



COPLAN AS
Damsgårdsveien 90
5058 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2024/13459-11
Saksbehandler: Terje Harald Sagmo
Dato: 03.09.2024

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 43 Bnr 1113
Adresse : Midtunhaugen 58
Tiltakshaver : GEO-HOLDING AS
Tiltaket : Oppføring av tomannsbolig med tilhørende anlegg; mur, parkering, uteoppholdsareal og va-ledninger

Vi viser til søknad mottatt 15.05.2024 og tilleggsdokumentasjon mottatt 17.07.2024

Historikk:

Det er tidligere godkjent oppføring av et nybygg i sak 201529805. Det søkes nå om et nytt tiltak på den samme eiendommen, da overnevnte tiltak ikke er gjennomført. Videre ble det søkt om et nybygg i 2020 med saksnummer 202018294. I denne saken ble det gitt avslag grunnet plankrav og trafikale forhold.

Området er i 2023 utviklet med en reguleringsplan mot nord som har «ryddet opp» i veiprosblematikk og Bymiljøetaten har gitt en positiv uttalelse med vilkår for utvidet bruk av kommunal avkjørsel til dette tiltaket, samt tidligere gitt uttalelse til naboeiendom 43/1112.

1. Søknaden gjelder

- Oppføring av vertikaldelt tomannsbolig i 2 etasjer med tilhørende parkering, terrengarbeider, støttemurer og utenomhusanlegg. Areal er oppgitt til 294m² BRA. Jf. tegningsnr. E-02b, E.30.1, E.60.3, E.60.2, E-01a, E-01b, E-01c, datert 16.07.2024.



Det er søkt om dispensasjon fra følgende bestemmelser.

- KPA2018 § 3.1 Plankrav
- Reg.plan § 3a antall etasjer.
- Reg.plan § 3a bygningstype tomannsbolig istedenfor enebolig som også vist på arealplankart.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Oppføring av vertikaldelt tomannsbolig i 2 etasjer med tilhørende parkering, terrengarbeider, støttemurer og utenomhusanlegg. Areal er oppgitt til 294m² BRA. Jf. tegningsnr. E-02b, E.30.1, E.60.3, E.60.2, E-01a, E-01b, E-01c, datert 16.07.2024.

Vilkår for rammetillatelsen.

Støttemurer lages som naturstein. (Alternativt bekledd med fasadestein med uttrykk som naturstein)

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

2.1 Dispensasjoner

- Det gis dispensasjon fra KPA2018 §3.1 Plankrav, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Vilkår for dispensasjon fra plankrav:

Som vilkår settes det krav om oppgradering av veikryss samt vei ned til eiendommen er gjennomført, før ferdigattest kan gis.

Vi viser da til tilsvarende krav som satt i reguleringsplan 65740000 § 6.3.4 veikryss mellom SKV02 og SV02 og fra dette veikrysset og vei SV02 ned til eiendommen med gnr 43 bnr 1113.



- Det gis dispensasjon fra reguleringsplan nummer 5730000 § 3a vedr. antall etasjer, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.
- Det gis dispensasjon fra reguleringsplan nummer 5730000 § 3a vedr. bygningstype tomannsbolig istedenfor enebolig som også vist på arealplankart, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan datert 15.05.2024.

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

- Dokumentasjon på private rettigheter til den treffer offentlig punkt vedr. oppgradering av veg (SV02) og veikryss benevnt som vilkår i pkt 2.1 for dispensasjon fra Plankrav i KPA 2018

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

- Følgende vilkår for godkjent dispensasjon fra Plankrav må dokumenteres Jf. pkt 2.1:
 - Kryss mellom SKV02 og SV02, inkludert frisisiktsone, skal være justert og oppgradert.
 - Vei SV02 fra veikryss frem til eiendom gnr 43 bnr 1113 skal være justert og oppgradert.
- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9.

2.5 Plassering på eiendommen

- Plasseringen godkjennes 0 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Eier av gårdsnummer 43 bruksnummer 1134 har i erklæring datert 11.03.2024 gitt samtykke til plassering av tiltaket.
- Plasseringen av mur godkjennes 0 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Eiere av gårdsnummer 43 bruksnummer 1113/1112 har i erklæring datert 01.05.2024 gitt gjensidig samtykke til plassering av mur.

2.6 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 79,6 moh godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.7 Atkomst og avkjørsel

Omsøkte plassering godkjennes etter Bymiljøetaten sin uttalelse med referanse 2020/09811-6 datert 13.09.2023, samt referanse Vilkår og krav i uttalelsen skal etterkommes, jf. plan og bygningslovens § 27-4.

2.8 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt forhåndsuttalelse datert 06.03.2024 med saksnummer 2024/39346. Vilkår og krav stilt i forhåndsuttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som *1130 – Sentrumsformål i Byfortettingssone (BY)* og den ligger innenfor hensynssonene *H210 Vei støy- Rød sone og H220 Vei støy -Gul sone*

Eiendommen omfattes av reguleringsplan 5730000, FANA. DEL AV GNR 43, MIDTUN, ikrafttredelsesdato 19.09.1984 (B.lov 1965) og er regulert til eneboliger på 1 etg. (omriss av planlagte bygg)

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gårdsnummer 43 bruksnummer 361.

Merknaden går i hovedsak på:

Dårlig tilkomstvei - Drenering av vei - Overvann mot bnr. 361.

Tiltakshaver sin kommentar:

Veien vil bli asfaltert og oppgradert ved nybygging, slik at merknader til nabovarslet vil bli ivare tatt.

Bygningsmyndighetenes vurdering av nabomerknad.

Det er tinglyst en avtale mellom 43/95, 1111, 1112, 1113, 1119 vedr. vedlikehold/utbedring av privatvei, vann og avløp, samt at tiltakshaver på 43/1113 har besvart nabomerknad med at veien vil bli asfaltert og oppgradert ved nybygging. Det er også i vedtaket satt vilkår for dispensasjon fra plankrav at vei må oppgraderes. Samlet mener vi med dette at merknaden vil bli tilstrekkelig hensyntatt.

3.3 Ansvar og tiltaksklasser

Ansvar og tiltaksklasser fremgår av gjennomføringsplan datert 15.05.2024. Vi legger denne til grunn i vår behandling av søknaden.

Videre viser vi til plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 for det ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, ansvarlig prosjekterende, ansvarlig utførende og ansvarlig kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige prosjekterende, ansvarlige utførende og ansvarlige kontrollerende, og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

3.4 Visuelle kvaliteter

Tiltaket er tilpasset terrenget og arkitektur som omkringliggende bebyggelse. Støttemurer forutsettes utseende som natursteins-mur og vil således tilpasse seg omgivelsene uten å bli ruvende eller dominerende.

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets

funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Etter vår vurdering er bestemmelsen ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.5 Støy

Ansvarlig søker har fremlagt støyrapport fra Sweco Norge AS datert 05.01.2024.

Støyrapportens konklusjon er følgende:

Sweco Norge AS er engasjert av Geo Holding AS for å utføre en støyutredning i forbindelse med søknad om tiltak for etablering av to tomannsboliger på Midtunhaugen 58 og 60 i Bergen kommune. Tiltaket ligger støyutsatt til fra vegtrafikk og det er behov for en støyfaglig utredning. Sweco er ikke kjent med at det finnes andre relevante støykilder i området.

Følgende er beregnet og vurdert:

- Støynivå på uteplass: Alt uteareal som plasseres nordvest for byggene har tilfredsstillende støynivå uten avbøtende tiltak. Ønskes det andre plassering av utearealer må dette vurderes av akustiker.
- Støynivå ved fasade: Krav til høyeste støynivå ved fasade tilfredsstilles uten avbøtende tiltak.
- Stille side og planløsning: Alle boenheter har en stille side mot nordvest. Hver boenhet har 5 oppholdsrom hvorav tre av disse har vindu i fasade hvor støynivå er L_{den} 55 dB eller lavere (stille side) og krav til planløsning er tilfredsstillt. MERK: Vinduene mot stille side må være åpningsbare
- Innendørs støynivå: I oppholdsrom med fasade mot nordvest må alle vinduer og terrassedør ha trafikkstøyreduksjonstall $R_w + C_{tr}$ 32 dB eller høyere.
- Støy fra byggevirksomhet: I KPA2018 settes det også krav til støy fra bygg- og anleggsvirksomhet. På grunn av tiltakets størrelse kan det sannsynligvis ses til reglene for mindre arbeider, men dette må vurderes av utførende firma. MERK: Dersom det skal utføres særdeles støyende aktivitet i forbindelse med grunnarbeider må dette vurderes spesielt.

3.6 Andre uttalelser eller vedtak

Bymiljøetaten har gitt uttalelse med referanse 2020/09811-6 datert 13.09.2023 hvor de konkluderer med følgende:

Tidligere uttale i saken – sammenheng med naboeiendommen 43/1112

I tidligere uttale i saken datert 13.02.2020 ble det vurdert at omsøkt tiltak for eiendom 43/1113 bør ses i sammenheng med omsøkt tiltak for naboeiendommen 43/1112 og reguleres. Per nå foreligger det ingen søknad for naboeiendommen 43/1112. Vi står likevel ved samme vurdering dersom det kommer inn en søknad for utbygging på naboeiendommen.

Pågående planarbeid og egnethet for utbygging

Det ble holdt veiledningsmøte for pågående planarbeid (plansak PLAN-2023/10570) datert 09.03.2023, som inkluderer ovennevnte eiendom. Plan- og bygningsetaten vurderte at krav og utredninger i en eventuell planprosess vil være svært omfattende. Etaten stilte spørsmål ved hvorvidt det er mulig å få til et godt prosjekt på de aktuelle eiendommene. Denne vurderingen ble gjort på bakgrunn av eiendommenes begrensninger knyttet til terrengforhold, adkomstforhold, støyforhold, byggegrense fra veg, nødvendig avsatt areal til uteoppholdsareal, renovasjonsløsning og veginfrastruktur.

Konklusjon

Bymiljøetaten kan godkjenne utvidet bruk av avkjørselen med ovennevnte betingelser. Vi ber Plan- og bygningsetaten vurdere om eiendommen skal få tilsvarende rekkefølgekrav som de andre eiendommene som er tilknyttet veg f_SV02 i reguleringsplan 65740000.

Søknaden er sendt Vestland Fylkeskommunen/Statens vegvesen for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

3.7 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med KPA2018 § 3.1 med hensyn til 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.

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Dispensasjon fra plankravet vil først og fremst være aktuelt i allerede fullt utbygde områder, der det ikke er nødvendig med en overordnet vurdering av hensynene plankravet skal ivareta.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon blant annet med følgende:

Dispensasjon – plankrav

Plankravet i KPA er ment å sikre en helhetlig utforming av et område, både med tanke på utforming, plassering og høyde. Eiendommen ligger tilgrensende arealer som er definert gjennom reguleringsplan. En ulempe ved å dispensere vil være at dette gir grunnlag for presedens, i tillegg til at formålet med plankravet blir tilsidesatt. Dette vurderes likevel ikke som en vesentlig ulempe, da de fleste eiendommene enten allerede er fradelt og/eller er bebygget. Da området overordnet sett allerede er utbygget vil det ikke være et vesentlig behov for å utarbeide en reguleringsplan for eiendommen eller omforme planen for området som et hele.

Å utarbeide en mikro-reg.plan for denne eiendommen, som videre ikke utfordrer rammene i ny KPA og som ligger i et boligområde som er tilnærmet ferdig utbygget, virker som unødvendig ressursbruk. Det er heller ikke andre fremtredende planfaglige forhold som skulle vært vurdert i en reguleringsplan.

Videre vurderes en dispensasjon fra plankravet som en klar fordel både økonomisk og ressursmessig. En planprosess er tidkrevende og vil beslaglegge mye tid for både utbygger og kommune. Dette underbygges av vedlagte stedsanalyse.

Bygningsmyndighetens vurdering er som følger:

I denne konkrete saken så mener vi at dette tiltaket slik det er fremlagt og begrunnet er godt tilpasset kommuneplanens arealdel (KPA2018). Det er laget en grundig stedsanalyse med beskrivelse av tiltaket samt forhold som beskriver området med servicetjenester, skole, barnehage og annen infrastruktur. Dette synliggjør at tiltaket synes å være godt tilpasset området.

Bymiljøetaten gitt uttalelse vedr. adkomst og er positiv til utvidet bruk av kommunal avkjørsel.

Å utarbeide en ny reguleringsplan for denne eiendommen synes ikke å være noen tjenlig. Ut ifra vår vurdering så kan vi ikke se noen vesentlige negative konsekvenser med å tillate oppføring av en ny tomannsbolig.

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

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til:

- Benytte allerede fradelt eiendom til oppføring av tomannsbolig. Området ble i 2023 utviklet med en reguleringsplan som har ryddet opp i veiproblematikken og muliggjort videre utvikling av området.
- Oppføre bolig med arkitektur som harmonere med omkringliggende bebyggelse.

Ulempene vil være:

- Avvike ifra bestemmelser som er tilpasset området og risikoen for at det kan skape en presedens for andre tiltak i dette området

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

3.8 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med reguleringsplan 5730000 § 3a vedr. antall etasjer

Reguleringsplan sier følgende om dette:

§ 3. Område for frittliggende eneboliger. a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje med maksimalgrunnmurshøyde på 80cm. Sokkeletasje kan, hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det, innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelser i byggeforskriftene. Gesims og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet.

Omsøkte bolig er planlagt med 2 etasjer.

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Hovedhensynet bak bestemmelsen om bebyggelsens høyde er å ivareta lys- og utsiktsforhold for tiltaket i seg selv og i forhold til omkringliggende bebyggelse, og sikre tilstrekkelig luft og åpenhet mellom bygninger. Bestemmelsen vil også ha betydning for bygningsvolumet.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med blant annet følgende:

Reguleringsbestemmelse §3a viser at det kun er tillatt oppføring av boliger i én etasje. Omsøkte tiltak er i to etasjer. De fleste andre omkringliggende boligene i området er i to etasjer og det er således allerede en etablert praksis for godkjenning av tiltak med mer enn én etasje. Det legges til at grunnet terrengets utforming tilsier at det er bedre med to etasjer av den grunn at terrenget blir fanget bedre opp

Det er få ulemper ved å innvilge dispensasjonen, ettersom det foreligger presedens og likhetsprinsippet bør vektlegges.

Bygningsmyndighetens vurdering er som følger:

I denne konkrete saken så mener vi at slik dette tiltaket er fremlagt og begrunnet er godt tilpasset kommuneplanens arealdel (KPA2018), samt gitt en grundig beskrivelse for hvorfor det kan tillates å avvike noe ifra reguleringsplan. Det er også laget en stedsanalyse som belyser sammenhengen mellom boligens tilpasning til omgivelsene og dens bidrag til å utvikle stedets potensial.

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

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til:

- Tillate oppføring av ny tomannsbolig i 2 etasjer med arkitektur tilpasset sin tidsperiode og samtidig harmonere med omkringliggende bebyggelse.

Ulempene vil være:

- Avvike ifra reguleringsbestemmelser som er tilpasset området og risikoen for at det kan skape en presedens for andre tiltak i dette området.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

3.9 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med arealplankartet til reguleringsplan. I plankartet er det inntegnet en enebolig på eiendommen, samt at det i reguleringsplan §3a sier følgende:

§ 3. Område for frittliggende eneboliger.

a) Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 etasje med maksimalgrunnmurshøyde på 80cm.

Omsøkte tiltak er en tomannsbolig

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelsen.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med følgende:

Reguleringsplanens plankart viser at eiendommen er definert til eneboliger, mens det søkes om oppføring av tomannsbolig. Det er flere tomannsboliger i området, eksempelvis på Midttunhaugen 50 og 62. Det er også mange flermannsboliger i området. Det foreligger allerede presedens for oppføring av tomannsboliger i området og det er ingen ulemper i forhold til eksisterende situasjon.

Intensjonen i KPA viser også at det er ønskelig med fortetting.

Det foreligger også godkjent, (men utgått) byggeløyve for oppføring av tomannsbolig på eiendommen, jf sak 201529805.

Totalvurdering

Det er få ulemper ved å innvilge dispensasjon i saken. Den overordnede intensjonen med planen er ivaretatt, selv om det dispenseres fra byggegrense og plankrav. Det kreves få eller ingen tilpasninger for å gjennomføre tilkomstvei, parkeringsarealer eller boligbygget.

Fordelene ved å innvilge dispensasjon vil blant annet være at;

1. Tiltaket er i tråd med tiltakstypen i området
2. Det er allerede gitt byggeløyve på eiendommen tidligere
3. Tiltaket tilfredsstiller krav til utforming og er i tråd med eksisterende materialbruk i området
4. Tiltaket har ikke innvirkning for bruken av området eller omkringliggende naboer
5. Tiltaket ligger innenfor eiendomsgrensen
6. Det foreligger støyrapport som viser at eiendommen lar seg bebygge innenfor kvalitetskravene
7. Det er få andre eiendommer i nærheten som medfører presedensvirkning
8. Utforming av reguleringsplan vil ikke medføre flere fordeler enn ved å innvilge dispensasjon

Bygningsmyndighetenes vurdering er som følger:

I denne konkrete saken så mener vi at dette tiltaket slik det er fremlagt og begrunnet er godt tilpasset kommuneplanens arealdel (KPA2018) og samtidig innenfor bestemmelsene i reguleringsplan med unntak av bygningstype angitt i reguleringsplan, samt vist i plankartet. Bygningstype er ofte brukt som et styringsverktøy for tilpasning av den enkelte boligtomt sin utnyttelsesgrad, utbyggingsmønster og boligområdets karakter. Ifra da reguleringsplan ble vedtatt 1984 og frem til i dag så er regler og målsetting noe endret.

Bygningsmyndigheten mener derfor at de kriterier som ligger til grunn for å kunne styre utbyggingsmønster og tilpasse boligområdets karakter fortsatt er ivaretatt med å kunne tillate tomannsboligbygg på denne eiendommen.

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

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen vurderes til:

- Bolig med arkitektur som er tilpasset sin tidsperiode og samtidig harmonere med omkringliggende bebyggelse.

Ulempene vil være:

- Avvike ifra reguleringsbestemmelser som er tilpasset området og risikoen for at det kan skape en presedens for andre tiltak i dette området.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene.

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

Terje Sagmo
saksbehandler

Trond Haugen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til		
STATSFORVALTAREN	Njøsavegen 2	6863 LEIKANGER
I VESTLAND		
STATENS VEGVESEN	Postboks 1010	2605 LILLEHAMMER
	Nordre Ål	
VESTLAND	Postboks 7900	5020 BERGEN
FYLKESKOMMUNE		
Sølvi Iren Evensen		5224 NESTTUN
	Midtunhaugen 50	
GEO-HOLDING AS	Midtunhaugen 80	5224 NESTTUN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.

Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.