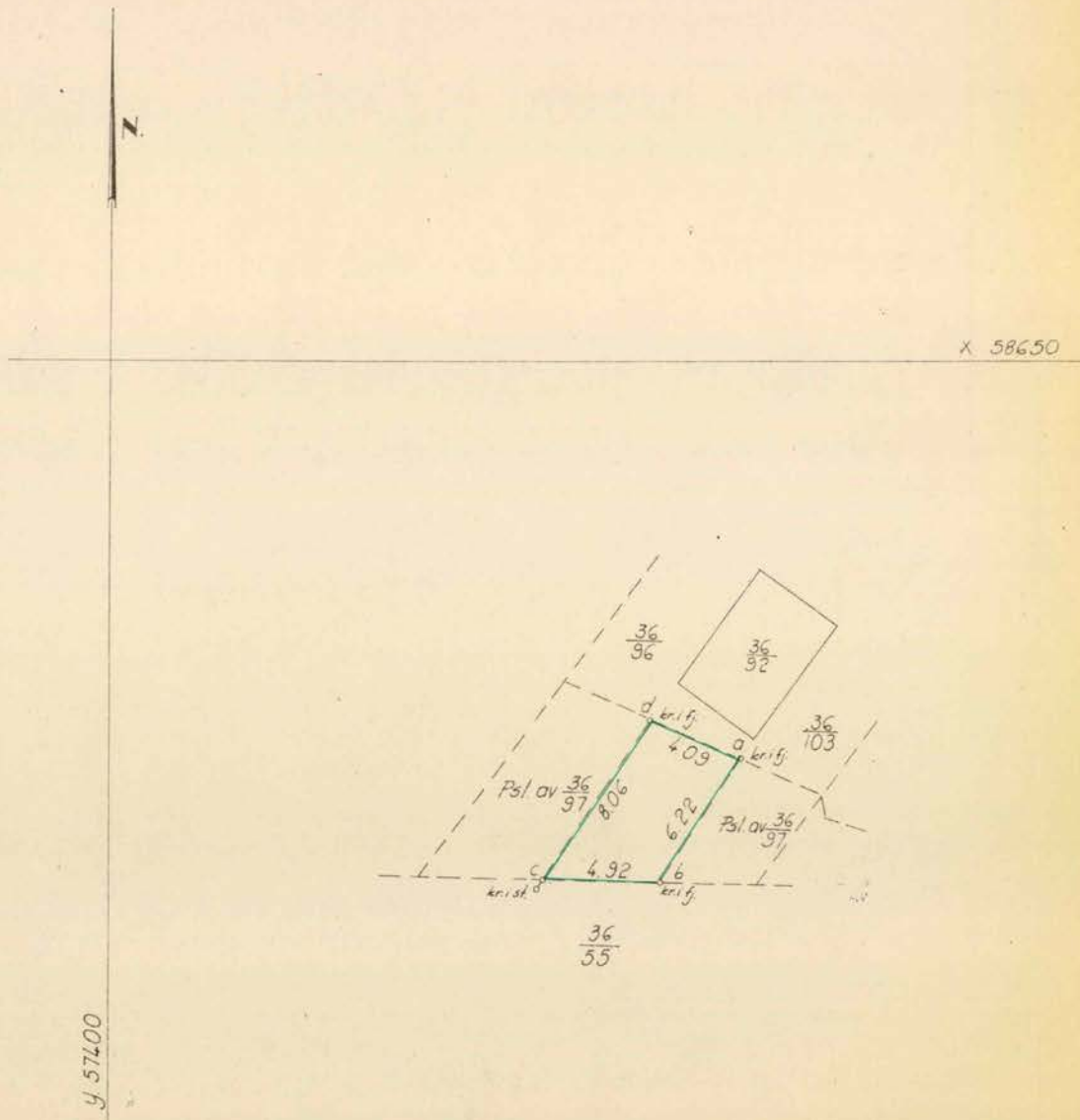
4/11

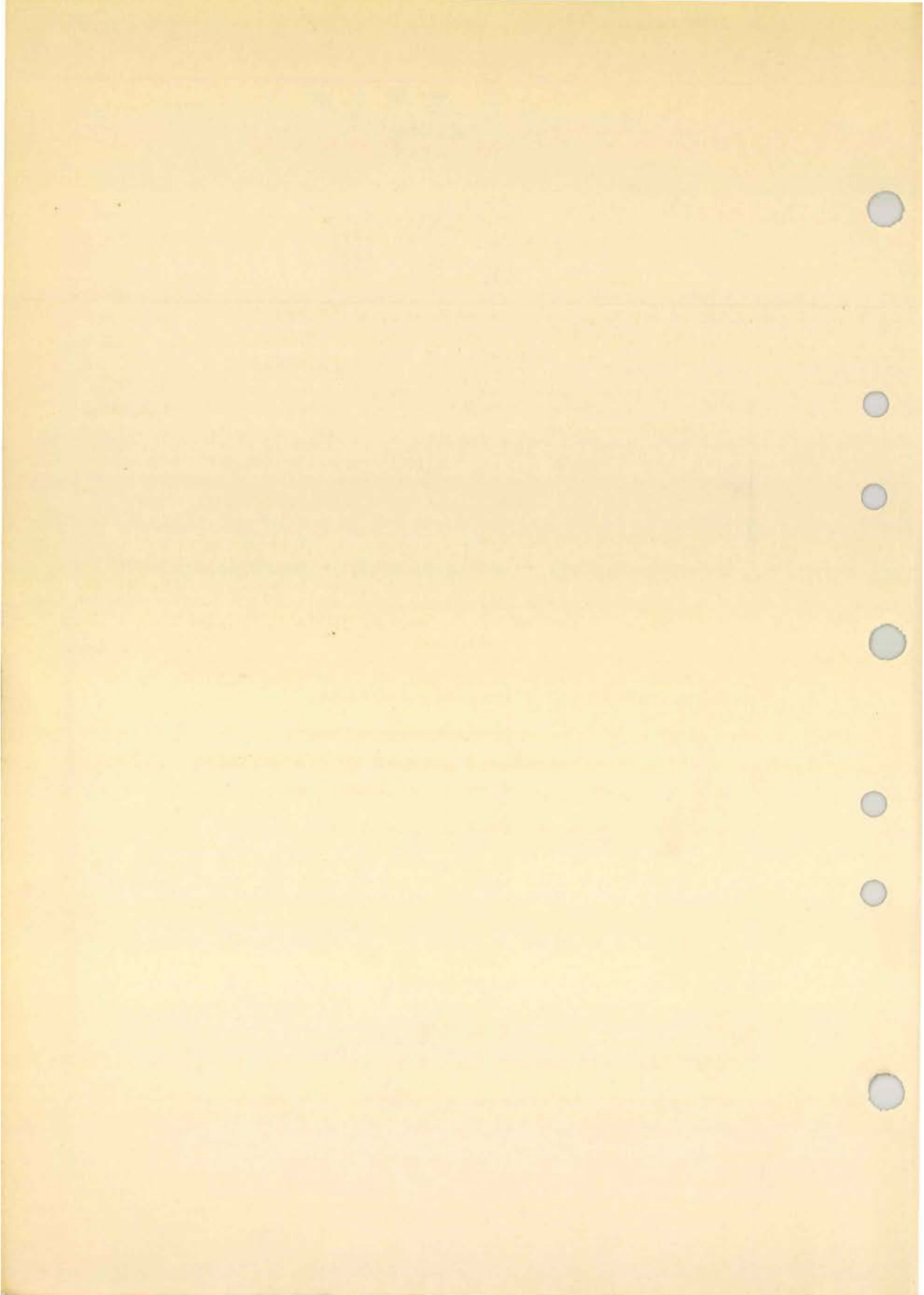
T-4777
 $\frac{36}{97}$

G. nr. 36 b. nr.

$A = 29 m^2$
1:250

	y	x
a	57426455863344	
b	2307	2822
c	1815	2834
d	2267	3507







TINGLYST

16 APR 1996

Dagboknr. 9957
BERGEN BYFOGDEMBETE

ERKLÆRING

Undertegnede, eier av gnr. 36, bnr. 103, i Bergen kommune, gir med dette eier av eiendom gnr.36, bnr. 93, tillatelse til å legge en grovhullsboring for framføring av vann- og kloakkledninger under min eiendom.

Plassering av grovhullsboringen er vist på baksiden av denne erklæringen.

For eventuelle skader som påføres min eiendom, har ledningseier det fulle ansvar.
Forvoldt skade oppgjøres etter skjønn og avtale mellom partene.

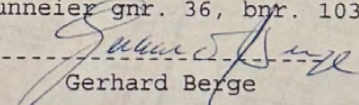
Ved evt. reparasjoner skal eks. konstruksjoner og terreng bringes tilbake til opprinnelig stand uten omkostninger for eier av gnr. 36, bnr. 103.

Denne erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen kommune, Kommunalteknisk avdeling, VA-seksjonen.

Erklæringen kan tinglyses på gnr. 36, bnr. 103 i Bergen kommune.

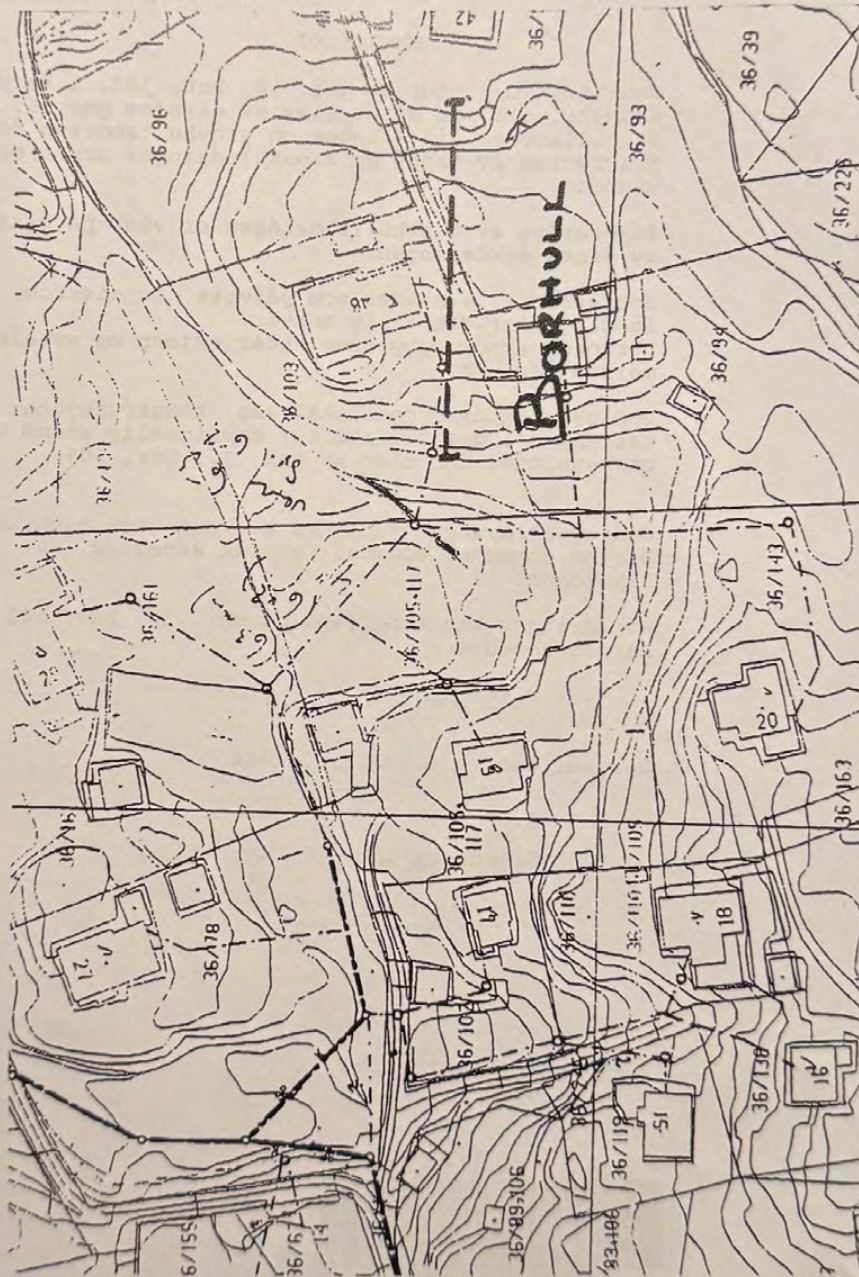
Bergen, den5/2..... 1996

Grunneier gnr. 36, bnr. 103


Gerhard Berge



Doknr: 9957 Tinglyst: 16.04.1996 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



TINGLYST

16 APR 1996

ERKLÆRING

Dagboknr.

BERGEN BYFOODSEKTE

Alle undertegnede har, som eiere av gnr. og bnr. i Bergen Kommune, felles vann og kloakkledninger fra sine respektive eiendommer og fram til offentlige ledninger. Unntatt herfra er grunneier Ernst Alf Fauske, gnr.36 bnr.78, som i denne erklæring kun gir sitt samtykke til å føre privat vannledning over sin eiendom. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vann og kloakkledninger over sine eiendommer, samt uten vederlag foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. Medfører arbeidet tap eller skade for grunneieren, godtgjøres dette etter overenskomst eller i mangel av sådan etter skjønn. I hvert enkelt tilfelle, såvidt praktisk mulig og uten omkostninger for grunneier, skal terrenget settes i den stand det var før reparasjonsarbeidet ble påbegynt. Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene de selv har nytte av.

Det må ikke uten tillatelse fra Bergen Kommune, VA-seksjonen, bygges eller fundamenteres nærmere den offentlige ledningen enn 2 meter, og mur eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på en slik måte at byggverkene ikke lider skade i tilfelle ledningen blir gravet opp.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen Kommune ved VA-seksjonen.

Antall andeler henviser til antall betalte tilknytninger på felles privat vann og kloakkledning.

Der hvor en hjemmelshaver har betalt for mer enn 1 andel, har gjeldende hjemmelshaver rett til, for fremtiden, å kunne koble seg på den felles vann og avløpsledning med et tilsvarende antall andeler som det i dag er betalt for. Denne rettigheten kan av hjemmelsinnehaver fritt videreselges.

Ernst Alf Fauske

Eier av gnr. 36 bnr. 78 (Ingen andel)

Kari Sylvarnes

Magnus T. Sylvarnes
Eier av gnr. 36 bnr. 73 (1 andel)

Eva E. Fosse

Eier av gnr. 36 bnr. 161 (2 andeler)

Børge Pedersen
Arne A. Hannevold

Eier av gnr. 36 bnr. 162 (1 andel)

Karen Mjåvold

Eier av gnr. 36 bnr. 163 (1 andel)

Leif E. Røe

Eier av gnr. 36 bnr. 164 (1 andel)

Arnfan Hansen

Eier av gnr. 36 bnr. 165 (2 andeler)

Kari I. Mørse

Eier av gnr. 36 bnr. 166 (2 andeler)

Kirsti Lilberg
Ellen B. Røntvedt

Eier av gnr. 36 bnr. 167 (2 andeler)

Ronny Johansen

Eier av gnr. 36 bnr. 168 (1 andel)

Jacob J. Albrechtsen

Eier av gnr. 36 bnr. 169 (1 andel)

Reidar Kyttø

Eier av gnr. 36 bnr. 170 (1 andel)

Anton Hansen

Nordkisa 20 5151 Søndegata

TINGLYST

07 JAN. 2005

Dagbokr. 715
BERGEN BYGGDEMBETE

Følgende hjemmelhavere tiltrer tidligere tinglyst erklæring av 16. april 1996 og 21. april 1998 og anmoder om å få dette tinglyst på følgende gnr. og bnr.:

Gnr. 36 bnr. 143 2 andeler

Gnr. 36 bnr. 103 1 andel

Gnr. 36 bnr. 134 1 andel

Gnr. 36 bnr. 453 1 andel

ERKLÆRING

Alle undertegnede har, som eiere av gnr. og bnr. i Bergen Kommune, felles vann- og avløpsledninger fra sine respektive eiendommer og fram til offentlige ledninger. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett til å føre vann- og avløpsledninger over sine eiendommer, samt uten vederlag foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er nødvendig. Medfører arbeidet tap eller skade for grunneieren, godtgjøres dette etter overenskomst eller i mangel av sådan etter skjønn. I hvert enkelt tilfelle, så vidt praktisk mulig og uten omkostninger for grunneier, skal terrenget settes i den stand det var før reparasjonsarbeidet ble påbegynt. Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av fellesledningene de selv har nytte av.

Det må ikke uten tillatelse fra Bergen Kommune, VA-seksjonen, bygges eller fundamenteres nærmere den offentlige ledningen enn 2 meter, og mur eller fundamenter må i tilfelle anbringes så dypt og utføres på en slik måte at byggverkene ikke lider skade i tilfelle leningen blir gravet opp.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen Kommune ved VA-seksjonen. Antall andeler henviser til antall betalte tilknytninger på felles privat vann- og avløpsledning. Der hvor en hjemmelshaver har betalt for mer enn 1 andel, har gjeldende hjemmelshaver rett til, for fremtiden å kunne koble seg på den felles vann- og avløpsledning med et tilsvarende antall andeler som det i dag er betalt for. Denne rettigheten kan av hjemmelsinnehaver fritt videregisles.

Anton Hansen

Eier av gnr. 36 bnr. 143 (2 andeler)

Anders Østerdal
Henriette Østerdal

Eier av gnr. 36 bnr. 453 (1 andel)

Anders Østerdal
Henriette Østerdal

Eier av gnr. 36 bnr. 134 (1 andel)

Kristbjørg Berge
Johanne Berge

Eier av gnr. 36 bnr. 103 (1 andel)



Doknr: 715 Tinglyst: 07.01.2005 Emb. 106
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

VEDR. SØKNAD OM ANDELER I FELLES VANNLEDNING I NORDEIDSTRAUMEN

Som andelshavere av privat vannledning fra hydrant i Nordeidstraumen til våre respektive eiendommer, samtykker vi i at følgende g.nr. / br.nr. får kjøpe seg andeler i vår vannledning mot å delta i fremtidig vedlikehold på lik linje med nåværende andelshavere.

G.nr. 36 br.nr. 143	2 andeler
G.nr. 36 br.nr. 92	2 "
G.nr. 36 br.nr. 141	1 "
G.nr. 36 br.nr. 453	1 "
G.nr. 36 br.nr. 134	1 "
G.nr. 36 br.nr. 103	1 "

Bergen 22.09.04

~~Wenche Fosse (tidl. bryllupsbren)~~

~~Eier av gnr. 36 bnr. 78~~

Eier av gnr. 36 bnr. 78

~~Arvid Sylvarnes~~

Eier av gnr. 36 bnr. 93

~~Eva Fosse / Eva E. Fosse~~

Eier av gnr. 36 bnr. 161

~~Emma Pedersen / Ann Plauen~~

Eier av gnr. 36 bnr. 102

~~Ann Mia Fredt~~

Eier av gnr. 36 bnr. 110

~~Gjerd Røys~~

Eier av gnr. 36 bnr. 103

~~Ingrid Hæddvold~~

Eier av gnr. 36 bnr. 92

Anton Hansen

Eier av gnr. 36 bnr. 143

Jan J. Mørup

Eier av gnr. 36 bnr. 94

~~Kjell Erik Røys~~

Eier av gnr. 36 bnr. 96

~~Renny Johansen~~

Eier av gnr. 36 bnr. 119

Frank Bratth

Eier av gnr. 36 bnr. 138

~~Peder Krist~~

Eier av gnr. 36 bnr. 105

~~Wenche Fosse~~

Eier av gnr. 36 bnr. 141

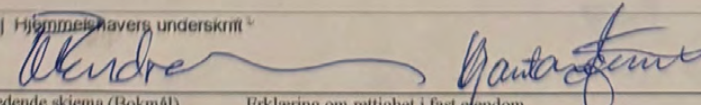
Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent) Kjartan Juvik	 Rekvirert iht. folgebrev/-rekvirert ikke oppgitt: 964338531 org.nr./fødselsnr.	lysingsstempel TINGLYST DOKUMENTNR. 375277 02 APR 2025 STATENS KARTVERK
Adresse Nordeidevegen 46		
Postnummer: 5251 Post: Søre		
Fødselsnr./Org.nr. 30037639598		
Ref.nr.		

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Kjartan Juvik INGEBORG MARIE ENDRESEN	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 30037639598 26058034052

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4601	BERGEN	36	103		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	4601	BERGEN	36	647		
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 29.11.24	Hjemmelshavers underskrift 
------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

Vi viser til vedlagte dok. 2005/715/106, tinglyst 2005, hvor vår eiendom 36/103 tiltrer med ytterligere 1 andel i det private vann- og avløpsnett, og slik har 2 andeler. Den ene andelen overføres med dette til den nye eiendommen som opprettes ved fradeling fra 36/103.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på eiendommen

gnr 36

bnr 103

Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune, org. nr. 964338531.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

☒ Ja

☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷

6. Underskrifter

Sted og dato

29.11.24

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

[Handwritten signature]

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) ~~Dokumentet blir tinglyst i seg selv.~~
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnkretsmyndighet til den eiendommen hvor rettigheten legges. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

TINGLYST

DOKUMENTNR. 375277

07 APR 2025

STATENS KARTVERK

ERKLÆRING.

DAG 06.03.87 07554
BYSKRIVEREN I
BERGEN

Undertegnede som eiere av gnr. 36 bnr. 143/163-194-103-105/117

Bergen kommune har felles vann og kloakk-
ledninger fra sine respektive eiendommer og fram til offentlige
ledninger. Samtlige eiere gir herved hverandre gjensidig rett
til å føre vann og kloakkledninger over sine eiendommer samt
foreta ettersyn og reparasjoner på ledningene når dette er
nødvendig. For forvoldt skade i den anledning kan kreves
erstatning etter skjønn.

Eierne har felles vedlikeholdsplikt i den del av felles-
ledningene de selv har nytte av.

Denne erklæring kan ikke avlyses uten samtykke av Bergen
kommune ved Anleggsseksjonen.

Vardi kr.....

Anton Hansen
.....
(eier av gnr. 36 bnr. 143/163

Julius Duge
.....
(eier av gnr. 36 bnr. 103

.....
(eier av gnr. bnr.

.....
(eier av gnr. bnr.

.....
(eier av gnr. bnr.

J. Danielson
.....
eier av gnr. 36 bnr.) 98

Peder Kvittun
.....
eier av gnr. 36 bnr.) 105/117

.....
eier av gnr. bnr.)

.....
eier av gnr. bnr.)

.....
eier av gnr. bnr.)



Rekvirent iht. folgebrev/-

~~Rekvirent ikke oppført~~

964 338531

org.nr./eidselsnr.

ERKLÆRING OM VEIRETT



4601 – 36/ 647 får herved rett til å bruke privat vei over 4601-36/4 som tilkomstvei til sin eiendom.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på eiendommen 4601-36/4. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune, org.nr. 964338531.

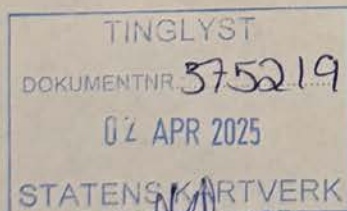
Avsnitt som ikke er gjenstand for tinglysing:

Ny rettighetshaver plikter å bidra forholdsmessig til drift og vedlikehold av veien i tråd med gjeldende bestemmelser for fordeling av kostnader fastsatt av Nordeidevegen veilag SA (922 861 978).

Bergen, 26/11 - 2024

Tore Odfjell, fødselsnr. 01086931989

Hjemmelshaver, 4601-36/4



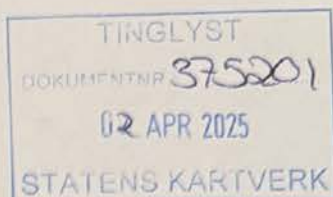


Rekivrent iht. folgebrev/
rekivrent ikke oppgitt

964338531

org.nr./fødselsnr.

ERKLÆRING OM VEIRETT



4601 - 36/ 647 får herved rett til å bruke privat vei over 4601-36/205 som tilkomstvei til sin eiendom.

Denne erklæringen tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som en heftelse på eiendommen 4601-36/205. Heftelsen kan ikke slettes uten samtykke fra Bergen kommune, org.nr. 964338531.

Avsnitt som ikke er gjenstand for tinglysing:

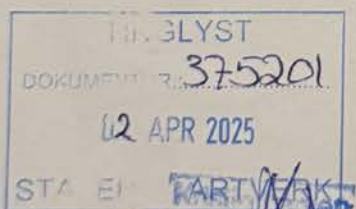
Ny rettighetshaver plikter å bidra forholdsmessig til drift og vedlikehold av veien i tråd med gjeldende bestemmelser for fordeling av kostnader fastsatt av Nordeidevegen veilag SA (922 861 978).

Bergen, 25/11 - 2024

Kari Eva Askeland

Kari Eva Askeland, fødselsnr. 14073441022

Hjemmelshaver, 4601-36/205



Dagboknr 4420/1942
C. Monsen bokh., Bergen
Form. 0750 d.

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommer blir ikke å beskrive dersom disses eiere ikke er tilstede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene eller partenes forlangerne utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tilkile inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at hettelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som hettelsen skal hvile på (lovens § 5).

bøyer mot syd over kirket til „Solhuns“ nord-vestre hjørne og fortsetter eller „Solhuns“ grunse tilbake til utgangspunktet.

Parsellen har et gjerdelykt mot hovedbruket og br. nr. 1, og har gjerdelykt mot tilstøtende parseller.

Parsellen har mot forholdsvis sig delaktelse i vassdragsforholdet, bruksrett til alle selvens vass.

En 4m bred vei som skal anlegges i midtlinjen mellom tomtene behøves og vedlikeholdes i fellesskap av tilstøtende tomtkjøpere.

Der må ikke drives industriell virksomhet, handel, utskjænkning eller regjering på tomtene som ikke kan lides i mindre tomtene og kun utføres et behovsskuss.

Med parsellen følger en nystomt ved Nordisvannet. Tomtens søndre grunse har sitt utgangspunkt i kors i fjell ved stranden og linjen går mot vest 6m til kors i fjell, her bøyer linjen mot nord 4m til „Furukens“ nystomts syd-vestre hjørne, hvor linjen bøyer mot øst eller grensen for „Furukens“ nystomt til vannet, her bøyer linjen mot syd 4m eller vannet tilbake til utgangspunktet.

Som adkomst til nystomten har parsellen rett i demykte den utlagte fellesfeste til nystomten.

1. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med skog?
 2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog?
 3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?
 4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?
- Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:
5. Har herredstyret samtykket i skylddelingen?
 6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å opdyrkes eller anvendes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?
 7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsetesretten av 26. juni 1821?

Det bevidnes:

- a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at ~~av utmarken~~

~~kan benyttes i fellesskap av idet vi har funnet videregående deling utjenlig~~

- b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for den fraskilte del ble bestemt til *2 öre*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *mark 0,25*

Den fraskilte del er gitt bruksnavn? *Solhaug*

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:*)

- 1) Det som ikke passer strykes over.
- 2) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1925 nr. 2 § 21).
- 3) Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Arkivverket

Midhordland sorenskriveri, AV/SAB-A-3001/1/G/Gb/Gbj/L0015: Pantebok nr. A29-30, 1942-1943, Dagboknr: 4420/1942

Partene ble gjort kjent med, at forretningen kan påankes til overskjønn, forsåvidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer, at vi har utført forretningen efter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt, at Ingebrigt Løvås
skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ingebrigt Løvås Bugs Lahn Mors Løvås

Jib vittnighet: Skyldbevisningen godkjennes
Ingebrigt Løvås Alf Moldestad

Antatt til tinglysing... 19. okt.19. 42

Tinglyst ved _____

De Nfraskilte del har fått gr.nr. 36br.nr. 103

24

C. Monsen bokhandel, Bergen
Form. 0750 d.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4601-36/647, Eiendommen har ikke registrert adresse



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	25.08.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	25.08.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

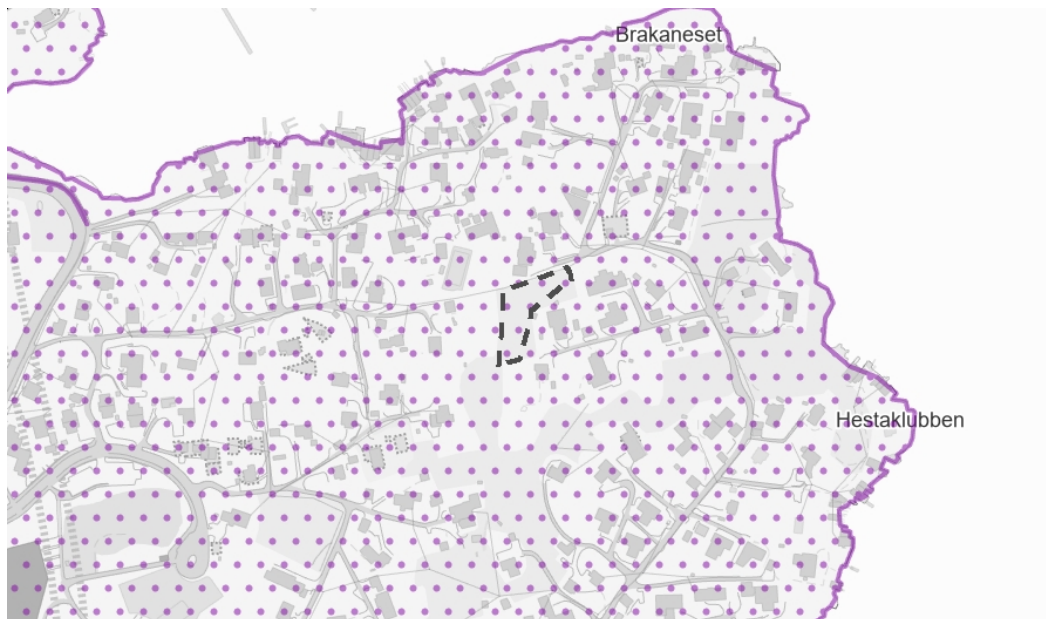
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	28.03.2025	Ikke funnet	1.1 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.36 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.54 km
Flomfaresoner	25.08.2025	Ikke funnet	0.58 km
Forurenset grunn	25.08.2025	Ikke funnet	0.46 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	25.08.2025	Ikke funnet	0.27 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	25.08.2025	Ikke funnet	2.8 km
Skredfaresoner	25.08.2025	Ikke funnet	4.8 km
Stormflo	11.08.2025	Ikke funnet	0.11 km
Støysoner	26.05.2025	Ikke funnet	0.28 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket: 25.08.2025

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsomhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

25.08.2025

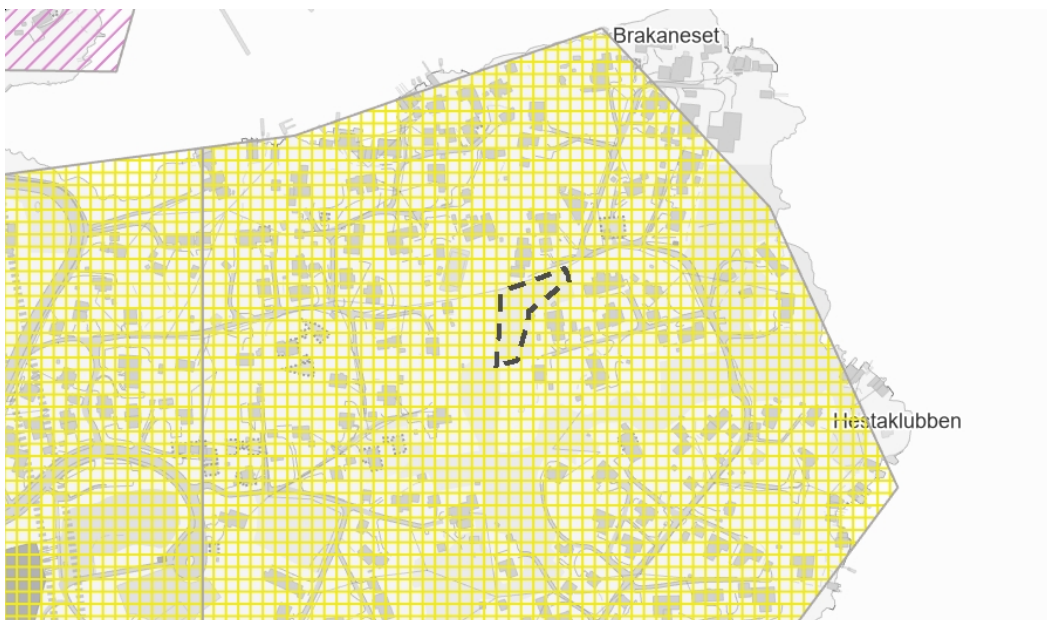
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Nabolagsprofil

Nordeidevegen 71 - Nabolaget Søviken/Nordeide/Søreidneset - vurdert av 92 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Søreide Linje 22, 23, 51, 52	13 min 1.1 km
Kokstad Linje 1	7 min 3.7 km
Bergen Flesland	12 min
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	18 min 16 km

Skoler

Søreide skole (1-7 kl.) 511 elever, 28 klasser	16 min 1.3 km
Skranevatnet skole (1-10 kl.) 650 elever, 45 klasser	8 min 4.2 km
Rå skole (8-10 kl.) 402 elever, 28 klasser	10 min 6 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 432 elever, 33 klasser	12 min 6.9 km
Ytrebygda skole (8-10 kl.) 345 elever, 30 klasser	13 min 6.2 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	9 min 5.6 km
Sandsli videregående skole 650 elever, 32 klasser	10 min 5.6 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

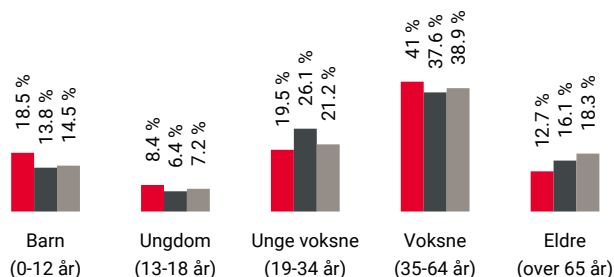
Godt vennskap 79/100



Kvalitet på skolene

Bra 60/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Søviken/Nordeide/Søreidne...	2 354	912
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Nordeide barnehage (1-5 år) 86 barn	10 min 0.8 km
Søreidtunet barnehage (1-5 år) 115 barn	13 min 1 km
Fremtiden barnehage (0-5 år) 90 barn	16 min 1.3 km

Dagligvare

Coop Extra Søreide Post i butikk	12 min 1 km
Kiwi Søreide PostNord	12 min 1 km



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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Støynivået

Lite støynivå 97/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



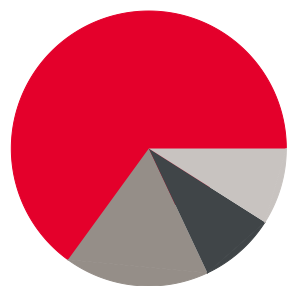
Trafikk

Lite trafikk 85/100

Sport

⚽ Søreide skole	13 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.1 km	
⚽ Søreide idretthall	16 min	🚶
Aktivitetshall	1.3 km	
🚲 Aktiv365 Xpress Søreide	18 min	🚶
🚲 MOVA Fanatorget	7 min	🚗

Boligmasse



65% enebolig
9% rekkehus
17% blokk
9% annet

«Det er ett greit nabolag og kort mellom hver gang du treffer en bekjent, enten på butikken eller på vei fra det ene til det andre.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Fanatorget

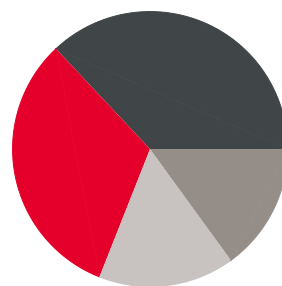
7 min 🚗



Boots apotek Sandsli

8 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



32% i barnehagealder
37% 6-12 år
15% 13-15 år
16% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



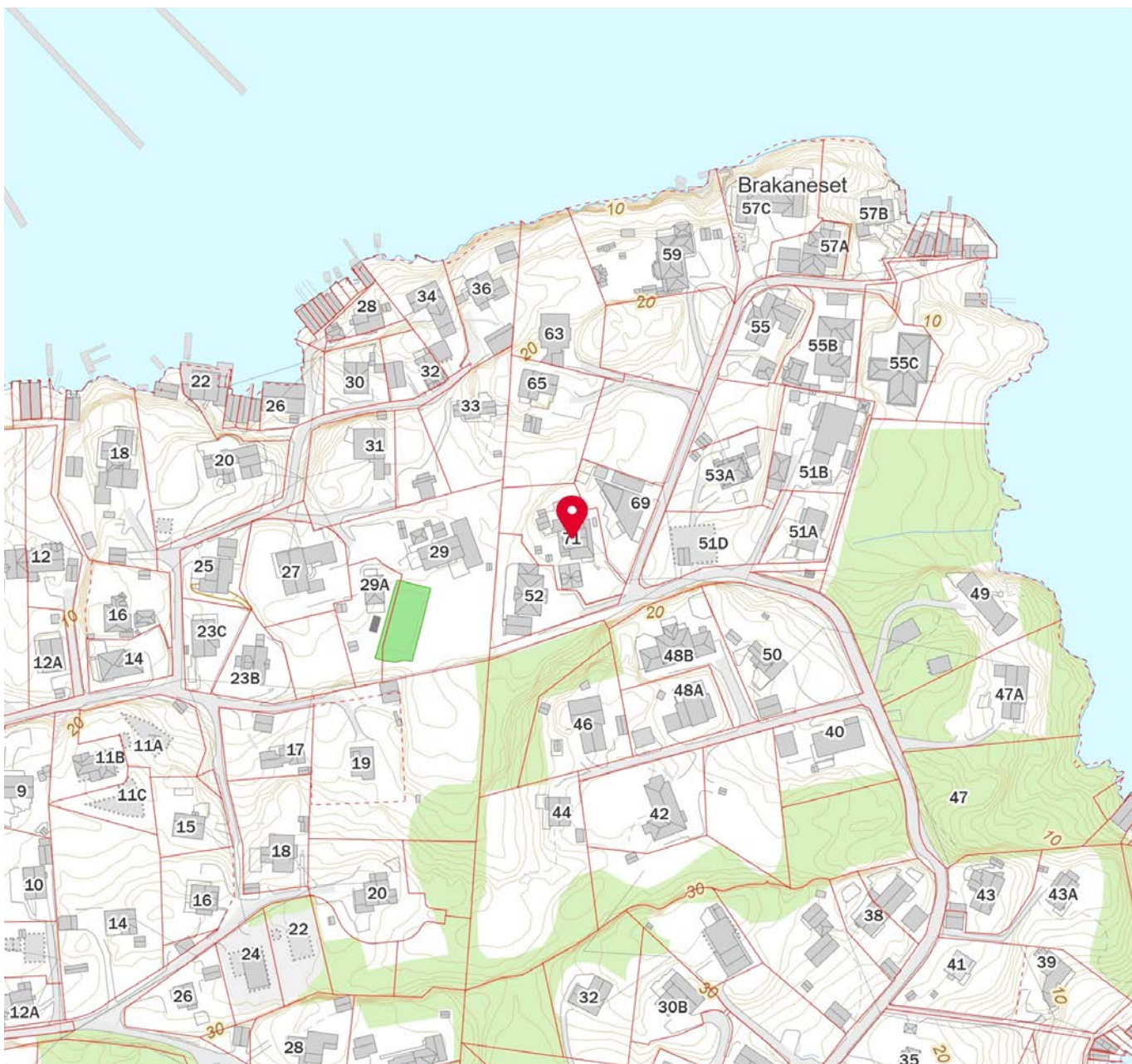
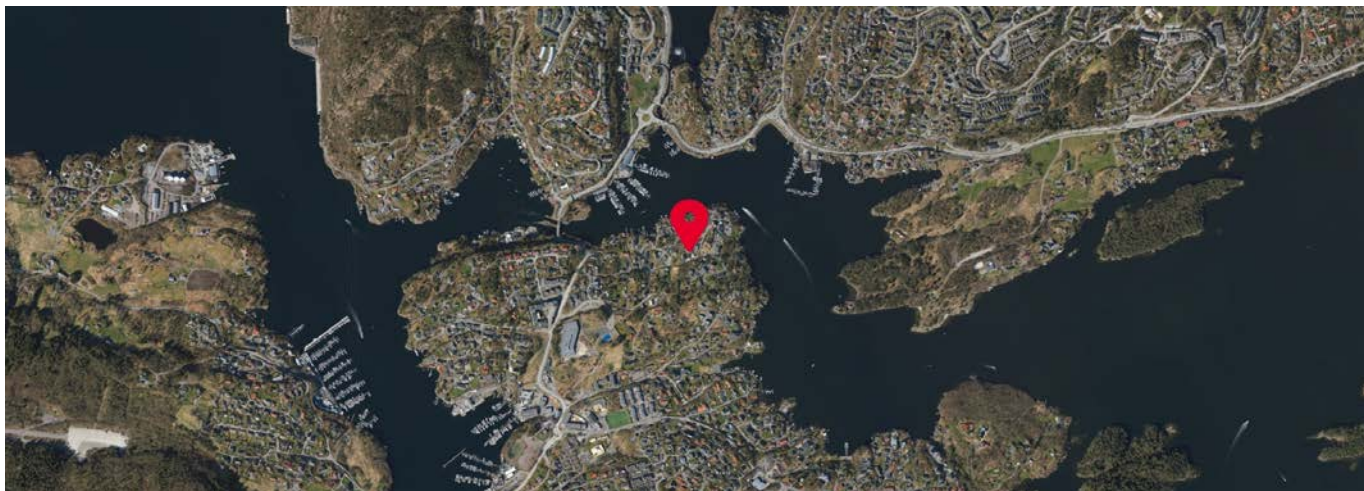
0%

46%

Søviken/Nordeide/Søreidneset
Bergen
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





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 tuneren/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 SØPPELKASSER 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 kontraktsignering 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.



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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Tomt Nordeide - 4601-36/647
5251 SØREIDGREND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Steffen Bilsbak

Telefon: 987 65 794
E-post: steffen.bilsbak@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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