



Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:500

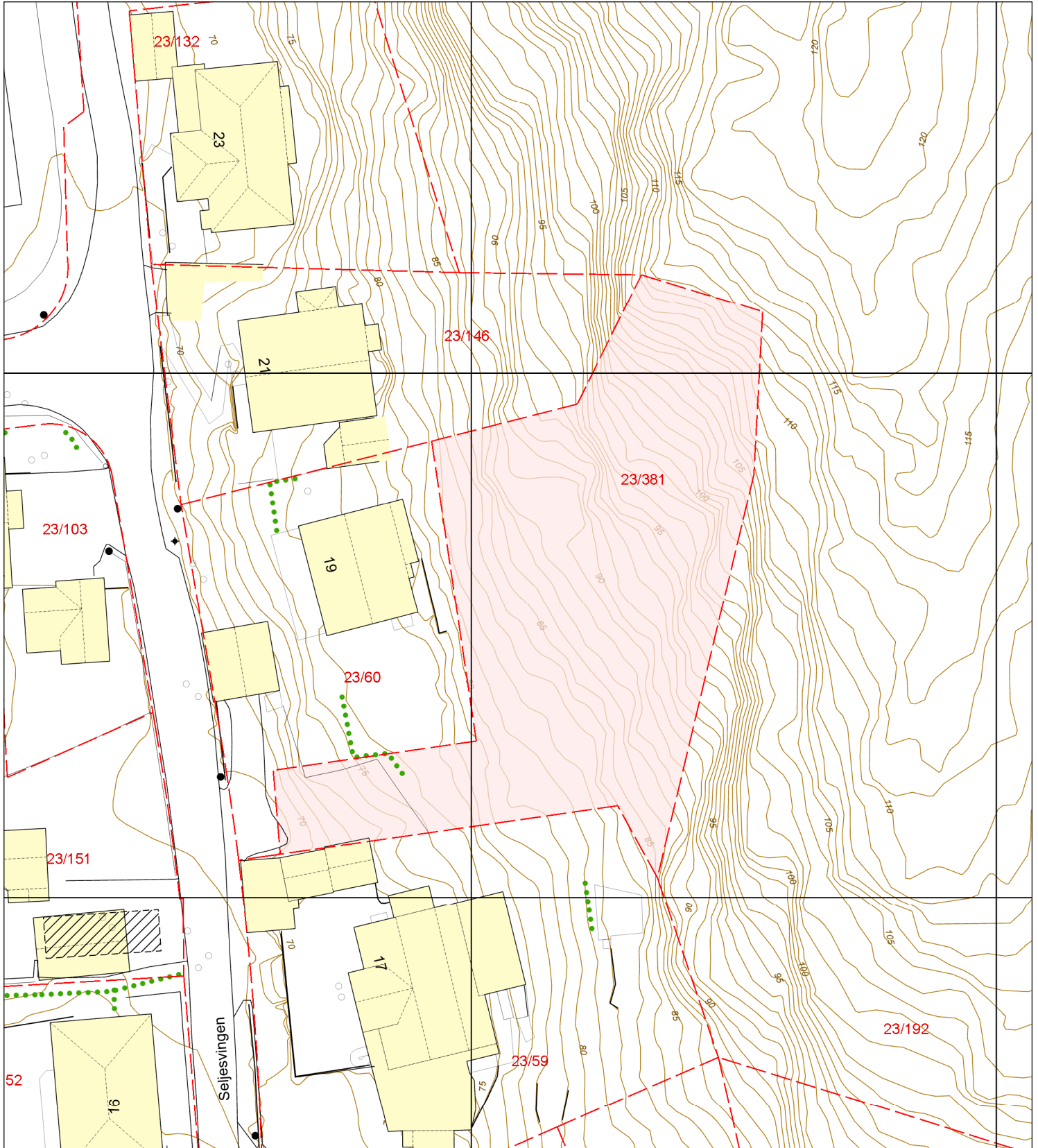
Dato: 12.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 23/381/0/0

Adresse:



BERGEN
KOMMUNE



- Eiendomsgrense - sikker
- - - Eiendomsgrense - usikker
- Bygning
- ▨ Registrert tiltak bygg
- Fredet bygg

- - - Registrert tiltak anlegg
- Kulturminne
- - - Gangveg og sti
- - - Traktorveg
- InnmåltTre

- Allé
- Hekk
- EL belysningspunkt
- ⚡ EL Nettstasjon
- Ledning kum

- Mast
- ⚡ Skap
- Høydekurve
- ▲ Fastmerker

Nabolagsprofil

200409740/4 - Nabolaget Seljedalen/Løvåsen - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Løvåsveien Linje 18	4 min 0.3 km
Oasen terminal Totalt 13 ulike linjer	13 min 1.1 km
Fyllingsdalen terminal Linje 2	16 min 1.4 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	9 min 5.9 km
Bergen Nøstet kystrutekai Linje HAV, HUR	10 min 5.3 km

Skoler

Seljedalen skole (1-7 kl.) 199 elever, 16 klasser	5 min 0.4 km
Løvås Oppveksttun - skole (1-7 kl.) 236 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Ortun skole (8-10 kl.) 413 elever, 32 klasser	22 min 1.8 km
Sælen Oppveksttun (1-7 kl.) 263 elever, 19 klasser	22 min 1.9 km
Lynghaug skole (8-10 kl.) 399 elever, 33 klasser	14 min 1.1 km
Fyllingsdalen videregående skole 588 elever, 28 klasser	19 min 1.6 km
Amalie Skram videregående skole 1000 elever	10 min 6.1 km



Kvalitet på skolene

Bra 72/100



Opplevd trygghet

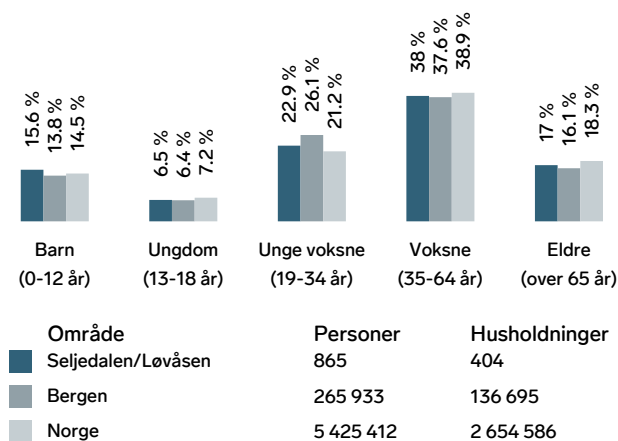
Veldig trygt 72/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager


Seljedalen barnehage (0-5 år) 56 barn	3 min 0.2 km
Løvåsbakken barnehage (0-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km
Lekeklossen Storhammaren barnehage (0... 21 barn	9 min 0.5 km

Dagligvare

Coop Extra Løvås Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Rema 1000 Lynghaugparken PostNord	10 min 0.8 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Gående

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

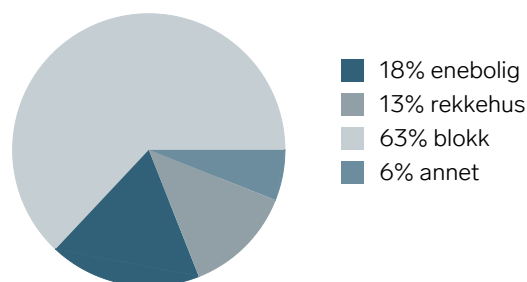
 **Støynivået**
Lite støynivå 89/100

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 82/100

Sport

- | | |
|---|--|
|  Storhammeren ballbinge | 10 min  |
| Ballspill | 0.6 km |
|  Lynghaugparken "binge" | 8 min  |
| Ballspill | 0.7 km |
|  MOVA Fyllingsdalen | 5 min  |
|  SKY Fitness Fyllingsdalen | 17 min  |

Boligmasse



«Nærhet til natur, nærhet til skoler og barnehager, nærhet til kollektivtilbud og til butikker, samt frisk luft»

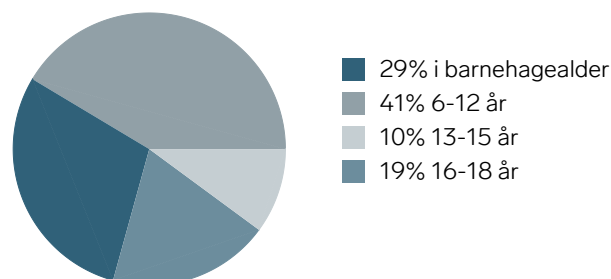
Sitat fra en lokalkjent



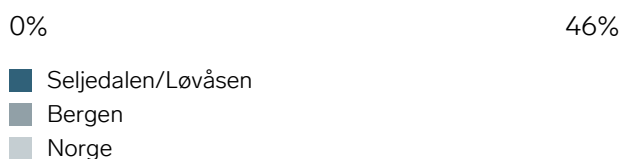
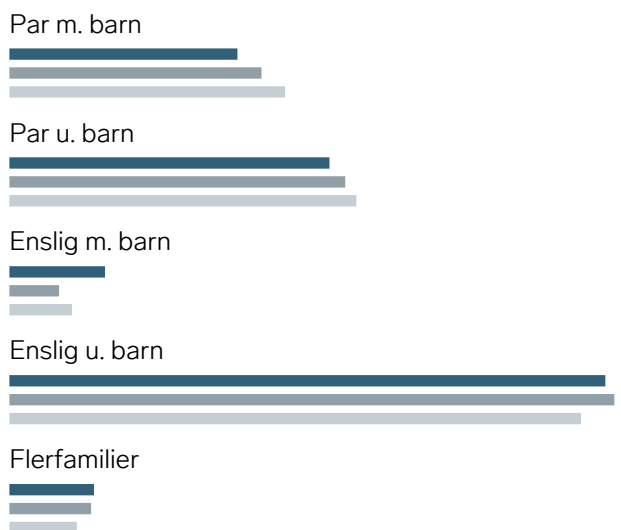
Varer/Tjenester

- | | |
|---|--|
|  Oasen | 14 min  |
|  Apotek 1 Knudsenkvarvalet | 18 min  |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Gjensidige

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Les før du begynner

- For en best mulig opplevelse anbefaler vi at du bruker Google Chrome eller Microsoft Edge når du fyller ut skjemaet digitalt.
- Vennligst pass på at du ikke overskrider lengden på tekstboksene, da dette kan skape problemer når skjemaet skal skrives ut.

Egenerklæring for tomtesalg

Denne egenerklæringen er kun til bruk for salg av råtomt (uten bygninger).

Meglerns oppdragsnummer (Må fylles ut)

2022600695

Informasjon om tomten

Adresse (må fylles ut)

Seljesvingen

Postadresse (må fylles ut)

5145 FYLLINGSDALEN

Bruksenhetsnummer

Tomtestørrelse (Må fylles ut)

1288

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

Christer Werner Halvorsen

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)

christerhalvorsen0@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)

93063700

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Planer og godkjenninger

1 Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

Forurensning

2 Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

3 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

Heftelser

4 Foreligger det heftelser på eiendommen? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv heftelsene:

Generelt

5 Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nærområdet? (Må fylles ut)

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv.

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv:

Vann og avløp

6 Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

7 Har tomten privat brønn og/eller septik? (Må fylles ut)

- Ja
 Nei

Hvis ja, beskriv:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikrer deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

- Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
 Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

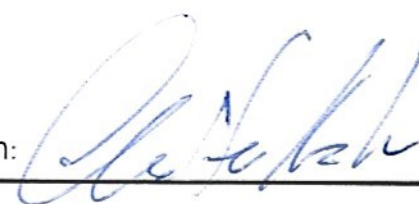
Sted:

BREIVIKEN

Dato:

24/3-26

Sign:



Vedlegg 1: Medselgere

Medselger 1

Sondre Styve Wigum

E-postadresse medselger 1

styve-wigum@hotmail.com

Telefonnummer medselger 1

47658682

Medselger 2

Ståle Evjen-Dyrkolbotn

E-postadresse medselger 2

evjendyrkolbotn@gmail.com

Telefonnummer medselger 2

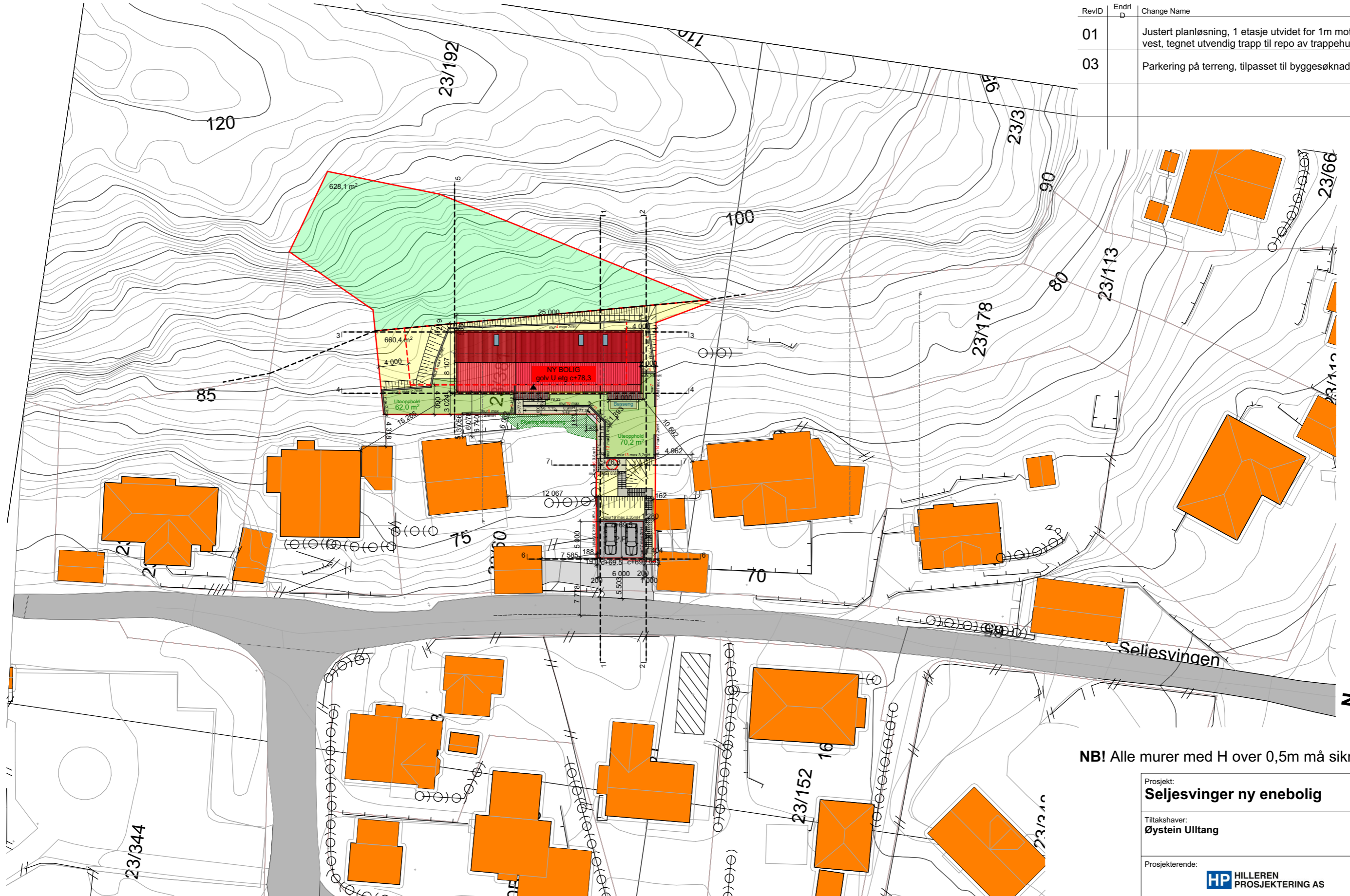
90369999

Medselger 3

E-postadresse medselger 3

Telefonnummer medselger 3

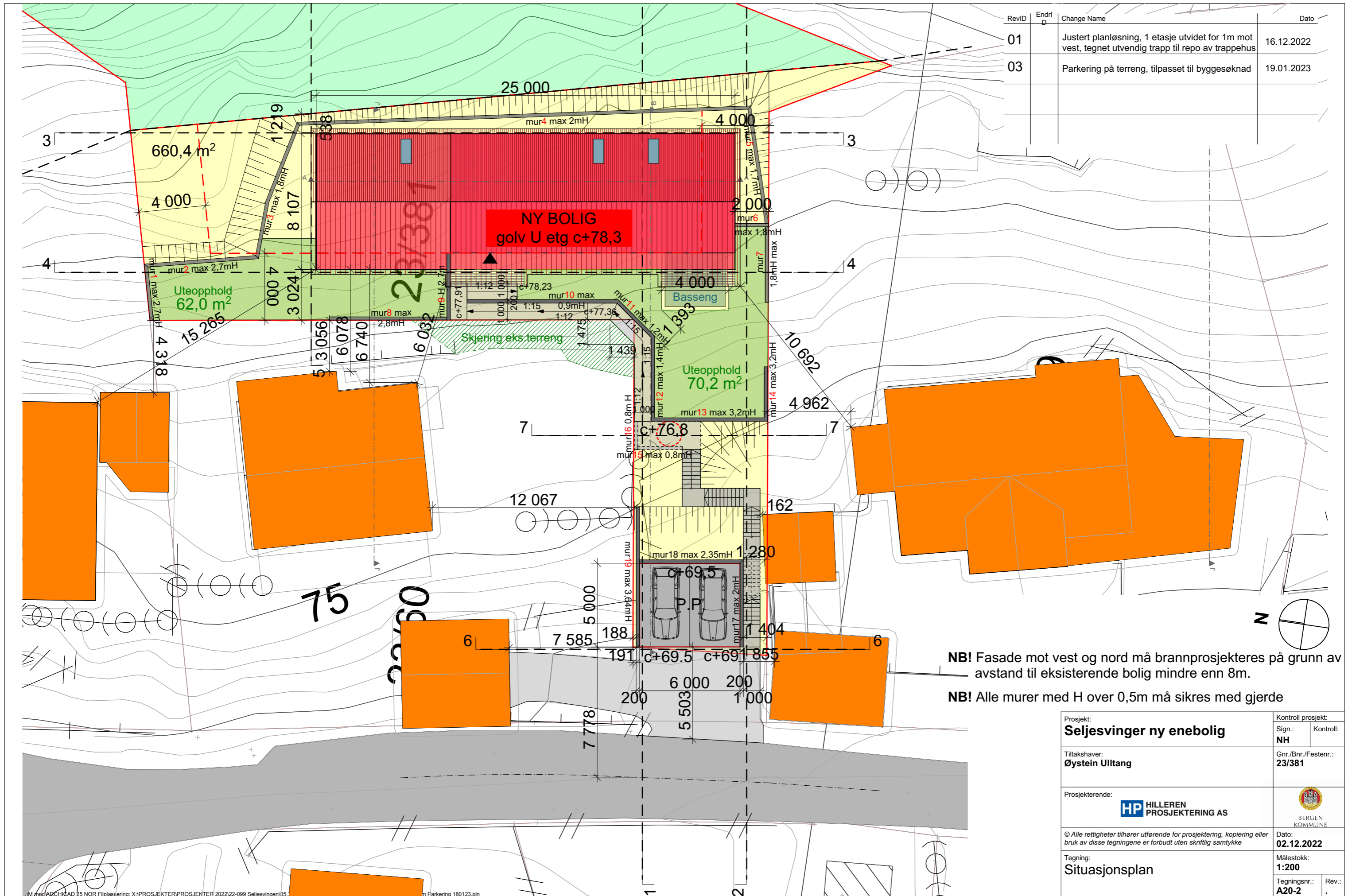
RevID	Endri	Change Name	Dato
01		Justert planløsning, 1 etasje utvidet for 1m mot vest, tegnet utvendig trapp til repo av trappehus	16.12.2022
03		Parkering på terreng, tilpasset til byggesøknad	19.01.2023



NB! Alle murer med H over 0,5m må sikres med gjerde

Prosjekt: Seljesvinger ny enebolig	Kontroll prosjekt: Sign.: NH
Tiltakshaver: Øystein Ulltang	Gnr./Bnr./Festnr.: 23/381
Prosjekterende: HP HILLEREN PROSJEKTERING AS	 BERGEN KOMMUNE
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 02.12.2022
Tegning: Situasjonsplan	Målestokk: 1:500
Tegningsnr.: A20-1	Rev.: .

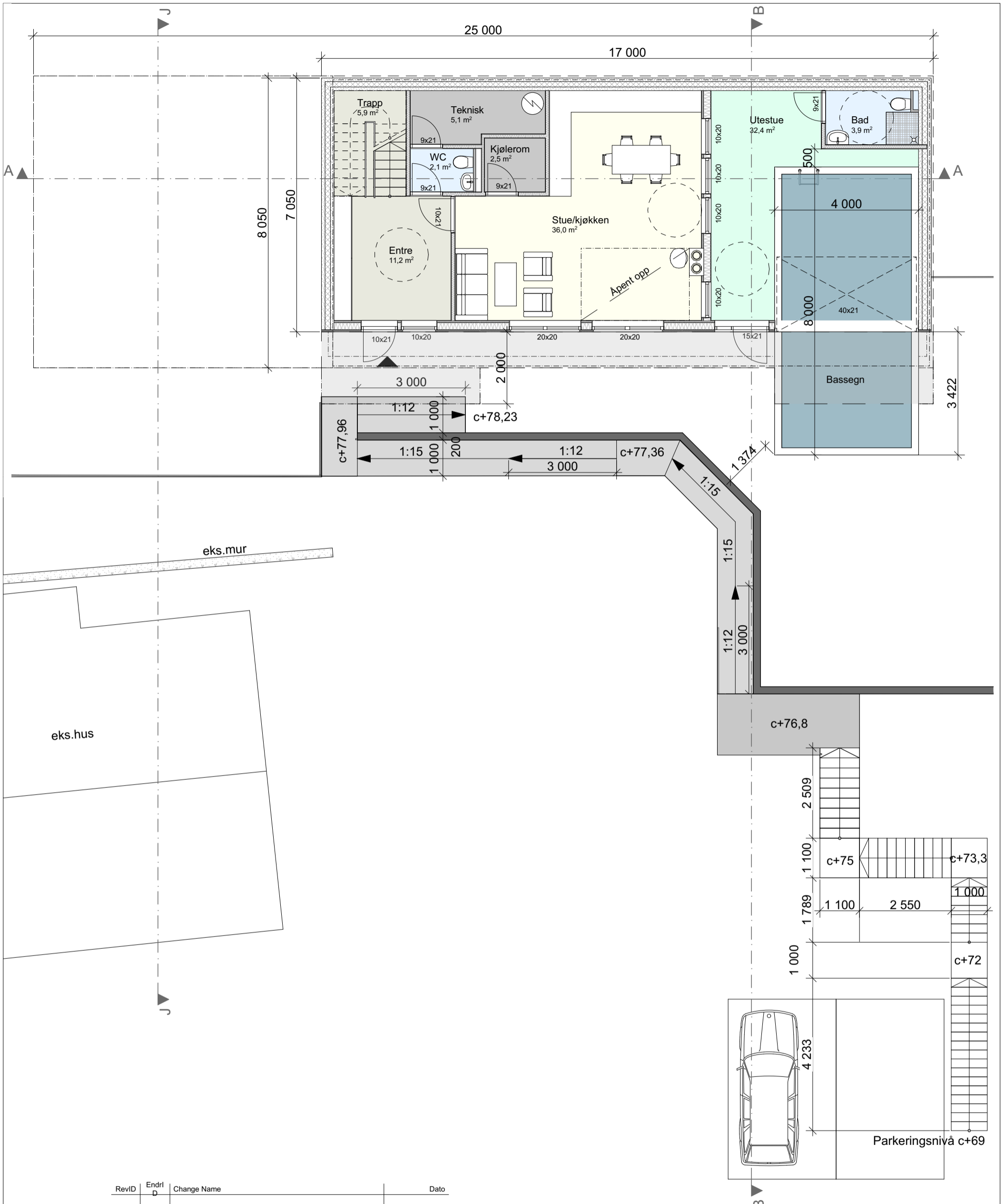
RevID	EndrID	Change Name	Dato
01		Justert planløsning, 1 etasje utvidet for 1m mot vest, tegnet utvendig trapp til repo av trappehus	16.12.2022
03		Parkering på terreng, tilpasset til byggesøknad	19.01.2023



NB! Fasade mot vest og nord må brannprosjekteres på grunn av avstand til eksisterende bolig mindre enn 8m.

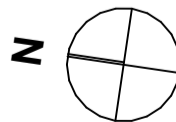
NB! Alle murer med H over 0,5m må sikres med gjerde

Prosjekt: Seljesvinger ny enebolig	Kontroll prosjekt: Sign.: NH
Tiltakshaver: Øystein Ulltang	Gnr./Bnr./Festnr.: 23/381
Prosjekterende: HP HILLEREN PROSJEKTERING AS	 BERGEN KOMMUNE
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 02.12.2022
Tegning: Situasjonsplan	Målestokk: 1:200
	Tegningsnr.: A20-2
	Rev.: .

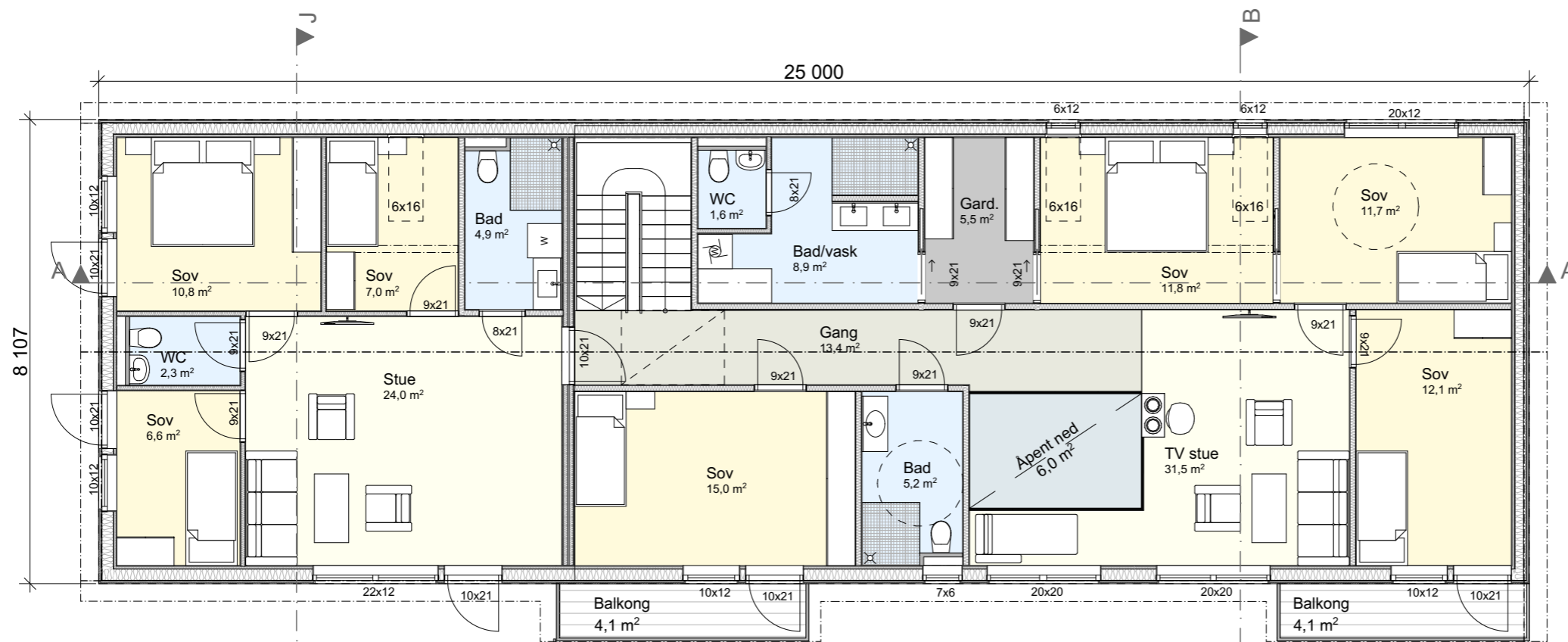


RevID	EndrID	Change Name	Dato
01		Justert planløsning, 1 etasje utvidet for 1m mot vest, tegnet utvendig trapp til repo av trappehus	16.12.2022
02		Endret planløsning U og 1 etasje, tegnet atrium.	21.12.2022
03		Parkering på terreng, tilpasset til byggesøknad	19.01.2023

NB! Alle murer med H over 0,5m må sikres med gjerde



Prosjekt: Seljesvinger ny enebolig		Kontroll prosjekt: Sign.: NH	
Tiltakshaver: Øystein Ulltang		Gnr./Bnr./Festnr.: 23/381	
Prosjekterende: HP HILLEREN PROSJEKTERING AS		BERGEN KOMMUNE	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 02.12.2022	
Tegning: Plan U. etasje med rampe		Målestokk: 1:100	
		Tegningsnr.: A20-3	Rev.: .



NB! Fasade mot vest og nord må brannprosjekteres på grunn av mindre avstand enn 8m til eksisterende bolig

Arealtebel Ny bolig

Arealberegninger i hht. NS 3940	Bruksareal BRA i m ²				Sum BRA
	Pr etasje	Annet overbygd areal og carport	Utv.bod og Garasje	Heis og trapperom	
U.etg.plan	103,7m ²	8,8m ²	47,2m ²	54,1m ²	213,8m ²
1.etg.plan	182,1m ²	0m ²	0m ²	0m ²	182,1m ²
SUM:	285,8m ²	8,8m ²	47,2m ²	54,1m ²	395,9m ²

Areal tomt 1288,5m²

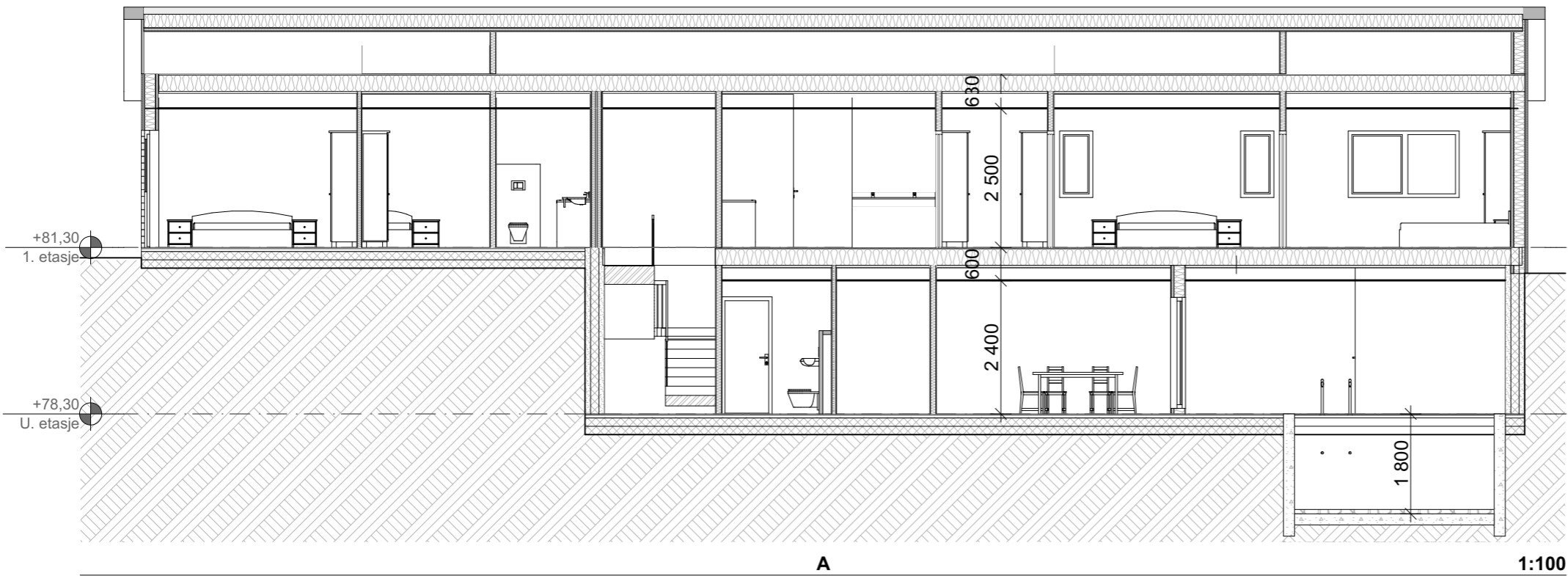
BRA for tomteutnyttelse
395,9m² = 30,7% TU

BYA bolig 211,5m²
BYA Garasje 54,4m²
BYA Heis og trapp 24,1m²
BYA til sammen 290m²=22% TU



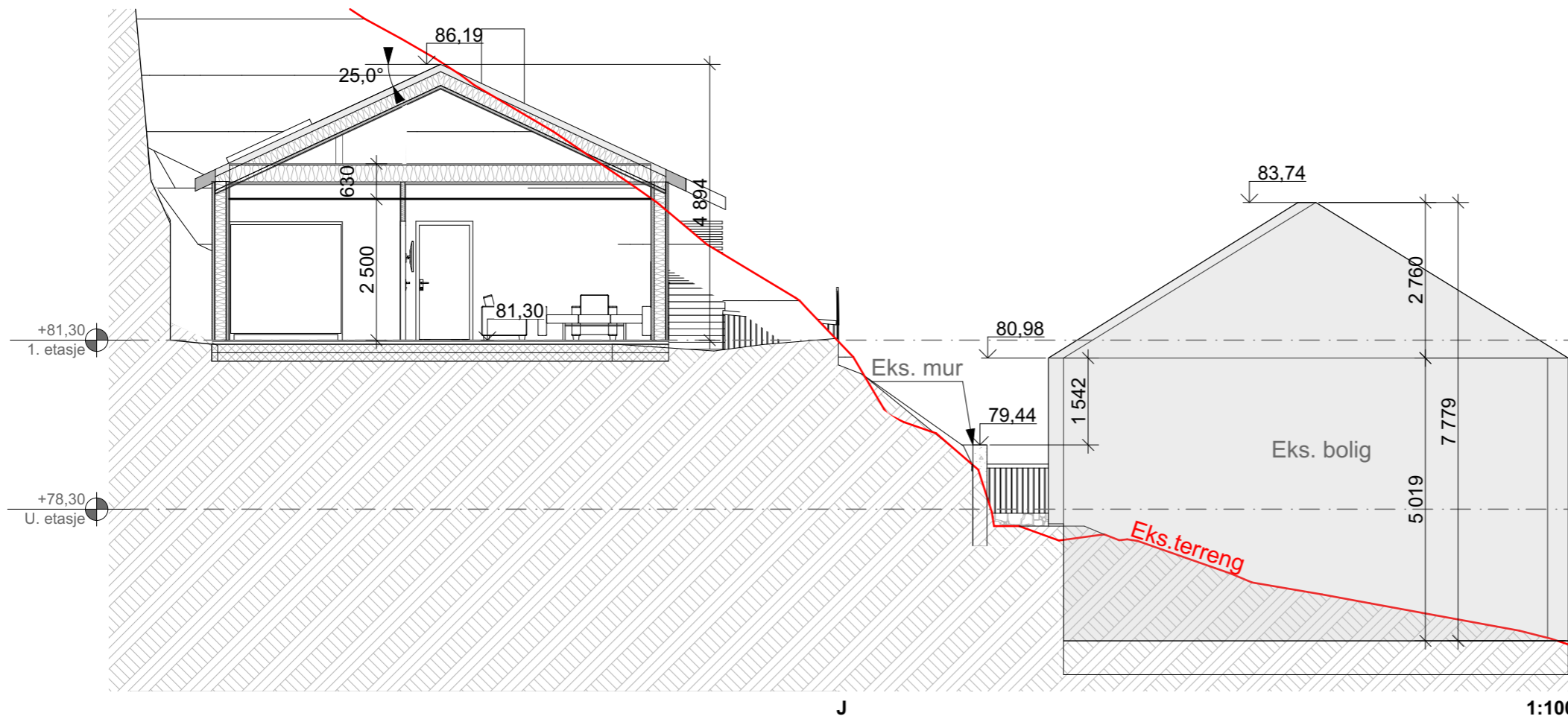
RevID	Endri D	Change Name	Dato
01		Justert planløsning, 1 etasje utvidet for 1m mot vest, tegnet utvendig trapp til repo av trappehus	16.12.2022
02		Endret planløsning U og 1 etasje, tegnet atrium.	21.12.2022

Prosjekt: Seljesvinger ny enebolig	Kontroll prosjekt: Sign.: NH
Tiltakshaver: Øystein Ulltang	Gnr./Bnr./Festnr.: 23/381
Prosjekterende: HP HILLEREN PROSJEKTERING AS	 BERGEN KOMMUNE
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 02.12.2022
Tegning: Plan 1. etasje	Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A20-4	Rev.: .



A

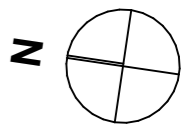
1:100



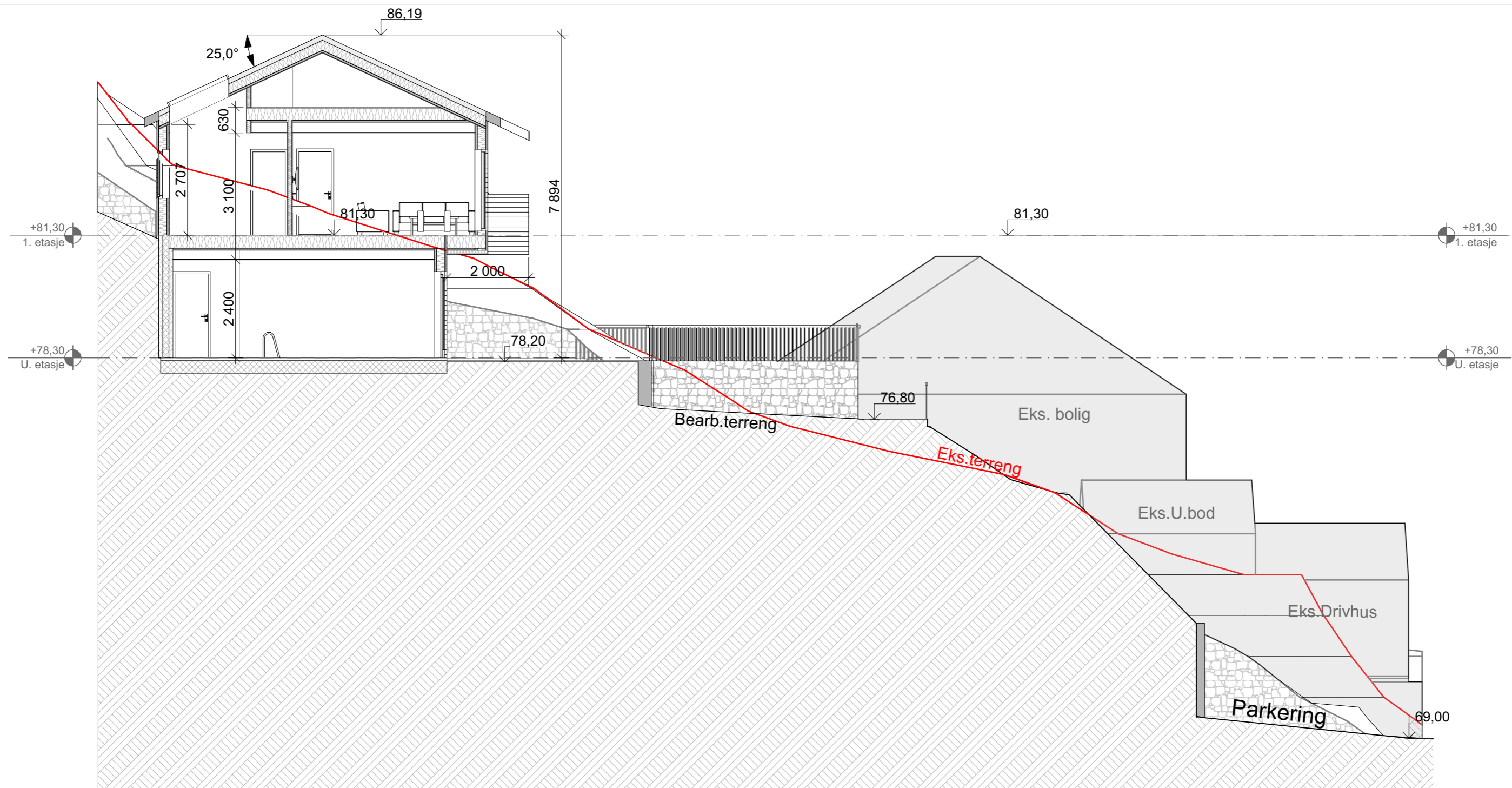
J

1:100

RevID	Endr D	Change Name	Dato
01		Justert planløsning, 1 etasje utvidet for 1m mot vest, tegnet utvendig trapp til repo av trappehus	16.12.2022
02		Endret planløsning U og 1 etasje, tegnet atrium.	21.12.2022

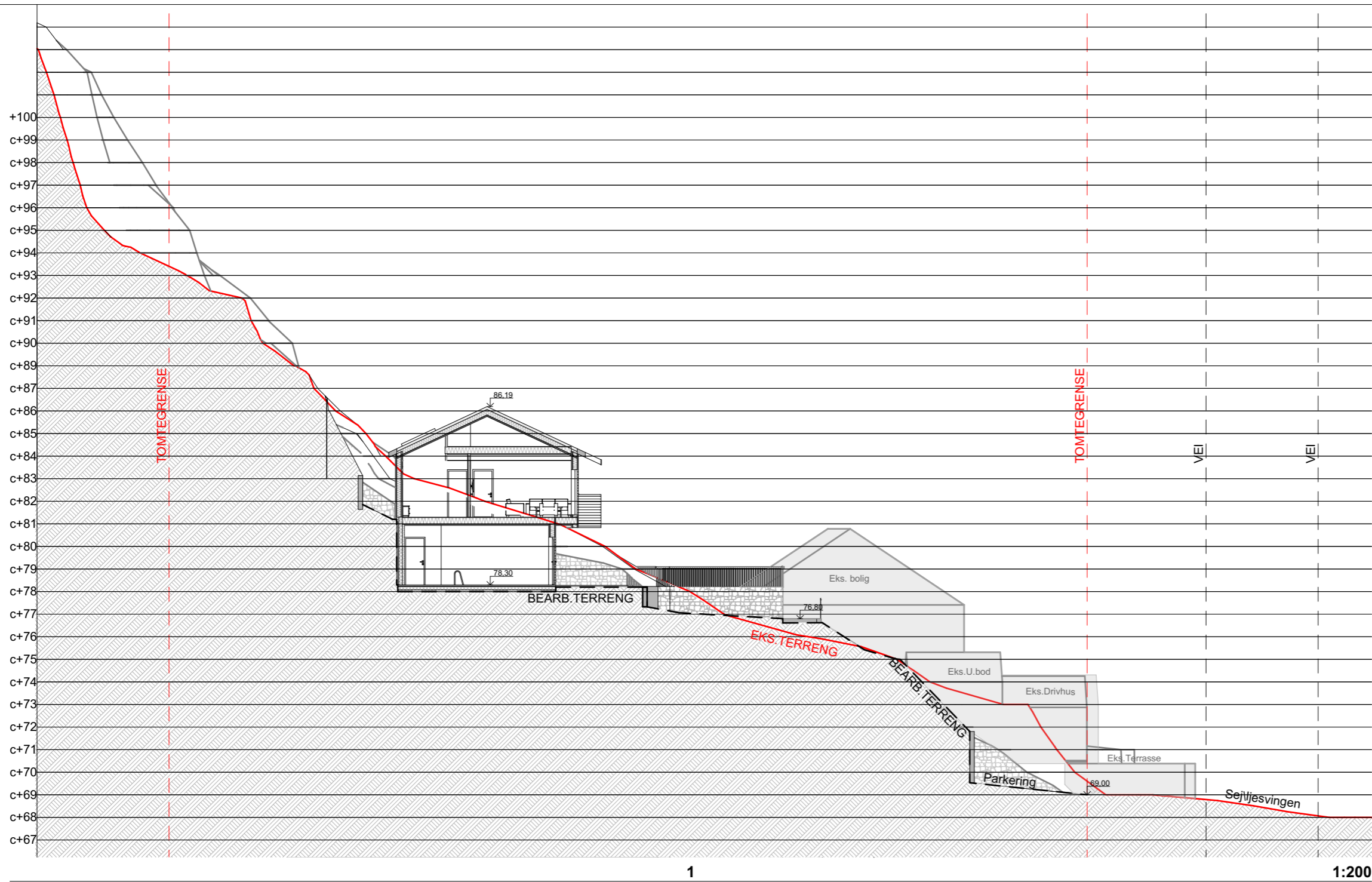


Prosjekt: Seljesvinger ny enebolig	Kontroll prosjekt: Sign.: NH
Tiltakshaver: Øystein Ulltang	Gnr./Bnr./Festnr.: 23/381
Prosjekterende: HP HILLEREN PROSJEKTERING AS	 BERGEN KOMMUNE
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 02.12.2022
Tegning: Snitt A og J	Målestokk: 1:100
	Tegningsnr.: A20-5
	Rev.: .



RevID	Endr D	Change Name	Dato
01		Justert planløsning, 1 etasje utvidet for 1m mot vest, tegnet utvendig trapp til repo av trappehus	16.12.2022
02		Endret planløsning U og 1 etasje, tegnet atrium.	21.12.2022
03		Parkering på terreng, tilpasset til byggesøknad	19.01.2023

Prosjekt: Seljesvinger ny enebolig		Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll: NH	
Tiltakshaver: Øystein Ulltang		Gnr./Bnr./Festnr.: 23/381	
Prosjekterende: HP HILLEREN PROSJEKTERING AS		BERGEN KOMMUNE	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 02.12.2022	
Tegning: Snitt B		Målestokk: 1:100	
Tegningsnr.: A20-6		Rev.: .	



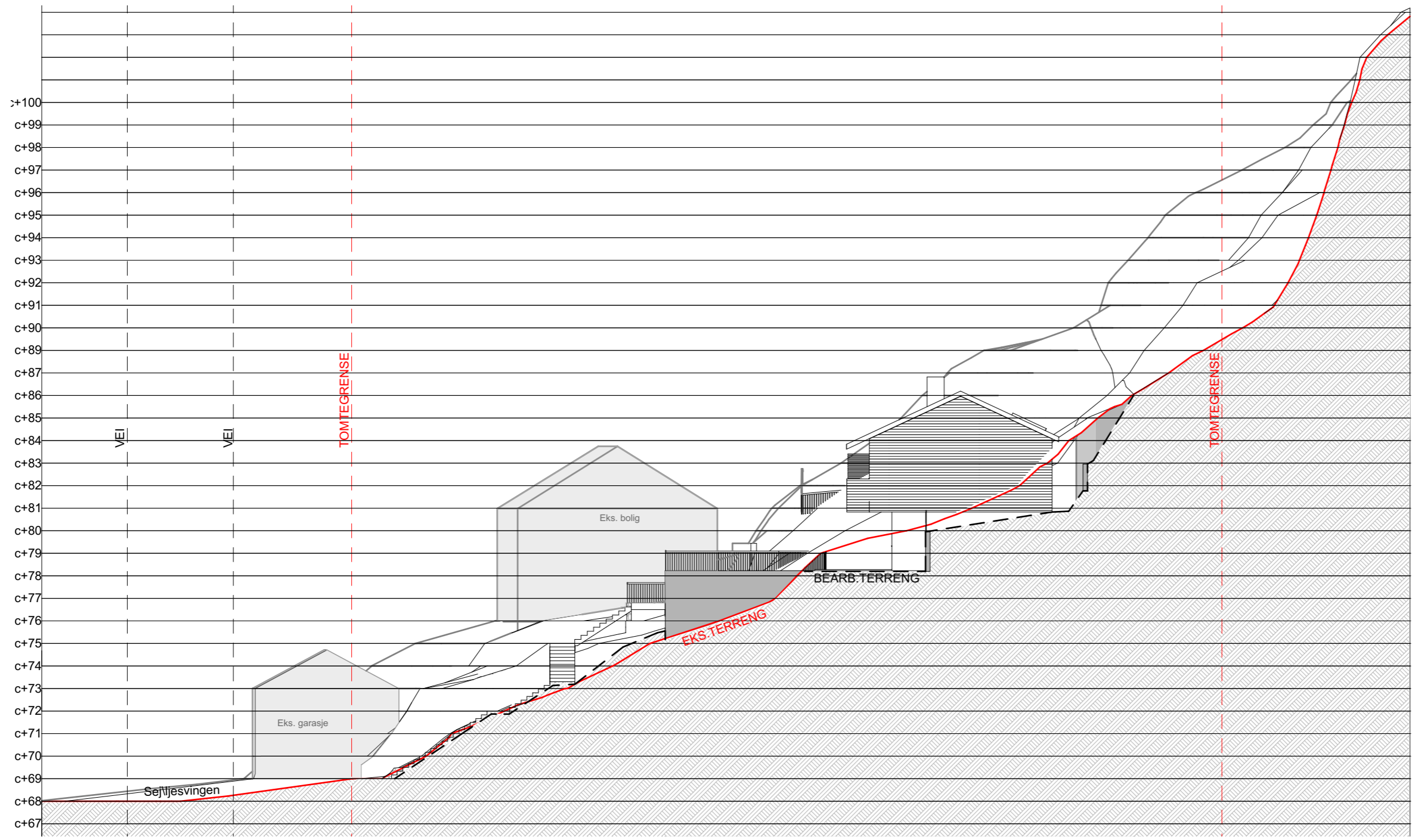
1

1:200

NB! Forbehold om avvik mellom kart/terreng

RevID	Endr D	Change Name	Dato
03		Parkering på terreng, tilpasset til byggesøknad	19.01.2023

Prosjekt: Seljesvinger ny enebolig		Kontroll prosjekt: Sign.: Kontroll: NH	
Tiltakshaver: Øystein Ulltang		Gnr./Bnr./Festnr.: 23/381	
Prosjekterende:  HILLEREN PROSJEKTERING AS		 BERGEN KOMMUNE	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 02.12.2022	
Tegning: Profil 1		Målestokk: 1:200	
Tegningsnr.: A20-7		Rev.: .	



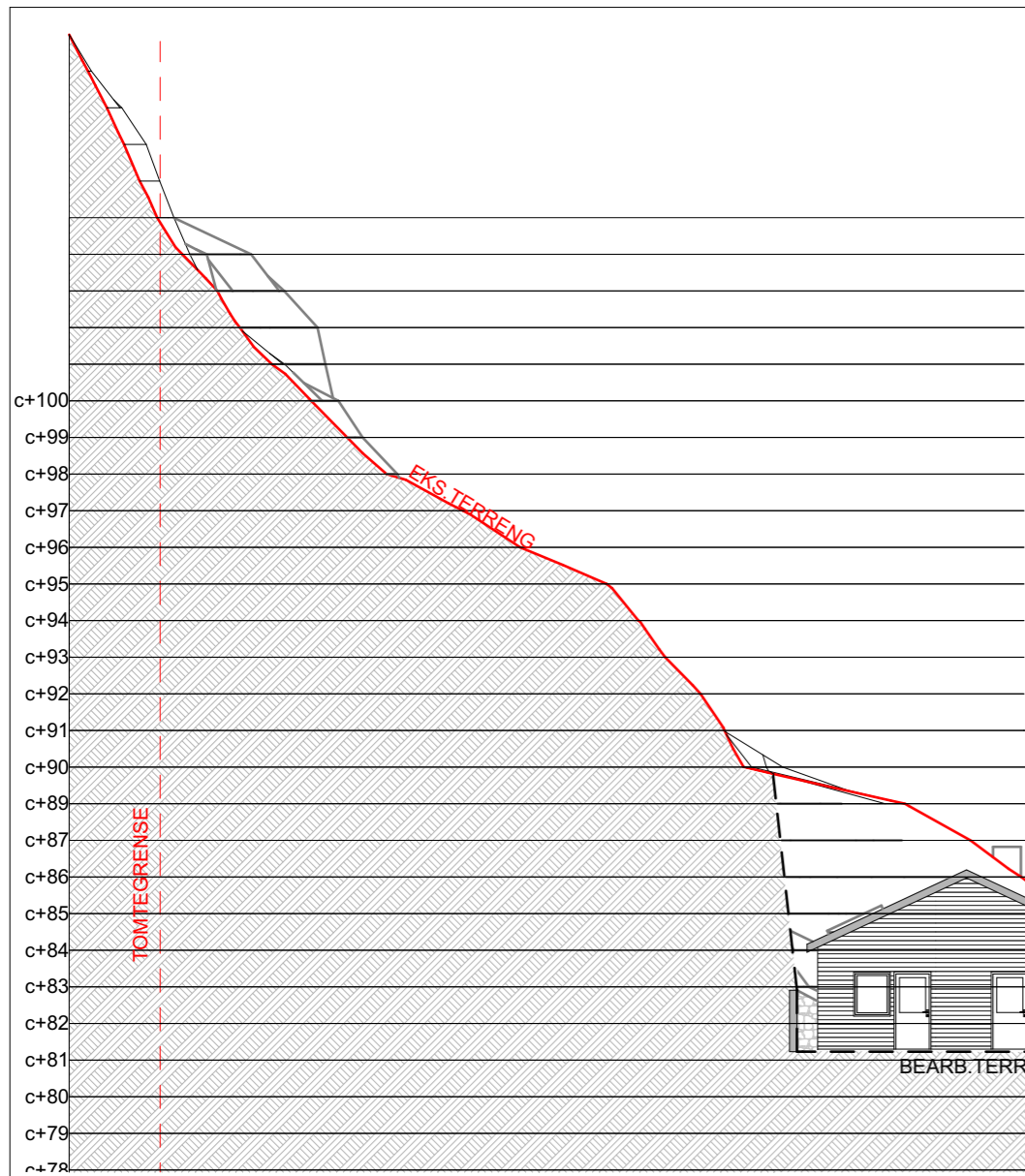
2

1:200

NB! Forbehold om avvik mellom kart/terreng

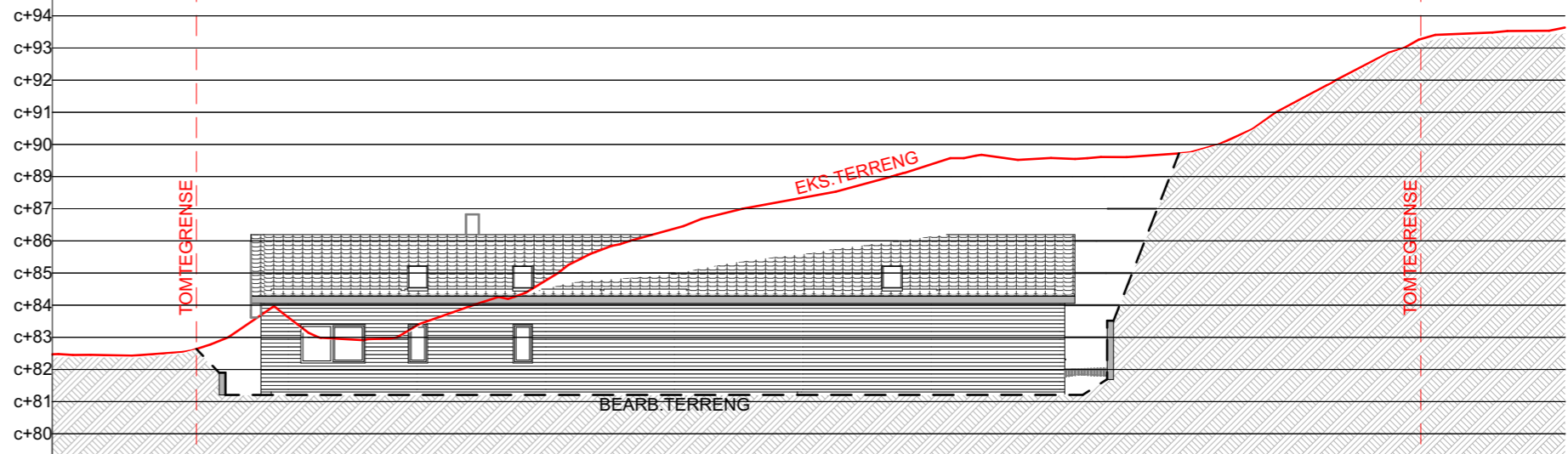
RevID	Endr D	Change Name	Dato
03		Parkering på terreng, tilpasset til byggesøknad	19.01.2023

Prosjekt: Seljesvinger ny enebolig	Kontroll prosjekt: Sign.: NH
Tiltakshaver: Øystein Ulltang	Gnr./Bnr./Festnr.: 23/381
Prosjekterende: 	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 02.12.2022
Tegning: Profil 2	Målestokk: 1:200
Tegningsnr.: A20-8	Rev.: .



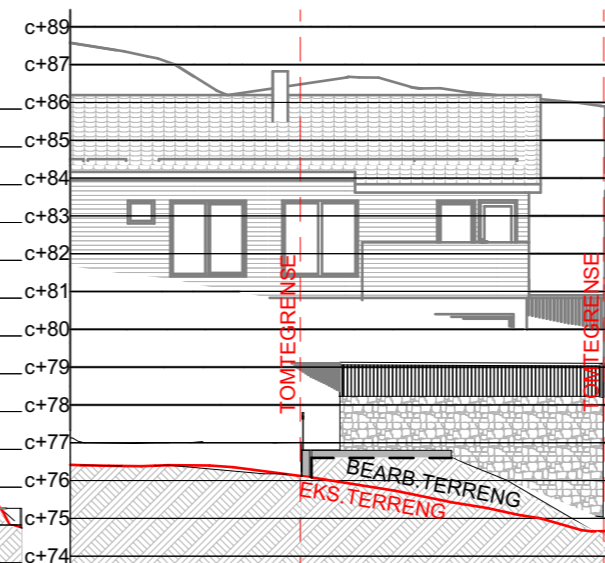
5

1:200



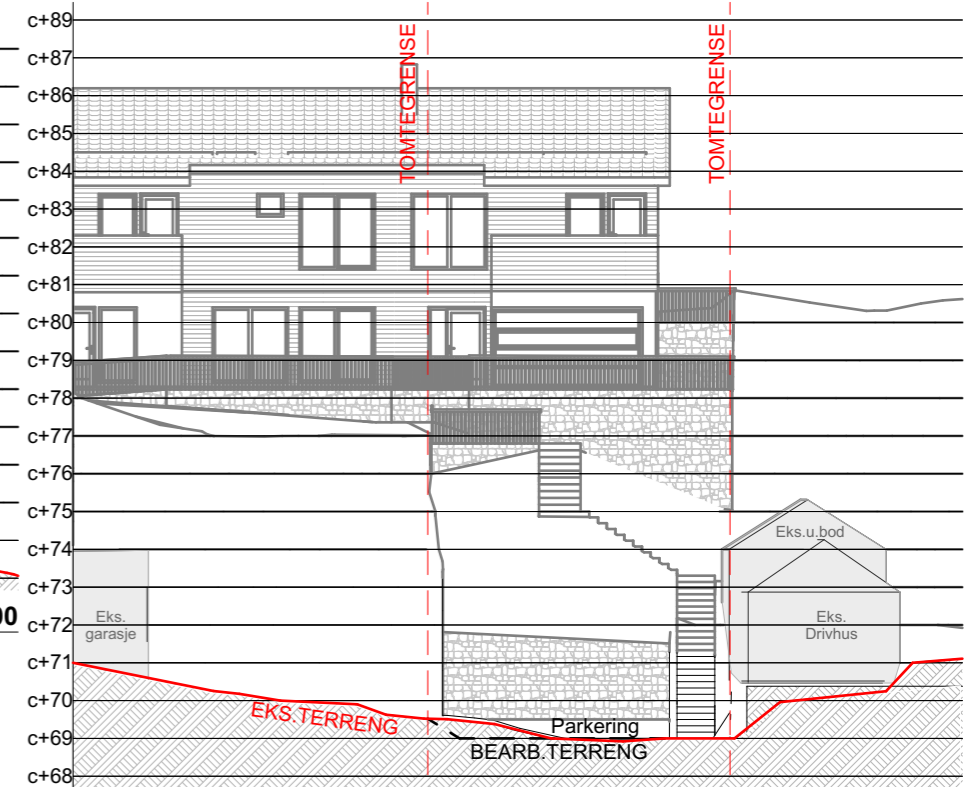
3

1:200



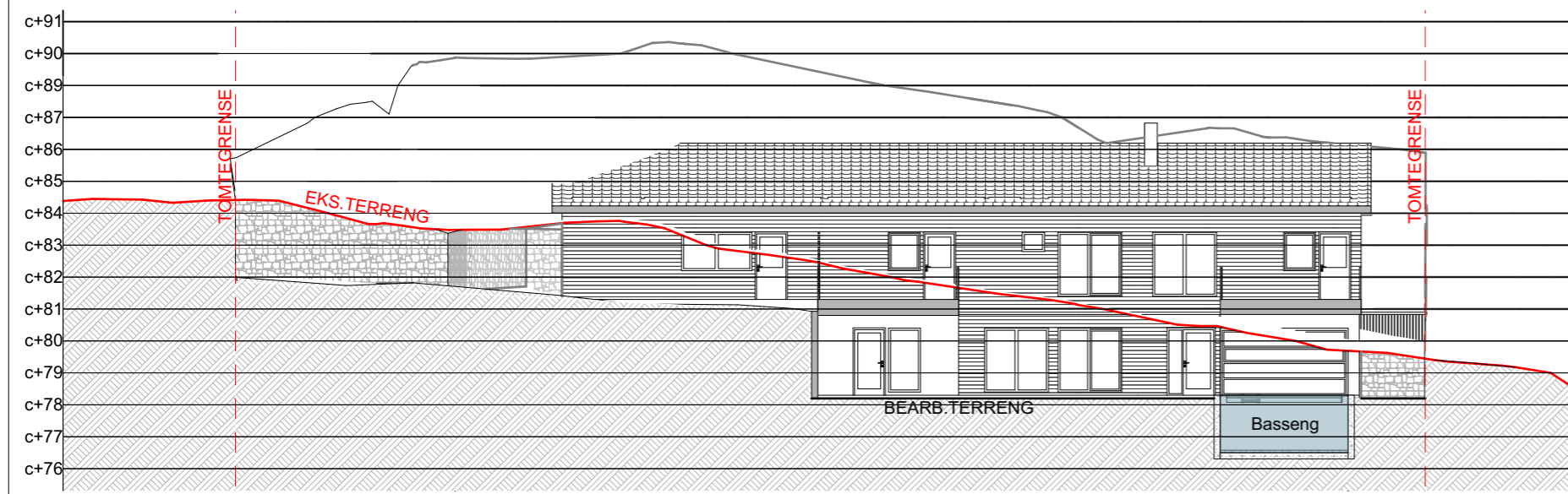
7

1:200



6

1:200



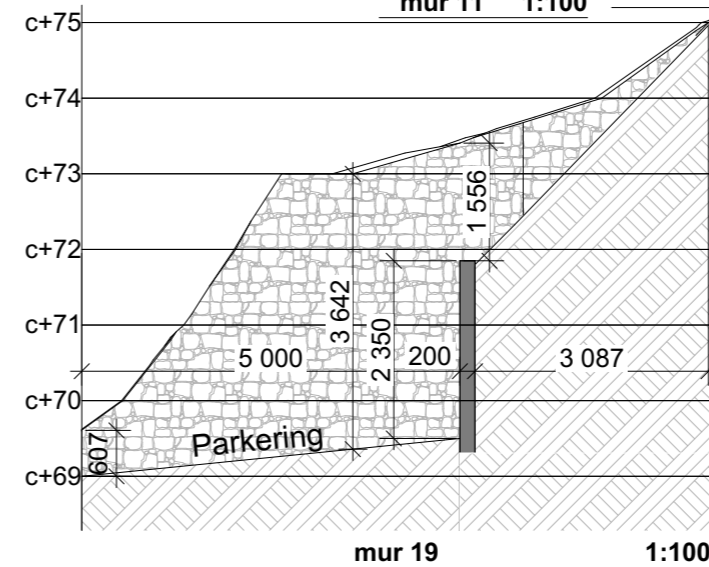
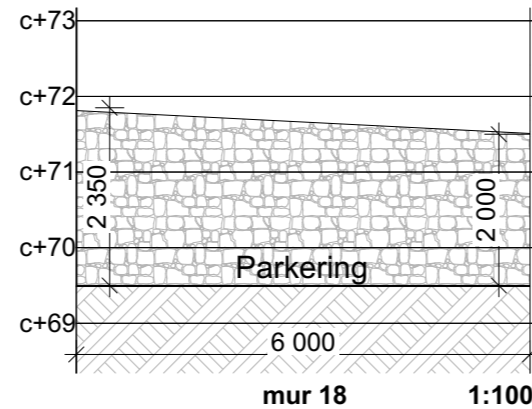
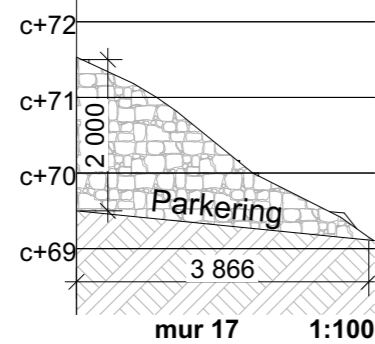
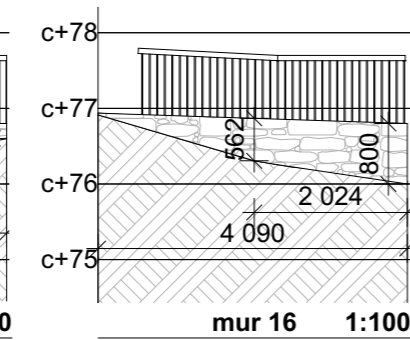
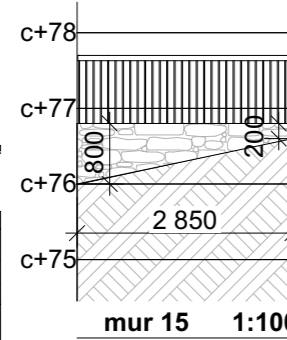
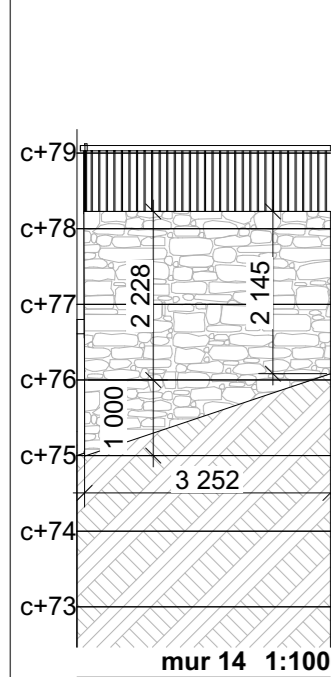
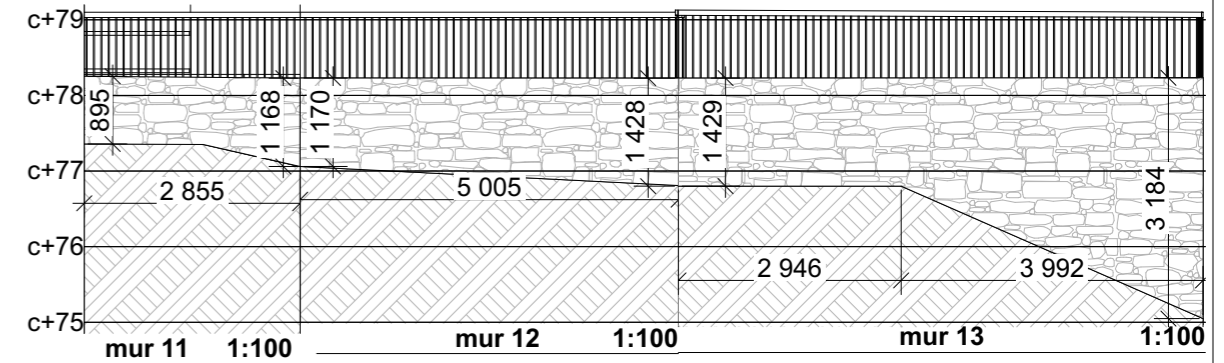
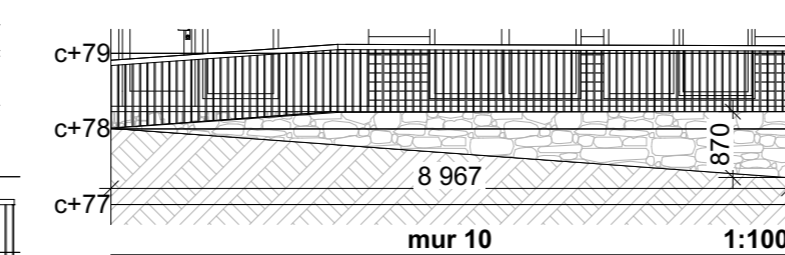
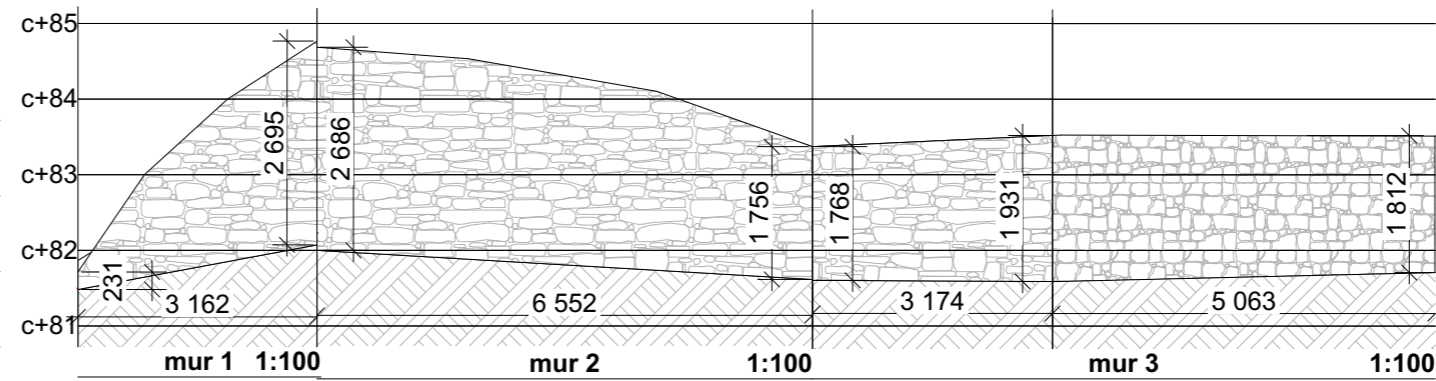
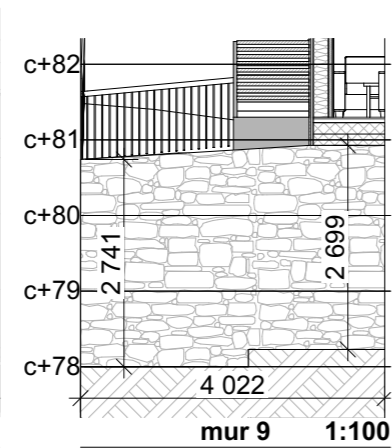
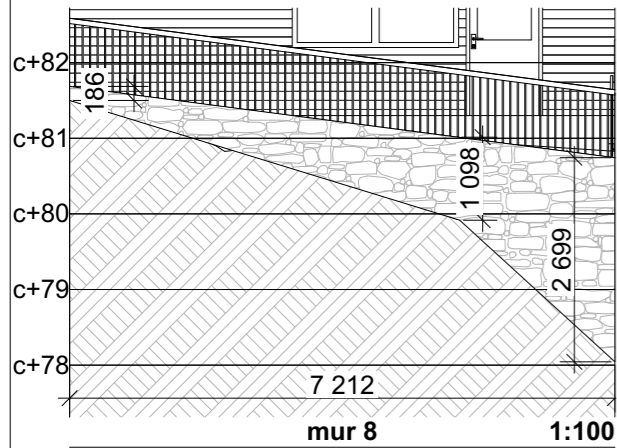
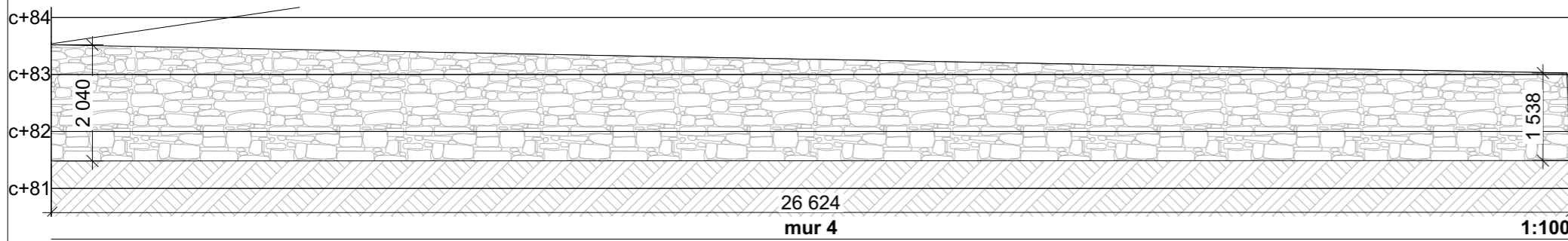
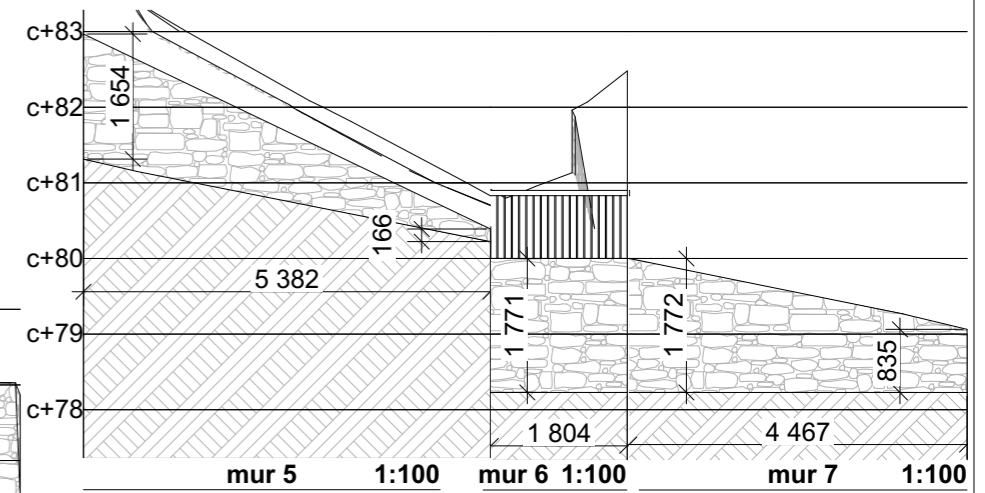
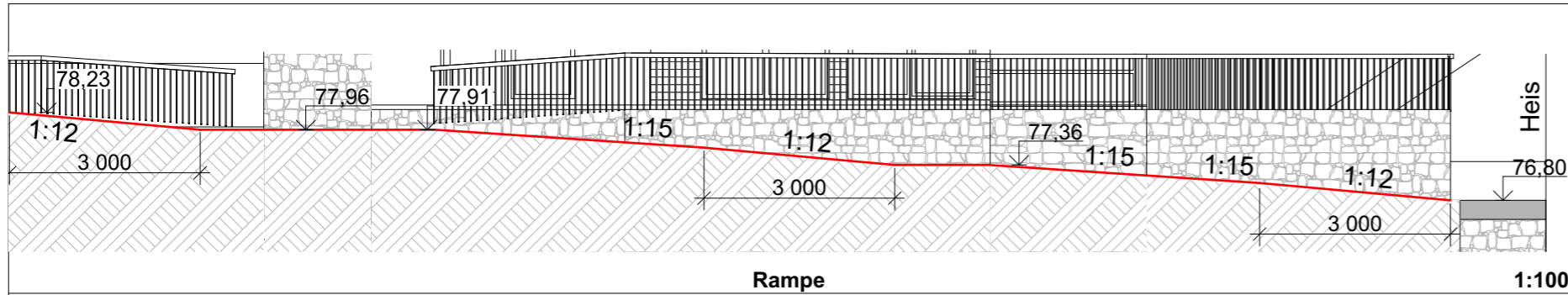
4

1:200

NB! Forbehold om avvik mellom kart/terreng

RevID	En dri D	Change Name	Dato
03		Parkering på terreng, tilpasset til byggesøknad	19.01.2023

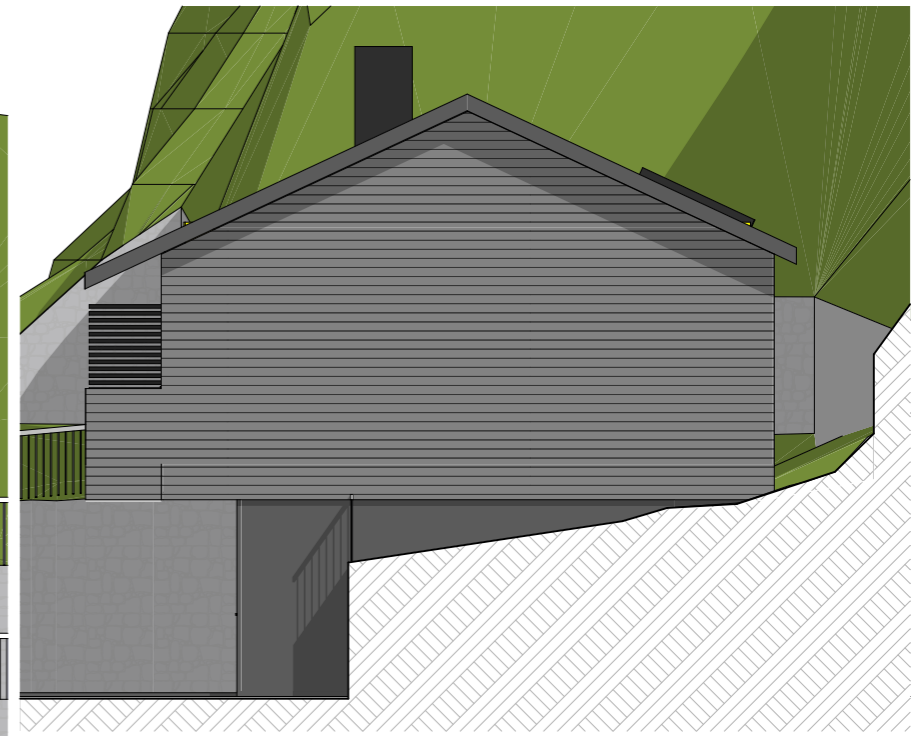
Prosjekt: Seljesvinger ny enebolig		Kontroll prosjekt: Sign.: NH Kontroll:	
Tiltakshaver: Øystein Ulltang		Gnr./Bnr./Festnr.: 23/381	
Prosjekterende: HP HILLEREN PROSJEKTERING AS		 BERGEN KOMMUNE	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 02.12.2022	
Tegning: Profil 3, 4, 5, 6, 7		Målestokk: 1:200	
Tegningsnr.: A20-9		Rev.:	



RevID	En d r i	Change Name	Dato
03	D	Parkering på terreng, tilpasset til byggesøknad	19.01.2023

NB! Alle murer med H over 0,5m må sikres med gjerde
NB! Forbehold om avvik mellom kart/terreng

Prosjekt: Seljesvinger ny enebolig		Kontroll prosjekt: Sign.: NH Kontroll:	
Tiltakshaver: Øystein Ulltang		Gnr./Bnr./Festnr.: 23/381	
Prosjekterende:  HILLEREN PROSJEKTERING AS		 BERGEN KOMMUNE	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato: 02.12.2022	
Tegning: Rampe og murer		Målestokk: 1:100	
Tegningsnr.: A20-10		Rev.:	



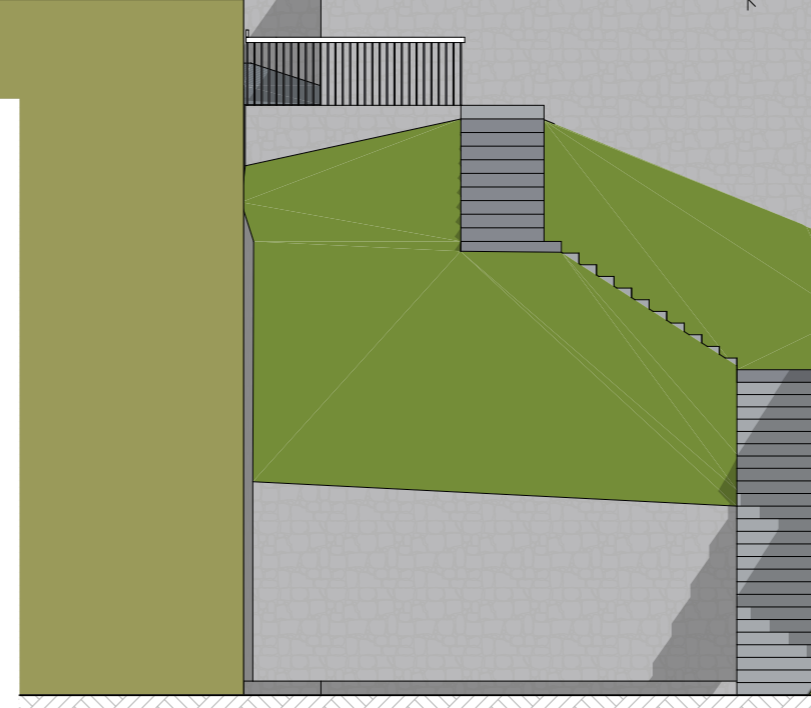
Fasade Sør

1:100



Fasade Nord

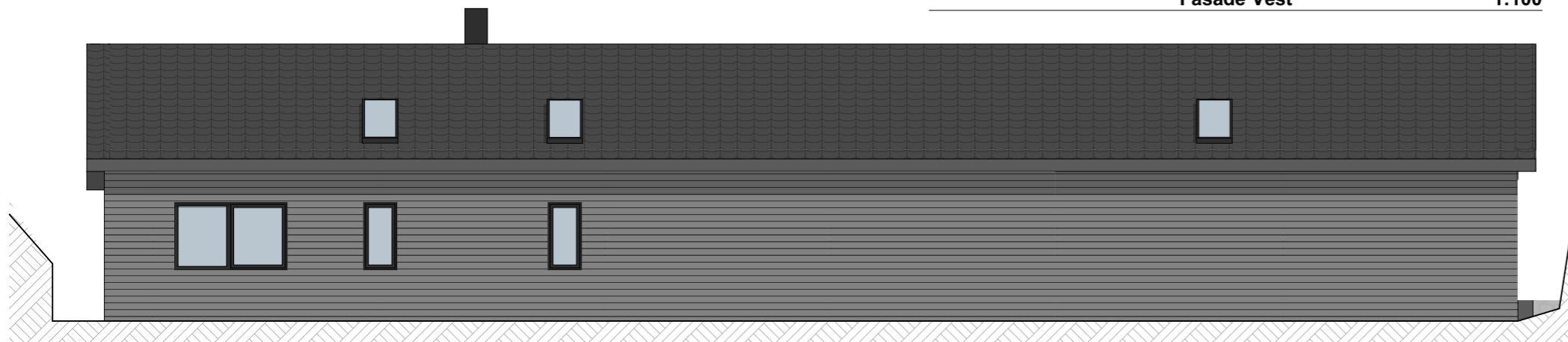
1:100



Fasade Vest

1:100

RevID	Endr D	Change Name	Dato
01		Justert planløsning, 1 etasje utvidet for 1m mot vest, tegnet utvendig trapp til repo av trappehus	16.12.2022
02		Endret planløsning U og 1 etasje, tegnet atrium.	21.12.2022
03		Parkering på terreng, tilpasset til byggesøknad	19.01.2023

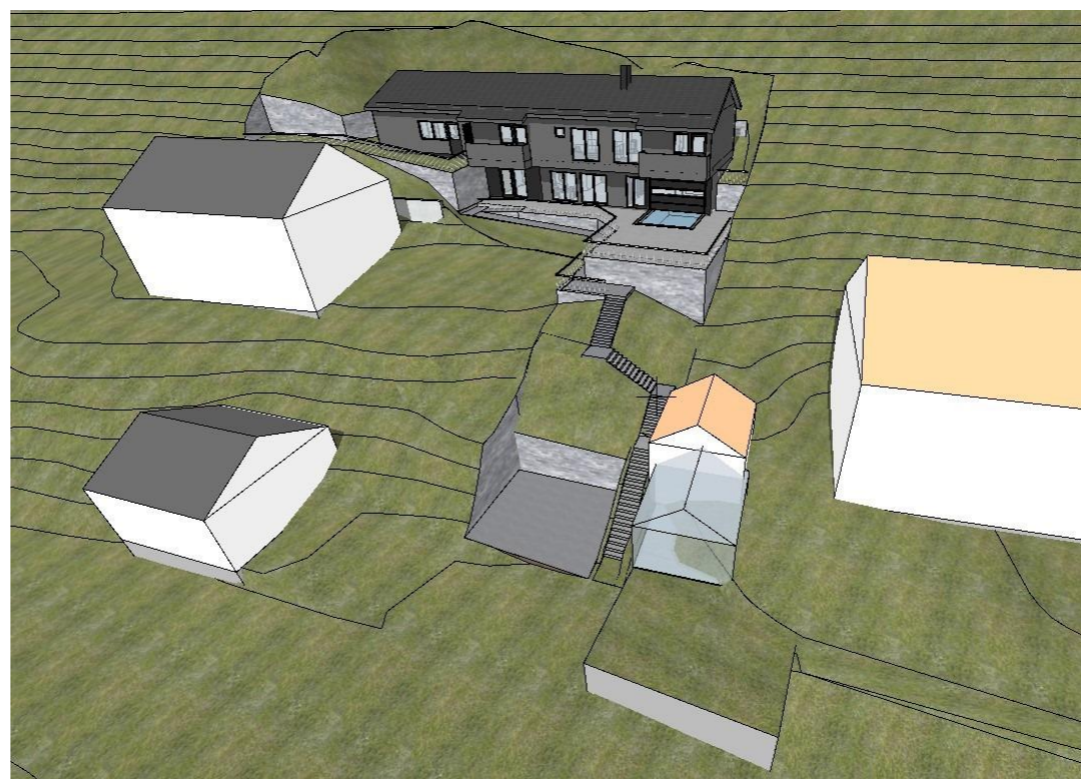


Fasade Øst

1:100

NB! Alle murer med H over 0,5m må sikres med gjerde

Prosjekt: Seljesvinger ny enebolig	Kontroll prosjekt: Sign.: NH
Tiltakshaver: Øystein Ulltang	Gnr./Bnr./Festnr.: 23/381
Prosjekterende: HP HILLEREN PROSJEKTERING AS	 BERGEN KOMMUNE
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 02.12.2022
Tegning: Fasader	Målestokk: 1:100
Tegningsnr.: A20-11	Rev.: .



RevID	Endr D	Change Name	Dato
01		Justert planløsning, 1 etasje utvidet for 1m mot vest, tegnet utvendig trapp til repo av trappehus	16.12.2022
02		Endret planløsning U og 1 etasje, tegnet atrium.	21.12.2022
03		Parkering på terreng, tilpasset til byggesøknad	19.01.2023

Prosjekt: Seljesvinger ny enebolig		Kontroll prosjekt:	
Tiltakshaver: Øystein Ulltang		Sign.:	Kontroll:
Prosjekterende: HP HILLEREN PROSJEKTERING AS		Gnr./Bnr./Festnr.:	
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke		Dato:	
Tegning: 3D		Målestokk:	
		Tegningsnr.:	Rev.:
		A20-12	.





Prosjekt: Seljesvinger ny enebolig	Kontroll prosjekt: Sign.: NH
Tiltakshaver: Øystein Ulltang	Gnr./Bnr./Festnr.: 23/381
Prosjekterende: 	 BERGEN KOMMUNE
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Dato: 02.12.2022
Tegning: 3D atrium	Målestokk:
Tegningsnr.: A20-13	Rev.:



MÅLEBREV

over

Gnr. 23, bnr. 381 i Bergen.

Den 18. august 2004 ble det i medhold av delingsloven av 23.6.1978 nr. 70 og forskrifter av 19.10.1979, holdt kart- og delingsforretning over parsell av

Gnr. 23 bnr. 60 på gården Fyllingen-nedre i Bergen.

Eiendommens beliggenhet og grenser fremgår av etterfølgende målebrevskart.

Bruk av grunn: Bolig

Referansekoordinater for eiendommen: X = 62910 Y = 57835

Koordinatsystem: Bergenshalvøyen, som tilsvarer NGO1948, akse I, med origo forskjøvet 100 km mot vest og 200 km mot nord.

Areal: 1288 m²

Forretningen ble rekvirert den 29.06.2004 av Ernst og Line Moldestad.

Bestyrer ved forretningen var Sigbjørn Rasmussen

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON EIENDOMSMÅLING, 07.09.2004

Rolf Gjesdahl
Rolf Gjesdahl

Sigbjørn Rasmussen
Sigbjørn Rasmussen

Tinglysingsdata:

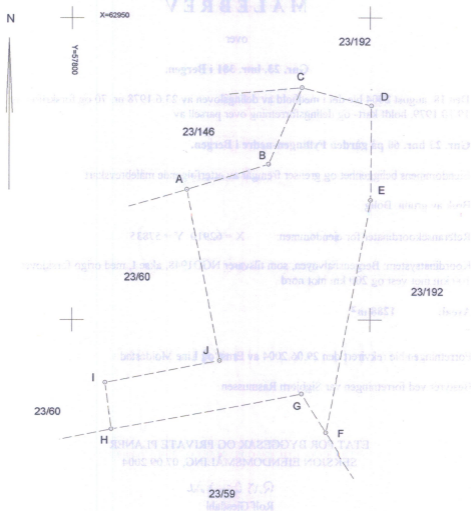


GNR 23

BNR 381

I BERGEN

M = 1:500



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
A	Umerket	62921.61	57819.28	14.27	
B	Kors	62925.73	57832.94	13.82	
C	Kors	62938.37	57838.53	12.08	
D	Kors	62935.35	57850.23	15.55	
E	Kors	62919.80	57850.08	39.48	
F	Umerket	62881.03	57842.62	7.82	
G	Umerket	62887.69	57838.53	32.46	
H	Umerket	62881.65	57806.64	8.01	
I	Umerket	62889.60	57805.61	19.55	
J	Umerket	62893.24	57824.81	28.91	

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Øystein Ulltang	Plass for tinglysingsstempel
Adresse: Frants Beyers veg 28	
Postnummer: 5232 Poststed: Paradis	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Strzepek Malgorzata	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 4601	Kommunenavn Bergen	Gnr. 23	Bnr. 60	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴				
	Kommunenr. 4601	Kommunenavn Bergen	Gnr. 23	Bnr. 381	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)				
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 09.04.2023	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>M. Skjerve</i>
--------------------	--

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶

VEIRETT

Eier av gnr.23 bnr.60 i Bergen kommune gir eier av gnr.23 bnr.381 veirett over bnr.60 (ved eks. innkjørsel).
Eier av gnr.23 bnr.381 forplikter seg til felles solidarisk drift og vedlikehold av avkjørsel.

VANN OG AVLØP

Eier av gnr.23 bnr.60 i Bergen kommune gir eier av gnr.23 bnr.381 tillatelse til å legge vann- og avløpsledning over bnr.60 (ved avkjørsel).

Eier av gnr.23 bnr.381 forplikter seg til drift og vedlikehold av egne vann og avløpsledninger.

Denne erklæring kan ikke slettes eller endres uten Bergen kommunes org.nr 964338531 samtykke.

Avkjørsel er tegnet inn i vedlagt kart, datert 02.12.22

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

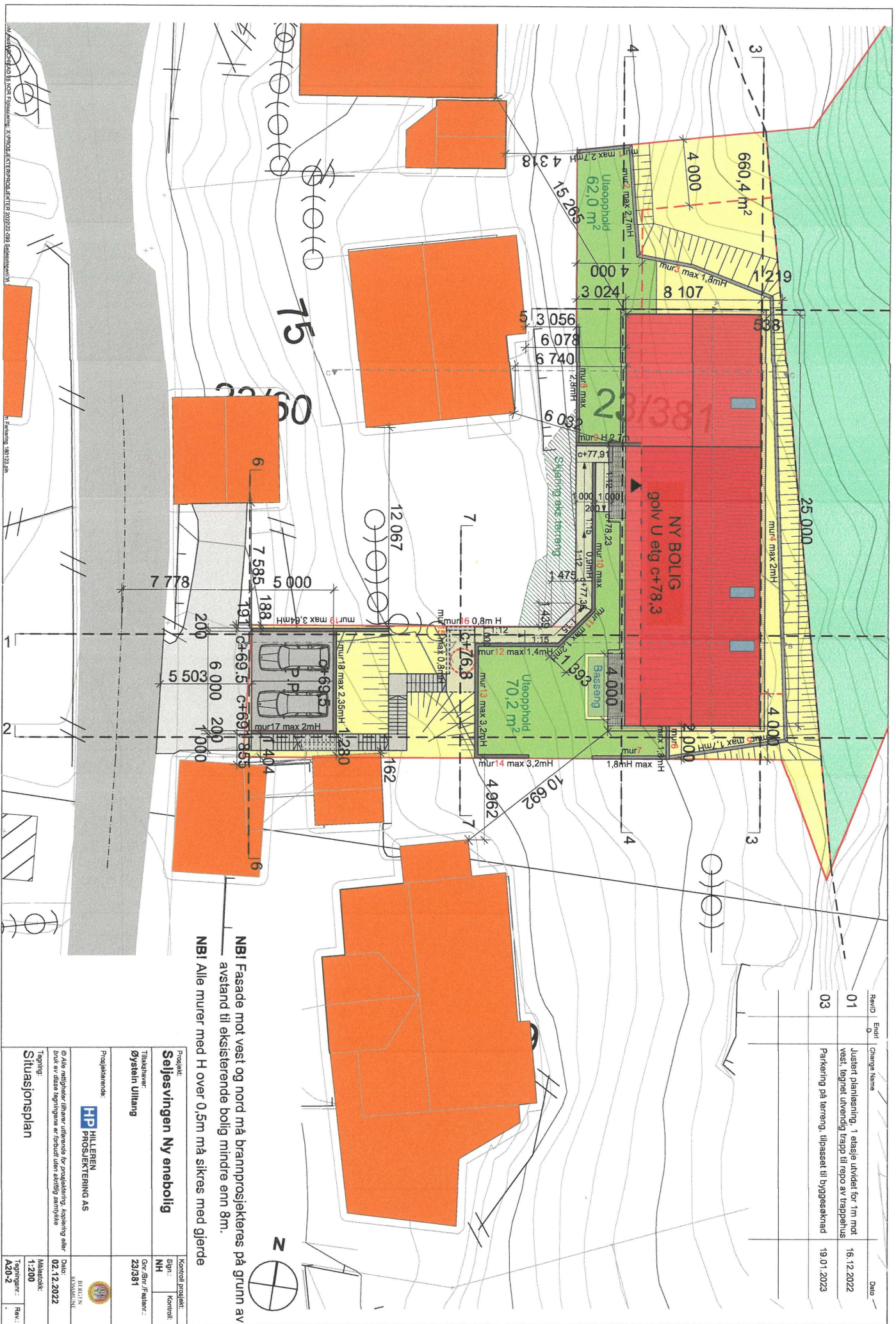
Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸

Bergen 04.04.2023

M. Struck

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) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 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 grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Revid	Endr	Change Name	Dato
01		Justert planløsning, 1 etasje utvidet for 1m mot vest, tegnet utvendig tapp til repp av trapphus	16.12.2022
03		Parkering på terrang, tilpasset til byggeseknad	19.01.2023

NBI Fasade mot vest og nord må brannprosjekteres på grunn av avstand til eksisterende bolig mindre enn 8m.

NBI Alle murer med H over 0,5m må sikres med gjerd



Prosjektleder:	HP HILLEREN PROSJEKTERING AS	HILLEN KIMMELIN
Tilrådd av:	Øystein Ulvang	
Prosjekt:	Seljesvingen Ny enebolig	
Sig:	NH	
Gener./Byr./Faslanr.:	23/381	
Dato:	02.12.2022	
Målestokk:	1:200	
Tegningnr.:	A20-2	
Rev.:		

© Alle rettigheter tilhører utleverer. Bruk av denne tegningen er forbudt uten skriftlig samtykke

Tegning

Situasjonsplan

h. Styrer



Hilleren Prosjektering AS
Hillerenveien 114
5174 MATHOPEN

Vår referanse: BYGG-2023/15432-14
Saksbehandler: Håkon Skjoldal
Dato: 08.08.2024

RAMMETILLATELSE PÅ VILKÅR

Eiendom : Gnr 23 Bnr 381
Adresse : Ingen adresse
Tiltakshaver : Øystein Ulltang
Tiltaket : Nytt bygg - Boligformål

Vi viser til søknad mottatt 28.08.2023 og tilleggsdokumentasjon mottatt 11.12.2023.

Søknaden ble avslått den 18.12.2023. Avslaget ble påklaget og sendt til politisk behandling.

Byråden behandlet klagen 30.05.2024. Klagen ble tatt til følge:

Byråd for byutvikling fatter følgende vedtak:

- 1) Med hjemmel i forvaltningsloven § 33 andre ledd oppheves Plan- og bygningsetatens vedtak datert 18.12.2023.
- 2) Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd innvilges dispensasjon fra KPA 2018 § 3.1 Plankrav og § 29.1 om arealformålet grønnstruktur på følgende vilkår: a. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det innsendes en rassikringsplan som viser eventuelle nødvendige tiltak. Dersom rassikringstiltakene inneholder søknadspliktige tiltak, må disse omsøkes.
- 3) Med hjemmel i plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 21-4 gis det rammetillatelse til nybygg av enebolig (330,6 m² inkl. parkering) med tilhørende utomhusanlegg, basseng, gangvei, støttemurer og fjellsikring. Det ble gitt avslag i vedtak datert 18.12.2023.
- 4) Det overlates til Plan- og bygningsetaten å utferdige rammetillatelsen og stille andre nødvendige vilkår.
- 5) Klagen tas til følge.

1. Søknaden gjelder

- Nybygg enebolig med tilhørende utomhusanlegg inkl. basseng, gangvei, støttemurer og fjellsikring. 330,6 m² inkludert parkering.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3.1 med hensyn til plankrav og § 29.1 med hensyn til arealformål grønnstruktur. Det er søkt om en slike dispensasjoner.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Nybygg enebolig med tilhørende utomhusanlegg inkl. basseng, gangvei, støttemurer og fjellsikring. 330,6 m² inkludert parkering.

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

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2 andre ledd innvilges dispensasjon fra KPA 2018 § 3.1 Plankrav og § 29.1 om arealformålet grønnstruktur på følgende vilkår:

- a. Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det innsendes en rassikringsplan som viser eventuelle nødvendige tiltak. Dersom rassikringstiltakene inneholder søknadspliktige tiltak, må disse omsøkes.

2.2 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 28.08.2023.

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

- Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.
- Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det innsendes en rassikringsplan som viser eventuelle nødvendige tiltak. Dersom rassikringstiltakene inneholder søknadspliktige tiltak, må disse omsøkes.

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

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggt teknisk 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 23 bruksnummer 59 har i erklæring datert 04.03.2023 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

Plasseringen godkjennes 0 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Eier av gårdsnummer 23 bruksnummer 146 har i erklæring datert 04.03.2023 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

Plasseringen godkjennes 0 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Eier av gårdsnummer 23 bruksnummer 60 har i erklæring datert 04.03.2023 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

2.6 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 86,2 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.7 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt uttalelse datert 31.05.2023 med saksnummer 2023/47033. Vilkår og krav stilt i uttalelsen 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 bebyggelse og anlegg, ytre fortettingssone.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 3830000, FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL GI, GII OG FI, ikrafttredelsesdato 07.08.1973 og er regulert til byggeområder for boliger.

Eiendommen omfattes også av en mindre reguleringsendring ID 3830005, FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 60, BOLIGFELT X TOMTEAREAL GI-GII-FI, ikrafttredelsesdato 11.06.2003 og er regulert til byggeområder for boliger.

3.2 Nabovarsling

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

3.3 Ansvar og tiltaksklasser

Ansvar og tiltaksklasser fremgår av gjennomføringsplan mottatt 23.08.2024. 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 Atkomst og avkjørsel

Avkjørsel er i samsvar med gjeldende reguleringsplan.

Ansvarlig søker opplyser at det foreligger tinglyste erklæringer som sikrer lovlig atkomst, jf. plan- og bygningsloven § 27-4.

3.5 Skredfare

Tiltaket ligger i et område med en terrenghelning som gjør at området kan være skredutsatt. I utbyggingsområder som kan være skredutsatt, skal det foretas en skredfarevurdering av kompetent foretak. Som fastsetter sikkerhetsklasser i henhold til TEK17 § 7-3 og prosjektere nødvendig avbøtende tiltak.

I aktuelle sak er det ikke dokumentert at det kan oppnås tilstrekkelig sikkerhet mot skred for tiltaket.

Dersom det skal utføres avbøtende tiltak må det inn ansvarsretter for prosjektering og utførende.

Tiltaket vil medføre store inngrep i terrenget med utsprenning av høye skjæringer. Dette kan utgjøre en fare med hensyn til stabilitet, og må vurderes gjennom utbyggingen. Stabilitetsvurdering må foretas av foretak med relevant kompetanse innen ingeniørgeologi/geoteknikk. Erklæring om ansvarsrett for prosjektering må sendes inn ved søknad om igangsettingstillatelse.

Før det kan søkes om igangsettingstillatelse må det innsendes en skredfarekartlegging som viser at byggeområdet har tilfredsstillende sikkerhet. Eventuelle sikringstiltak vil være søknadsppliktige.

3.6 Visuelle kvaliteter

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

Etter byrådets vurdering er bestemmelsen tilstrekkelig ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.7 Andre uttalelser eller vedtak

Bymiljøetaten har gitt uttalelse datert 24.10.2023:

Andre overordnede registreringer

Bakre del av eiendommen som er satt av til grønnstruktur, inngår i et kartlagt friluftslivsområde kalt Storhammaren. Dette er et svært viktig nærturterreng med skogledt turområde med utsiktspunkt og barnelek, jf. Kartlegging av friluftslivsområder i Bergen kommune i regi av Bymiljøetaten, 2016. Det er også vist en økologisk korridor gjennom det sammenhengende grøntområdet, jf. KPA 2018.

Vurderinger

Bymiljøetaten skal vurdere tiltakets konsekvenser for interesser knyttet til natur, biologisk mangfold, landskap og friluftsliv. Herunder er hensynet til grønnstruktur

sentralt for vurdering av den aktuelle saken, da omsøkt tiltak med fjellsikring vil berøre areal avsatt til grønnstruktur i KPA 2018. Eiendommen er delvis vist som YT (ytre fortettingssone) og grønnstruktur i KPA 2018.

Utgangspunktet til Bymiljøetaten er at nedbygging av grønnstruktur ikke er tillatt med mindre det fremmer naturmangfold eller allmenne interesser, jf. kommuneplanens arealdel § 29.1. Hensynet bak arealformålet grønnstruktur er å sikre allmennheten tilgang til grønnstruktur, å ivareta naturmangfoldet og å sikre eksistensen av grønne, ubebygde strøk i bynære områder. Hensynet er satt også for å sikre et sammenhengende eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted, jf. Ot.prp. nr. 32 s. 214.

Omsøkte tiltak gjelder nybygg enebolig med tilhørende utearealer. Den aktuelle eiendommen og det bakenforliggende arealet er bratt og kupert, og et nybygg på eiendommen vil medføre vesentlige terrenginngrep. Dette vurderer vi strider imot bestemmelse § 8.2.9 i KPA 2018 hvor «Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.» Omsøkt nybygg vil også generere et behov for fjellsikring innenfor areal satt av til grønnstruktur. Det vises i søknaden til en geologisk vurdering hvor det står at: Sikringstiltakene vil bestå av bergbolter, evt fjellbånd og muligens steinsprangnett eller wire-nett. Boltelikring vil skje på eiendommen (23/381), i tillegg må bergskrenten innenfor bruks- og gårdsnummer 23/192 (borettslag) vurderes av geolog i felt.

Fjellsikringstiltakene inn i grønnstrukturuområdet vil derfor være vesentlige, og vil medføre store terrengendringer inn i et viktig natur- og friluftslivsområde. Det opplyses at fjellskrent på naboeiendom i tillegg må vurderes av geolog i felt, og det reelle omfanget av fjellsikringstiltak et slikt nybygg på denne eiendommen faktisk genererer er derfor ukjent.

Ut ifra overnevnte vurderinger, stiller Bymiljøetaten spørsmålstegn til om denne eiendommen egner seg for en så omfattende utbygging som det søkes om. En boligutbygging her vil medføre store terrenginngrep, skjæringer, sprengningsgroper samt fjellsikringstiltak av ukjent omfang inn i viktig natur- og friluftslivsområde satt av til grønnstruktur. Arealendring, og bit for bit nedbygging er hovedtrusselen for naturmangfoldet i Norge hvor oppstykket natur hindrer og vanskeliggjør arters levekår og bevegelsesmønstre mellom områder.

Omsøkt nybygg med tilhørende utearealer og fjellsikringstiltak vil etter Bymiljøetatens vurdering føre til vesentlige negative konsekvenser for natur, biologisk mangfold, landskap og friluftsliv. Bymiljøetaten vurderer at tiltakene videre kan gi uheldige presedensvirkning for arealutnyttelse i grønnstrukturuområder.

Bymiljøetatens anbefaling

Tiltaket er i strid med bestemmelser i kommuneplanens arealdel, jf. §§ 3 og 29. For å få dispensasjon er det krav om at hensynet bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt og at fordelene med å gi dispensasjon er klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. PBL § 19-2. Plan- og bygningsetaten må ta stilling til om det her foreligger en overvekt av grunner som taler for at dispensasjon kan gis

Bymiljøetaten vil på bakgrunn av overstående vurdering frarå at det gis dispensasjon for nybygg enebolig, med tilhørende utearealer og fjellsikringstiltak.

Søknaden er sendt Vestland fylkeskommune, Statsforvalteren i Vestland og Statens vegvesen for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

3.8 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens arealdel § 3.1 med hensyn til plankrav.

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.

Reguleringsplanen er stadfestet i 1973 og reguleringsendringen er stadfestet i 2003. Ingen av planene inneholder bestemmelser og plankravet gjør seg gjeldende. Et tilsvarende tiltak (bolig med tre boenheter) på denne eiendommen har vært diskutert på byggesaksforum den 07.04.2021. Det ble her konkludert at plankravet ville gjelde.

Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens arealdel § 29.1 med hensyn til arealformål grønnstruktur.

29.1 Nye tiltak som ikke fremmer naturmangfold eller allmenn bruk er ikke tillatt. Grønnstruktur skal være tilgjengelig for allmennheten.

Det søkes om skredsikringstiltak i arealer avsatt til grønnstruktur.

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 om fremst være aktuelt i allerede fullt utbygde områder, der det ikke er nødvendig med en overordnet vurdering av hensynene plankravet skal ivareta.

Hensynet bak arealformålet grønnstruktur er å sikre allmennheten tilgang til grønnstruktur, å ivareta naturmangfoldet og å sikre eksistensen av grønne, ubebygde strøk i bynære områder. Hensynet er satt også for å sikre et sammenhengende eller tilnærmet sammenhengende, vegetasjonspreget område innenfor eller i tilknytning til en by eller et tettsted.

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:

Søknad om dispensasjon fra KPA § 3.1. Plankrav

Det følger av kommuneplanens arealdel § 3.1 at "Tiltak etter pbl §20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan med hjemmel i pbl av 1985 eller nyere lov."

Omsøkt eiendom er omfattet av reguleringsplan 3830000 Fyllingsdalen. Boligfelt x, tomteareal GI, GII OG FI. Denne planen er hjemlet i Bygningsloven av 1965 og innfrir følgelig ikke vilkåret i kommuneplanens § 3.1 eller unntaket i § 3.3.1, bokstav d.

I forbindelse med fradeling av omsøkte eiendom ble det fattet vedtak om mindre reguleringsendring for etablering av parsellen som boligtomt. Det er utvilsomt at det ved fradeling av eiendommen var intensjonen at tomten skulle bebygges med bolig, se vedlagt fradelingsvedtak med vedtak om «mindre vesentlig reguleringsendring» planID 4601_3830005, med lovreferanse fra 1985.

Primært mener vi at plankravet ikke gjør seg gjeldene her. Subsidiært søkes det om dispensasjon, dersom kommunen mener at det er lovreferansen til opprinnelig plan (1965) som skal legges til grunn.

Paragraf 19-2 i plan- og bygningsloven, regulerer kommunens tilgang til å gi dispensasjon. Det følger av bestemmelsens andre ledd at «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.» Videre skal fordelene ved å gi dispensasjon «være klart større enn ulempene.»

Hensynet bak kommuneplanens bestemmelse om plankrav er å gi kommunen mulighet til å sikre en forsvarlig og planlagt utvikling og arealutnyttelse. Ved å stille krav om plan vil man kunne sikre at areal reguleres i forkant av utbygging. På denne måten får man vurdert om forholdene ligger til rette for utbygging, man får fastsatt de ytre rammer for utbygging i området og man kan sikre bærekraftig utvikling og at forhold som infrastruktur, skolekapasitet, kollektivtransport og lignende er ivaretatt før utbygging skjer. Plankravet i kommuneplanens § 3.1 er et viktig styringsverktøy der det er snakk om større tiltak, utbygging av større områder, eller vesentlig nybygging på tidligere uberørte områder.

Det omsøkte tiltaket er et mindre utbyggingstiltak på en allerede fradelt boligtomt. Tiltaket medfører mindre utbygging på eiendom avsatt til boligformål. Videre er området vist som ytre fortettingssone, altså et område som kommunen i 2019 har vurdert som egnet til fortetting. Området er sentralt og har god kollektivdekning, barnehage og skoledekning. Det er også fortau langs veier og servicetilbud i området. Plankravet i KPA § 3-1 vil dermed ikke være treffende og en opprettholdelse av kravet vil synes svært uforholdsmessig.

Ettersom tiltaket er begrenset, vil hensynene bak plankravet på ingen måte bli tilsidesatt. Tiltaket berører ingen hensyn plankravet er ment å ivareta. Hensynene bak bestemmelsen vil følgelig ikke bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon.

Fordelene ved dispensasjon er klare, tiltakshaver vil få bygget på eiendommen som er regulert til boligformål og vist som ytre fortettingssone i kommuneplanen. Det er ingen naboer som har klaget på varslet prosjekt og infrastrukturen tåler mindre fortetting i området.

Det er samtidig vanskelig å se at dispensasjon vil kunne medføre nevneverdige ulemper i forhold til plankravet. Utbyggingen er av begrenset størrelse og forholder seg til, og viderefører, eksisterende bygningsmiljø i størrelse og arkitektur. Prosjektet oppfyller krav til både uteoppholdsareal og parkering. Ellers anses avklaringer som er ment å gjøres i et planarbeid som avklart, sett i sammenheng med prosjektets størrelse. Fordelene ved dispensasjon vil etter dette være «klart større enn ulempene etter en helhetlig vurdering» jf. pbl § 19-2, andre ledd.

Søknad om dispensasjon fra KPA § 29.1 Arealformål Grønnstruktur, for fjellsikringstiltak

Det følger av kommuneplanens arealdel § 29.1 at «Nye tiltak som ikke fremmer naturmangfold eller allmenn bruk er ikke tillatt. Grønnstruktur skal være tilgjengelig for allmennheten.»

I forbindelse med tidligere byggesak ble det stilt krav om geologisk vurdering av eiendommen med tanke på rasfare. Rapporten fra 2021 viser også til skredfarevurdering fra 2003. Begge rapportene konkluderer med skredfare og anbefaler sikring i området avsatt til grønnstruktur i kommuneplanen. De omsøkte fjellsikringstiltakene er omfattet av forbudsbestemmelsen i kommuneplanen og tiltaket krever følgelig dispensasjon fra KPA § 29.1.

Paragraf 19-2 i plan- og bygningsloven, regulerer kommunens tilgang til å gi dispensasjon. Det følger av bestemmelsens andre ledd at «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt.» Videre skal fordelene ved å gi dispensasjon «være klart større enn ulempene.»

Hensynet bak kommuneplanens bestemmelse om at nye tiltak som ikke fremmer naturmangfold eller allmenn bruk er ikke tillatt, vil være å verne området, naturmangfoldet og hindre privatisering.

Området hvor det anbefales sikring er i hovedsakelig inne på omsøkt eiendom, men deler av området ligger på bnr.192. Det er innhentet tillatelse angående sikringsarbeider, fra eier av bnr.192. Berørt område inne på omsøkt eiendom er regulert til boligformål, men i gjeldene kommuneplan er området som berøres av fjellsikringstiltak, i sin helhet vist som grønnstruktur.

Omsøkt område har ikke skog av betydelig bonitet og det er ikke registrert naturtyper o.l., kulturlandskap osv. av verdi her.

Med tanke på klimaendringer med økt nedbør og skredfare, er det også et tema å sikre de eksisterende boligene her for eventuelle skred. Skredfaren er her, uavhengig av om det blir bygget en ny bolig eller ikke, dermed bør omsøkt fjellsikring også ses på som nødvendig for det eksisterende boligområdet.

I rapporten fra 2021 står det:

«Sikring av berg med bergbolter kan utføres med håndholdt utstyr uten behov for tilkomst med større maskiner. Bergboltene vil fremstå som en permanent installasjon i berget, i sonen for grønnstruktur, men dette vurderes som et begrenset inngrep. Inngrepet vil også avgrenses til å kun gjelde i bratte bergskrenter mot boligen. Hvis bergblokker skal fjernes vil dette kunne utføres fra byggegrop, sikring av bergblokker i terrenget kan utføres med håndholdt utstyr.»

Ved en tillatelse til å gjennomføre fjellsikringsarbeider vil tiltakshaver også måtte forholde seg til Naturmangfoldloven, dette medfører at tiltakene må utføres så skånsomt som mulig;

§ 6.(generell aktsomhetsplikt)

Enhver skal opptre aktsomt og gjøre det som er rimelig for å unngå skade på naturmangfoldet i strid med målene i §§ 4 og 5. Utføres en aktivitet i henhold til en tillatelse av offentlig myndighet, anses aktsomhetsplikten oppfylt dersom forutsetningene for tillatelsen fremdeles er til stede.

Ettersom fjellsikringstiltakene er begrenset og kan utføres på en skånsom måte med håndholdt utstyr, vil hensynene bak formålet på ingen måte bli tilsidesatt. Tiltaket berører ingen hensyn formålet er ment å ivareta, og må ses på som et nødvendig sikringstiltak for også eksisterende eiendommer. Hensynene bak bestemmelsen vil følgelig ikke bli «vesentlig tilsidesatt» ved innvilgelse av dispensasjon.

Fordelene ved dispensasjon er klare, tiltakshaver vil få bygget på eiendommen som er regulert til boligformål og vist som ytre fortettingssone i kommuneplanen. Det er ingen naboer som har hatt merknader til varslet prosjekt og infrastrukturen tåler mindre fortetting i området. Videre vil sikringstiltakene ha stor betydning for det eksisterende boligområdet, spesielt med tanke på at tiltakene anbefales uavhengig av nybygget. Klimaendringer har følger for slike områder og kommunen må se at sikring av slike området har en større betydning for innbyggerne enn å skulle frede et grøntområde uten store naturverdier og som ikke er i bruk av allmenheten.

Det er samtidig vanskelig å se at dispensasjon vil kunne medføre nevneverdige ulemper i forhold til grøntområde. Utbyggingen er av begrenset størrelse og boligen er plassert i tråd med boligformålet. Fjellsikringstiltaket berører grøntområdet, men på en skånsom måte. Området hvor sikringen omsøkes er ikke et område hvor allmenheten ferdes. Mye av eksisterende vegetasjon vil stå urørt.

Etter vår vurdering bør dispensasjon kunne gis dersom sikkerhetshensyn gjør det «nødvendig», selv om naturkvaliteter kan bli berørt. (I aktuelt område er det ikke registrert viktige naturkvaliteter.) I vurderingen av hva som er «nødvendig» vil det være relevant å vurdere alternative metoder, jfr naturmangfoldlovens § 12.

Vurderingen av hva som er «nødvendig» avhenger likevel av hva som finnes av alternative metoder som i mindre grad fører til negativ påvirkning på naturverdiene, samtidig som sikkerheten ivaretas.

Sikring begrenses til det som er nødvendig, og med bruk av mest mulig skånsomme metoder. Montering av fjellbolter og fjellbånd vil etter vår vurdering ha liten påvirkning på viktige naturverdier. Inngrepet vil også avgrenses til å kun gjelde i bratte bergskrenter mot boligen. Dersom bergblokker må fjernes vil dette kunne utføres fra byggegrop og sikring av bergblokker i terrenget kan utføres med håndholdt utstyr. Sikringstiltakene kan tilpasses slik at man unngår at jordsmonn fjernes/mister feste, og hogst. Større steiner som har betydning for å holde på jordsmonn kan boltes/festes med bånd eller nett, framfor å fjernes. Fjerning av løse steiner uten betydning for jordsmonn, og fjerning av farlige enkelttrær/røtter vil ha mindre negativ påvirkning.

I denne saken må hensynet til sikkerhet for det eksisterende boligområdet tillegges avgjørende vekt.

Fordelene ved dispensasjon vil etter dette være «klart større enn ulempene etter en helhetlig vurdering» jf. pbl § 19-2, andre ledd.

Byrådets vurdering og konklusjon:

Byråden har vurdert saken og er kommet til at klagen kan tas til følge.

Etter byrådets vurdering er det grunnlag for å dispensere fra KPA 2018 § 3.1 Plankrav, jf. pbl. § 19-2. Det fremgår av pbl. § 19-2 andre ledd at: «*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.*».

Plankravet skal sikre en 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. Byråden mener at disse hensynene ikke vil bli «*vesentlig tilsidesatt*» ved at det dispenseres, jf. pbl. § 19-2. Det fremheves at det er tale om en enkelt enebolig, og at dette vil gi en begrenset påvirkning på hensynene som plankravet skal ivareta. Videre legges det vekt på at KPA 2018 viser deler av eiendommen som ytre fortettingssone, et område hvor det er ønskelig med bygging.

Byråden er videre av den oppfatning at fordelene med å dispensere fra plankravet er «*klart større enn ulempene*», jf. pbl. § 19-2. Ulempen med å dispensere er at en ikke får sett tiltaket i en større sammenheng. Området fremstår likevel som utbygget, og det vil ha begrenset påvirkning å fortette med en enebolig (se bilde venstre).

Tiltaket er også avhengig av dispensasjon fra KPA 2018 § 29.1 om grønnstruktur, og byråden mener det er grunnlag for å dispensere. Det fremgår av KPA 2018 § 29.1 at: «*Nye tiltak som ikke fremmer naturmangfold eller allmenn bruk er ikke tillatt. Grønnstruktur skal være tilgjengelig for allmennheten*». Hensynet bak bestemmelsen er således å bevare grønne strukturer for allmennheten og beskytte mot byggetiltak. Byråden mener at disse hensynene ikke vil bli «*vesentlig tilsidesatt*» ved at det dispenseres, jf. pbl. § 19-2.

Det er helt sentralt i vurderingen at boligen er utformet slik at den i all hovedsak ligger innenfor byggesone (ytre forettingssone), og at kun mindre deler/murer vil ligge innenfor arealformålet grønnstruktur, se utsnitt fra situasjonsplan under.

Påvirkningen på hensynene bak bestemmelsen vil derfor være begrenset.

Byråden mener også at fordelene med å dispensere er «*klart større enn ulempene*», jf. pbl. § 19-2. Ettersom det kun er en mindre del av tiltaket som er omsøkt innenfor arealformålet grønnstruktur, mener byråden at tiltaket vil gi få ulemper. Fordelen er imidlertid en skånsom foretting med en enebolig i et område som er avsatt til utbygging i kommuneplanen. Eiendommen ligger også i tilknytning til et etablert boligområde, og vil ikke føre til en stor brytning i det visuelle inntrykket av grøntområdet.

Avslutningsvis i denne vurderingen viser byråden til at det er noe usikkerhet knyttet til prosjekteringen av fjellsikringen. Klager selv har foreslått at det gis rammetillatelse på vilkår som ivaretar kravene til sikring. Byråden finner derfor grunn til å stille slikt vilkår.

Formålsbestemmelsen i pbl. § 1-1 viser at pbl. skal fremme bærekraftig utvikling, sikre medvirkning, vurdere virkninger for miljø og samfunn samt sikre åpenhet. Etter gjennomgangen av dispensasjonsvurderingene, kan ikke byråden se at hensynene som formålsparagrafen skal ivareta blir vesentlig tilsidesatt.

Byråden er etter dette kommet til at de rettslige vilkårene for å dispensere er oppfylt, jf. pbl. § 19-2, andre ledd. Etter pbl. § 19-2, første ledd er det da opp til forvaltningens frie skjønn om det skal dispenseres, jf. formuleringen om at kommunen «*kan*» gi varig eller midlertidig dispensasjon. I dette tilfellet er byråden av den oppfatning at det kan gis dispensasjon.

Etter byrådets vurdering innehar tiltaket tilfredsstillende visuelle kvaliteter, jf. pbl. § 29-2, jf. KPA 2018 § 8.2.9 om terrenginngrep og bruk av skjæringer og murer. Det fremgår av pbl. § 29-2 at: «*Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal 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*». Videre går det frem av KPA 2018 § 8.2.9 at: «*Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer*». Bestemmelsene skal sikre at tiltak har gode estetiske kvaliteter, og byråden mener at dette er ivaretatt for omsøkte tiltak. Skjæringene som boligen forutsetter ligger på baksiden av den, inn mot terreng – slik at det ikke blir så synlig fra veien nedenfor eiendommen. Videre mener byråden at samspillet mellom murene og boligen er gjort på en god måte, som vil gi et moderne uttrykk. Videre er murene avbildet som natursteinsmurer, og byråden er opptatt av gode materialkvaliteter med lang varighet.

Byråden tar klagen til følge.

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

Håkon Skjoldal

saksbehandler

Glenn M. Kristensen

Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Øystein Ulltang

Frants Beyers veg 28

5232 PARADIS

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.

Asiss as
C/o Sissel MyrenRavnestølen 174
5170 BJØRNDALSTRÆ

Vår referanse: BYGG-2023/15432-28
Saksbehandler: Håkon Skjoldal
Dato: 23.02.2026

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Eiendom : Gnr 23 Bnr 381
Adresse :
Tiltakshaver : Christer Werner Halvorsen
Tiltaket : Nytt bygg - Boligformål

Vi viser til søknad om igangsetting for fjellsikring samt grunn- og terrengarbeid, mottatt 05.02.2026. Arbeidene gjelder tiltak i rammetillatelse datert 08.08.2024.

VEDTAK

Det gis igangsettingstillatelse for fjellsikring samt grunn- og terrengarbeid, jf. plan- og bygningsloven § 21-4.

Godkjenning av tiltaksklasser

Vi godkjenner tiltaksklasser slik det er angitt i gjennomføringsplan mottatt 05.02.2026.

BEGRUNNELSE FOR VEDTAK

Vilkår for igangsettingstillatelse i rammetillatelsen er bekreftet oppfylt.

Omfanget av fjellsikringsarbeidet er ikke avklart. Rammetillatelsen omhandler ingen skredsikringsarbeid. Dersom det skal gjøres søknadspliktig sikringsarbeid, må dette omsøkes og være godkjent før arbeidet kan igangsettes.

Erklæring om ansvarsrett

Vi legger til grunn for vår behandling ansvarlig søker sitt forslag til tiltaksklasser som ansvarsområdene skal plasseres i.

Plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 beskriver hvilke ansvar som påligger ansvarlige foretak i tiltaket.



BERGEN
KOMMUNE

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 23/381/0/0

Utlistet 12. august 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	Arealmerknad	Inngår i rapporten
258974614	Grunneiendom	0	Ja	1 288,5 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.

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
--------	----------	----------	--------	-------------	--------	--------------

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
3830000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL GI, GII OG FI	3 - Endelig vedtatt arealplan	07.08.1973		100,0 %
11800000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL A	3 - Endelig vedtatt arealplan	26.08.1970		< 0,1 % (1288,5 m ²)

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
3830005	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 60, BOLIGFELT X TOMTEAREAL GI-GII-FI	200207813	11.06.2003

OBS! Flere planendringer kan ev. også ha relevans til eiendommen, - sjekk punktrepresentasjon i kartet og planarkivsystem

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	51,5 %
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	48,5 %

Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
4460000	30	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 178 MFL., FELT X OMRÅDE G 1	3	-
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
11900001	31	FYLLINGSDALEN. GNR 23 BNR 178, SELJEDALEN	3	190230006
11900000	30	FYLLINGSDALEN. BOLIGFELT X, TOMTEAREAL F	3	-

Skrevet ut 12. august 2025



Planinformasjon

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

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

Plannivåene

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

Kommuneplan

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

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

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

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

Kommunedelplan

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

Reguleringsplan

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

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

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

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



Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 23/381/0/0

Adresse:

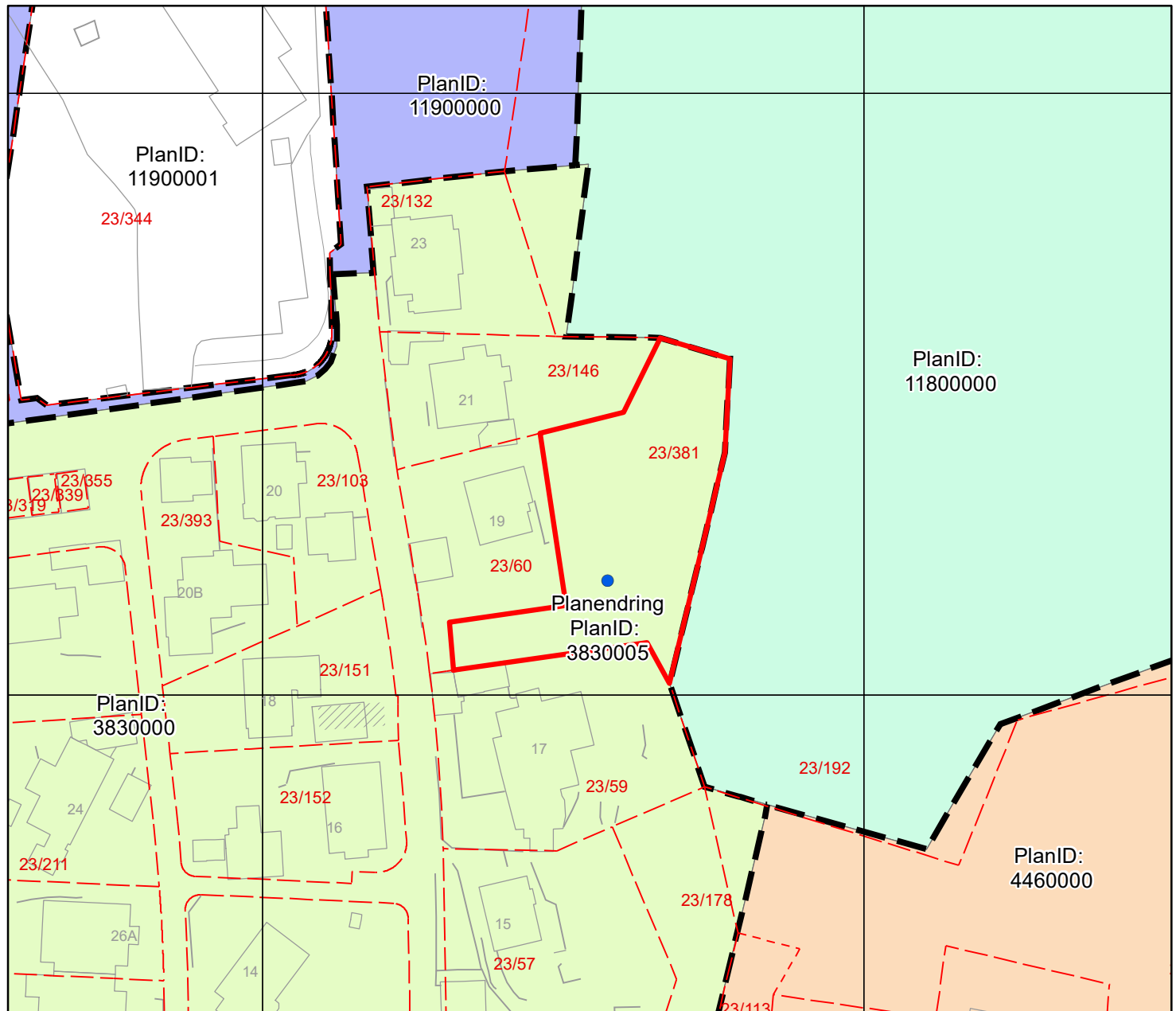
Dette kartet gir en oversikt over planområdene til de reguleringsplanene som berører eiendommen på grunnen. Mer detaljert informasjon om den enkelte plan finner du på de neste sidene i denne rapporten. Kartene viser status ved produksjonsdato. For fullstendig, og oppdatert, oversikt over gjeldene plansituasjon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

Følgende reguleringsplaner på grunnen berører eiendommen:

11800000, 3830000

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

Eiendomsmarkering



FYLLINGSDALEN BOLIGFELT X

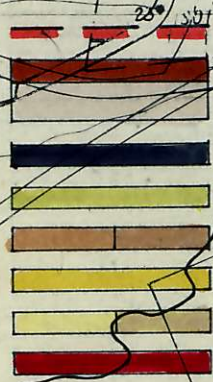
TOMTEAREAL A

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN 1:1000

Byplansjefen i Bergen 15-6-1969

Olav Nesse sign. / Gunnar Bakke sign.

Planen korrigert 27-6-1969



- Planens begrensnng
- Boligblokk
- Boligområde
- Forretning
- Lekeområde, felles
- Gangveier fortau felles-off.
- Parkering, garasje
- Kjørevei felles-off.
- Barnehage

Det bekrefte at kartet er en kopi av kart vedtatt i byplanrådet den 25-6-69 og den 19-9-69

Byplansjefen i Bergen 31-10-1969

Lunghaug



Reguleringsplan på grunnen

Arealplan-ID: 3830000

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 12.08.2025

Gnr/Bnr/Fnr: 23/381/0/0

Adresse:


N

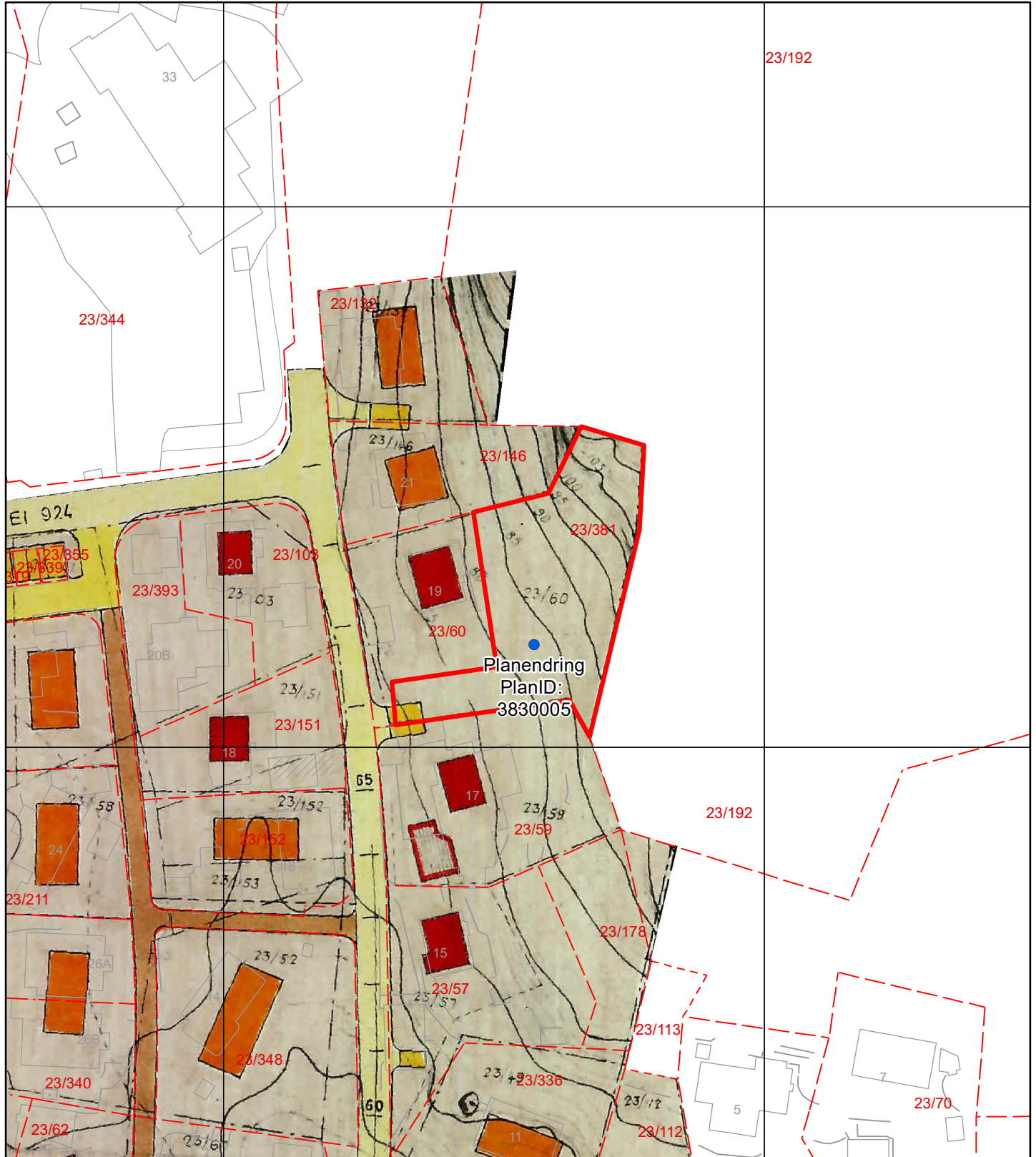


BERGEN
KOMMUNE

OBS! En eller flere reguleringsendringer berører planen. Se planrapport for utfyllende informasjon

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

 Eiendomsmarkering



FYLLINGSDALEN BOLIGFELT X TOMTEAREAL GI-GII og FI

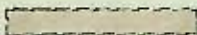










Forslag til reguleringsplan M=1:1000

Byplansjefen i Bergen 18-8 1969

Olav Nesse sign. Thor Møglestue sign.

Planen korrigeret 29-1 1970 og 19-5-1971

Olav Nesse sign.

- — — Planens begrensningsslinje
- Bygeområder :
-  Bygeområde for boliger *invaliderboliger*
-  Tomteareal for rekkehus ca 30 leil.
-  Frittliggende småhus
-  Nærværende bolighus som beholdes
- Trafikkområde:
-  Veier off/felles
-  Parkering/garasje/felles
-  Fortau/gangvei off/felles
- Friområde:
-  Friareal off.
-  Turveier
- Byggelinje
-  Eiend. med protest
-  Eks. bebyggelse som bortreguleres

0762 | 29.3.73
PL.

Det bekreftes at planen er i samsvar med byplanråd
vedtak av 22-8-69, 13-2-69, 10-4-70, 4-6-71 og 27-8-71

Byplansjefen i Bergen

Korrigeret 29 jan 1973

Byutviklingsseksjonen Reg. avd.

Fylkesmannen i Nordland

22 FEB. 1973

Byggesaksdivisjonen

BYUTVIKLINGSSEKSJONEN

REGULERINGSDIVISJONEN




Kommuneplanens arealdel

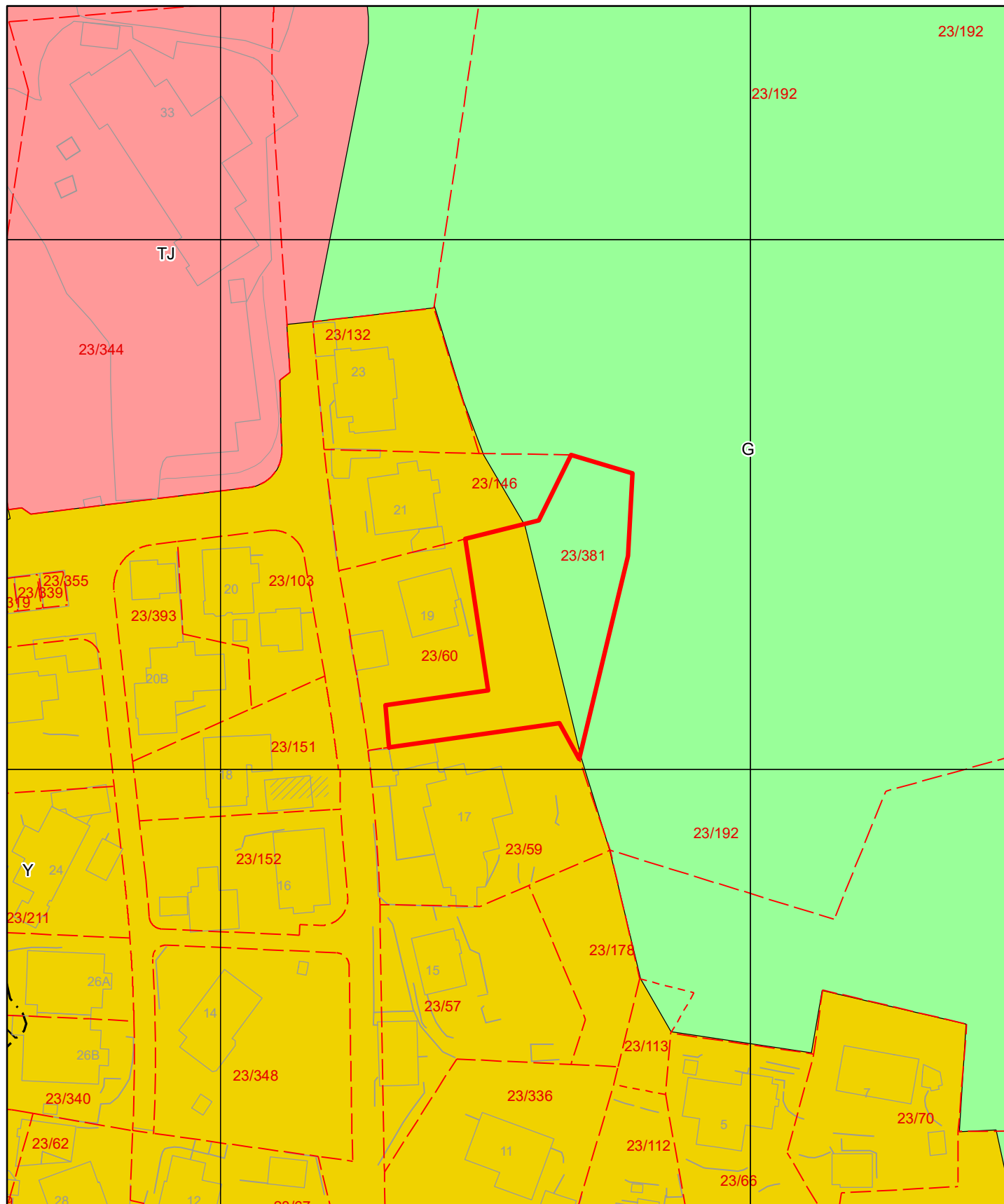
Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten Arealplan-ID: 65270000
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 23/381/0/0
Dato: 12.08.2025 Adresse:








BERGEN
KOMMUNE

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

 Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

	Arealformålgrense	KPA2018 Arealformål
	Støysone gul	 Ytre forettingssone
		 Tjenesteyting
		 Grønnstruktur



TRB AS
Att: Tollefsen Frank
Rogges vei 2A
5155 BØNES

<i>Refnr.</i>	<i>Arkivkode</i>	<i>Saksnr.</i>	<i>Saksbehandler</i>	<i>Dato</i>
NUXI3483	GID 23/381	2025/208149	Trine Sunde	Bergen, 24.07.25

Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann for private VA-anlegg Gnr 23 bnr 381 Seljesvingen

Tiltak Ny tomannsbolig

Rørteknisk anlegg Stikkledning vann, spillvann, overvannsanlegg

Tiltakshaver Christer Werner Halvorsen

Ansvarlig søker TRB AS

Ansvarlig PRO TRB AS

Ansvarlig UTF VVS Miljøteknikk AS

Vi viser til søknad om forhåndsuttalelse for privat VA-anlegg, mottatt 27.07.2025.

Det er tidligere gitt uttalelse til rammesøknad, sak 2025/196572. Det er ingen endringer fra rammesøknad til nå.

Omsøkt tiltak kommer frem av innsendt situasjonsplan og OV-notat.

Opplysning om statisk trykkhøyde på det kommunale vannledningsnett i området:

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

Telefon: 55 56 60 00
E-post: vann.avlop@bergen.kommune.no
Internett: www.bergen.kommune.no

- Statisk trykkehøyde på kommunalt vannledningsnett i området er normalt maks 158 moh.

Tiltak som omsøkt, innvilges på følgende vilkår:

Spesielle akseptkriterier:

- Det kan ikke påregnes å få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest fra bygningsmyndigheten før den tekniske sluttdokumentasjonen (se generelle akseptkriterier) er innsendt og godkjent av Bergen Vann. Uttalelse vedrørende godkjenning av teknisk sluttdokumentasjon skal vedlegges søknad om ferdigattest til bygningsmyndigheten.
- Vannstand i lavest monterte vannlås, innvendige kummer og tanker må ligge minst 900 mm høyere enn innvendig topp hovedledning målt i stikkledningens forgreningspunkt på hovedledningen.
- Maks. tillatt trykk etter innvendig hovedstengeventil skal ikke overstige 6 bar. Ved høyere trykk må innvendig reduksjonsventil monteres.

- Utvendig hovedstengeventil:

Utvendig hovedstengeventil skal monteres så nær hovedledning som mulig, men ikke i kjørebane. Ved åpen bebyggelse skal stengeventiler plasseres like innenfor tomtegrensen.

- Stake og spylepunkt- spillvannsledning:

Det skal alltid være minimum et stakepunkt på stikkledningen. Maks avstand mellom stakekummene skal være 40 m, men maks 20 m til første kum etter forgrening på hovedledning. Det skal også monteres stakekummer ved vinkelendringer på til sammen 90 grader eller mer.

- Overvann, drensvann og grunnvann fra eiendommen tillates ikke tilknyttet kommunalt ledningsnett.

- Overvann:

Overvannsproblematikken skal løses ved lokal overvannshåndtering, jfr. Kommunedelplan for overvann, VA-norm for Bergen kommune: «Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune», samt «Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering» (Norsk vann rapport 162/2008) og bestemmelser i TEK17. Innsendt søknad beskriver plan for overvannshåndtering for dette tiltaket. Nedstrøms eiendommer skal ikke påvirkes negativt i forbindelse tiltaket.

Generelle akseptkriterier:

- Det fremmes søknad til bygningsmyndigheten i henhold til kravene for søknadspliktige tiltak i plan- og bygningsloven (pbl.).
- Tilknytning direkte på offentlige ledninger, stenging, plugging mm. skal utføres av Bergen Vann etter rekvirering på eget skjema til Bergen Vann (bestillingsskjema).
- I tillegg til plan- og bygningsloven og dens forskrifter, skal tiltaket også dekke kravene i

VA-norm og sanitærreglementet for Bergen kommune. Videre må leveringsbetingelser og øvrige bestemmelser for abonnenter tilknyttet kommunens VA-nett aksepteres.

- Ved større avvik fra planer innsendt i forbindelse med søknad om forhåndsuttalelse skal reviderte planer innsendes til Bergen Vann for godkjenning før utførelse. Bergen Vann kan da stille nye akseptkriterier.
- Det forutsettes at tiltakshaver har sikret seg nødvendige rettigheter/erklæringer for ledningsgrunn over annen eiendom, og for tilknytning og vedlikehold av private fellesledninger.
- Det forutsettes at ansvarlig foretak har foretatt en faglig vurdering av eksisterende private fellesledninger og funnet både kvalitet og kapasitet tilfredsstillende for den økte belastning forårsaket av den prosjekterte stikkledningen.
- Lokal overvannshåndtering må utføres slik at det ikke fører til ulempe eller skade for andre eiendommer.
- Det forutsettes at ansvarlig kontrollerende både for prosjektering og utførelse er kjent med sitt ansvar etter plan- og bygningsloven og dens forskrifter, og at foretaket ved hjelp av sitt kontrollsystem og rutiner sikrer at også gjeldende tekniske bestemmelser blir fulgt.
- Bergen Vann har ikke gjennomgått de tekniske planer i detalj, og om det senere oppdages feil eller mangler med tiltaket, vil det bli forlangt retting eller komplettering. Tekniske avvik fra VA-norm eller Sanitærreglement tillates kun etter skriftlig søknad om dispensasjon.
- Engangsgebyr skal betales iht. § 7 i "Forskrift om vann- og avløpsgebyrer i Bergen kommune" vedtatt 09.08.2015. (Dette er også å anse som forhåndsvarsling iht. fvl. §16).
- Årsgebyr skal betales iht. §8 i "Forskrift for vann- og avløpsgebyrer i Bergen kommune" vedtatt 09.08.2015 (dette er også å anse som forhåndsvarsling iht. fvl. §16).
- Teknisk sluttdokumentasjon skal innsendes Bergen Vann når tiltaket er utført, og skal omfatte:
 - o Elektronisk skjema for sluttdokumentasjon.
 - o Opplysninger om saksnummer for byggesaken.
 - o Aktuelle erklæringer (tinglyste).
 - o Dokumentasjon på tiltakets endelige plassering på en av to måter:
 - Innmålte koordinatverdier:
 - o Data sendes digitalt i SOSI-format sammen med koordinatliste, situasjonskart som bygget og profiltegning.
 - Korrekt inntegning på VA-ledningskart (M=1:250/1:500):
 - o Situasjonskart som bygget skal vise nye ledninger med installasjoner fra veggliv til tilknytningspunkt på offentlig ledning, eksisterende ledninger, stoppekran, tilknytningspunkt, kummer, bend, m.m. samt overvannsanlegg. Dimensjon og material på kummer og ledninger skal også oppgis. Dersom ledninger eller installasjoner er fjernet eller nedlagt, skal dette fremgå av kartet

(vis hvor overgang/påkobling er mellom nye og eksisterende ledninger).

- o Målsatt skisse over utvendig stoppekran og kum målt fra vegg/liv/grunnmur (kryssmålt med målebånd).
- o Målsatt skisse over tilknytningspunkt på offentlig vann- og spillvannsnett.
- o Målsatt lengdeprofil for stikkledninger og fellesledninger, med kumbunn og -topp riktig høydesatt. Lengdeprofilen skal angi dimensjoner og materiale på ledninger og kummer og terrenghøyde.
- o Drift- og vedlikeholdsinstruks for overvannsanlegget.
- o Dokumentasjon på at det er montert skilt som viser stengeventilen sin beliggenhet (foto kan brukes).

Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann gjelder i 3 år fra utstedelsesdato. Kopi av forhåndsuttalelse med akseptkriterier må vedlegges når søknad om tiltak sendes til bygningsmyndigheten for behandling etter plan- og bygningsloven.

Har du spørsmål?

Dersom du mener at opplysningene våre ikke er korrekt eller du har annen relevant informasjon, ber vi om at du kontakter oss så snart som mulig og senest 14 dager fra brevets dato.

Husk å oppgi 2025/208149 ved alle henvendelser i denne saken.

Dersom du har spørsmål, ta kontakt med Bergen Vann på telefon 55 56 60 00 eller på e-post til bergenvann@bergen.kommune.no

Ved innsendelse av dokumenter i forbindelse med saken, bruk e-post vann.avlop@bergen.kommune.no Dokumentasjon/søknader utført av profesjonelle foretak skal sendes inn via Entreprenørportalen, da må både 2025/208149 og NUXI3483 oppgis.

Med hilsen
Bergen Vann

Trine Sunde - Saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:

Navn	Adresse	Postnummer	Sted
HALVORSEN CHRISTER WERNER	SÆLENVEIEN 36	5151	STRAUMSGREND
Bergen Vann gebyr			