



ARKITEKT GRAHL-MADSEN
Furudalen 4
5099 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2024/12426-7
Saksbehandler: Geir Hanssen
Dato: 13.05.2024

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 10 Bnr 370
Adresse :
Tiltakshaver : Lotte Sponberg
Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad mottatt 08.04.2024 og tilleggsdokumentasjon mottatt 15.04.2024, 25.04.2024, 13.05.2024 og 14.05.2024.

1. Søknaden gjelder

- Oppføring av enebolig med garasje (totalt 299 m² BRA).

Tiltaket krever dispensasjon fra reguleringsplanen da bebyggelsen ikke er vist der, og fra byggegrense mot veg slik den fulgte av vegloven på tidspunkt for vedtak av plan. Det er søkt om en slik dispensasjon.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Oppføring av enebolig med garasje (totalt 299 m² BRA).

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 reguleringsplan nummer 30090000 for omsøkte plassering av enebolig, og for byggegrense mot veg. Det vises til plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 08.04.2024.

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

- Redegjørelse for at avfallshåndtering er avklart, jf. KPA § 20.2.1.
- Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

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

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.

2.5 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes 1,0 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Eier av gårdsnummer 10 bruksnummer 469 har i erklæring datert 14.04.2024 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

2.6 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 165,3 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.7 Atkomst og avkjørsel

Bymiljøetaten har i vedtak datert 17.11.2021 godkjent avkjørsel til eiendommen. jf. veglova §§ 40 til 43. Vilkår og krav i vedtaket skal etterkommes, jf. plan og bygningslovens § 27-4.

2.8 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt uttalelse datert 29.11.2021 med saksnummer 2021/89316. 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 *øvrig byggesone*.

I kommunedelplan for *Årstad/Fana/Bergenhus*. *KDP Landås* er eiendommen vist som *friområde*.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 30090000, *Årstad/Fana...Furudalen*, ikrafttredelsesdato 06.02.1950.

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 08.04.2024. 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

Bymiljøetaten har i vedtak datert 17.11.2021 (ref. 2021/99574-2) godkjent avkjørsel til eiendommen. Vi viser til vilkår slik de fremkommer:

Bymiljøetaten har følgende betingelser for etablering av ny avkjørsel fra kommunal veg:

- Avkjørselen skal opparbeides i henhold til sist innsendte planer som viser at krav til frisisikt, svingradius og lengdeprofil er ivare tatt.
- Frisiktsonen skal til enhver tid være fri for sikthindringer, midlertidige eller permanente, høyere enn 0.5 meter over veien. Eksempel på sikthindringer er vegetasjon, gjerde, mur, bosspann eller liknende. Parkering i frisiktsonen er ikke tillatt.
- Avkjørselen skal bygges slik at overvann fra avkjørselen ikke renner inn i veien. Den må også bygges slik at overvann fra veien ikke renner inn i avkjørselen.
- Avkjørselen skal i sin helhet tilpasses hovedvegens lengde- og tverrprofil. Enhver tilpasning til veien skal gjøres på egen eiendom.
- Avkjørselen med tilhørende siktområde, rør eller stikkrenne skal vedlikeholdes av grunneier eller bruker, uten hensyn til hvem som har bygget eller bekostet avkjørselen.
- Dersom frisiktsonen eller andre deler av avkjørselen kommer inn på andres eiendom, må tillatelse til dette innhentes fra de respektive hjemmelshavere/grunneiere.
- Utførende skal ha godkjent arbeidstillatelse fra Bymiljøetaten (jf. veglova §§ 32 og 57) med tilhørende arbeidsvarsling før arbeid med oppføring av tiltaket kan starte, dersom dette er aktuelt.
- Ferdigmeldingsskjema skal fylles ut på [våre nettsider](#).

3.5 Skredfare

Digital befaring viser at deler av eiendommen er brattere enn 27 grader. I tråd med KPA § 19.6 er det redegjort for sikkerhet:

Tomten før og etter bebyggelse

Det er riktig at deler av tiltaket vil bli etablert på tomtgrunn som har en helningsgrad omkring 27°. Tomten består av fast fjellgrunn med skrinnskogbunn med flere terrasseringer. Tomtens grunnforhold i seg selv og sett i sammenheng med tilstøtende bebyggelse og infrastruktur, er å anse som enkle og oversiktlige. Tomten er ikke skred- eller flomutsatt.

Omsøkt tiltak vil ikke endre stabiliteten i grunnforholdene og boligen med tilhørende støttemurer er utformet som et langstrakt terrassert bygg, som følger skråningen og tilpasser seg topografien, dette er et bevisst valg for å opprettholde skrentens stabilitet.

Tomtens grunnforhold tilsier at sikkerhet under bygging og når den er ferdig utbygget, kan ivaretas med fagområdet konstruksjonssikkerhet i detaljprosjekteringsfasen før det søkes om igangsettelse.

Vi legger til grunn at det er gjort relevant vurdering i det ovenstående.

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. 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.

3.7 Andre uttalelser eller vedtak

Bymiljøetaten har gitt uttalelse datert 17.11.2021 (ref. 2021/99574-2). Dokumentet omhandler både avkjøringstillatelse (gjengitt ovenfor) og dispensasjonsforhold:

Bymiljøetaten har følgende betingelser ved dispensasjon fra byggegrense:

- Ingen deler av tiltaket, medregnet takutstikk/murfot/annet, skal komme nærmere vegkant på kommunal veg enn 3.5 meter, slik innsendt situasjonsplan viser.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med frisiktsoner til vegkryss eller egen avkjørsel.
- Det kan ikke rettes erstatningskrav mot vegholder ved skade på tiltaket som kan oppstå ved vegvedlikeholdet, herunder brøyting, som følge av at tiltaket blir bygget nærmere enn gjeldende byggegrense mot kommunal veg.
- Utførende skal ha godkjent arbeidstillatelse fra Bymiljøetaten (jf. veglova §§ 32 og 57) med tilhørende arbeidsvarsling før arbeid med oppføring av tiltaket kan starte, dersom dette er aktuelt.

3.8 Unntak fra plankrav

Tiltaket unntas fra plankravet etter kommuneplanens bestemmelser § 3.3.2.

3.9 Dispensasjon

Tiltaket kommer i strid med reguleringsplanens kart da omsøkte bygg ikke er vist der, og fra byggegrense mot veg slik det følger av vegloven på tidspunkt for vedtak av plan.

Byggegrense er 7,5 meter fra vegkant, og omsøkte tiltak (garasje) er plassert 3,5 meter fra vegkant.

Det er søkt dispensasjon i tråd med det ovenstående.

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 byggegrense mot offentlig veg er hensynet til å ivareta friskt, drift og vedlikehold, skjerme omkringliggende bebyggelse fra unødig støy og forurensning samt sikre fremtidig oppgradering av veien.

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 slik:

Plassering bygg:

Søknad om endring av eiendom og oppføring av ny enebolig krever søknad om dispensasjon fra reguleringsplankart vedtatt 1950. Det følger av pbl. § 34-2 fjerde ledd at planer gjelder inntil de blir endret, opphevet, erstattet eller satt til side av ny plan. Reguleringsplaner gjelder derfor selv om de begynner å bli i utakt med omgivelsene. Reguleringsplan for Furudalen anviser:

- tomtegrenser innenfor reguleringsområdet
- prosjektert 2.et. villabebyggelse

Det er i dag flere avvik mellom plankartet og dagens tomtegrenser og bebyggelse.

Et nytt bolighus vil være i henhold til reguleringsbestemmelsene som sier at bebyggelsen skal være «åpen villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer». Tiltaket vil likevel kreve dispensasjon fra gjeldene plankart, siden eiendommen ikke er anvist med bolig og grenser. Plankartet anviser tomten som en del av Furudalen 4. Bestemmelsene i gjeldene plan åpner derimot for samfunnsutvikling ved

å presisere at til enhver tid gjeldene kommunale bygningsvedtekter skal gjelde i tillegg til bestemmelsen om åpen villamessig bebyggelse med våningshus i inntil 2 fulle etasjer.

Omsøkt tiltak ligger i ytterkant og i nedre del av planområdet, og tomtens adkomst vil fra Sædalsvegen, og ikke Furudalen. Sædalsvegen er en rolig blindvei med ene- og flermannsboliger.

Omsøkt tiltak utformes iht. og følger bestemmelsene i KPA. Tiltaket vil, på lik linje med alle nye boliger, medføre en fortetting i området, men avstanden mellom dagens boliger er «romslig». Topografi og tomtens plassering i forhold til nabobebyggelse, gjør at naboers utsiktsforhold, innsyn og øvrige forhold som inngår i vurdering knyttet til avstandsbestemmelsen, ikke vil bli påvirket på en negativ måte så lenge tiltaket utformes innenfor gjeldene regelverk.

Nattlandsfjellet og Sædalen med sin «landlige plassering» med kort avstand til Nesttun, Landås og Sentrum, har de senere år vært gjenstand for økt fortetting. Omsøkt tiltak er et fortettingstiltak som tilpasser seg omgivelsene ved å være ny enebolig innenfor område med eneboliger, flermannsboliger og rekkehus.

Tiltaket avviker fra reguleringsplankart og medfører fortetting, sett i sammenheng med slik området ble planlagt i 1950. Det er derimot flere avvik mellom plankartet og dagens tomtegrenser og bebyggelse, selv om området har beholdt sin karakter som eneboligområde. Et hvert utvendig tiltak påvirker naboer i mindre eller større grad. Omsøkt tiltak kan likevel ikke sies å ha særlig negativ innvirkning på naboeiendommer, utover det å være et nytt tiltak utformet iht. gjeldene regelverk. Området tåler en fortetting, og ny bolig tilpasser seg terreng og omkringliggende bygningstyper. Samtidig følger det av planbestemmelsene fra 1950 at «*For øvrig gjelder bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Fana bygningsdistrikt*». Dette må det forståes slik at til enhver tid gjeldene alminnelige bygningsvedtekter, skal følges. Etter kommunesammenslåingen vil dette være Bergen Kommunes gjeldene planverk. Bestemmelsen gir planen en fleksibilitet og åpner for tilpasninger og justeringer i sammenheng med samfunnsutviklingen.

Vi mener med dette at fordelene ved tiltaket er større enn ulempene etter en samlet vurdering, og tiltaket er ikke i strid med formålet i planen som er eneboligboligbebyggelse. Det søkes med bakgrunn i nevnte om dispensasjon etter pbl. § 19-1 om avvik fra gjeldene plankart tilhørende reguleringsplan for Furudalen, for endring av eiendom og oppføring av ny enebolig.

Byggegrense mot veg:

I forbindelse med søknad om ny enebolig ønsker vi å presisere følgende: Omsøkt tiltaket er avhengig av dispensasjon fra byggegrense mot kommunal veg jf. vegloven § 29.

Siden eiendommen er regulert med reguleringsplan stadfestet 6.2 1950, er det veglovens bestemmelser fra vedtaksdato som er gjeldene, og tiltaket skal således etableres 7,5 meter fra vegkant. Ny garasje søkes plassert 3,5 meter fra veikant, mens avstand til ny enebolig søkes plassert vel 6,5 m fra vegkant. I denne sammenheng er det innhentert uttalelse fra bymiljøetaten som har satt følgende betingelser for utforming av tiltaket:

- Ingen deler av tiltaket, medregnet takutstikk/murfot/annet, skal komme nærmere vegkant på kommunal veg enn 3.5 meter, slik innsendt situasjonsplan viser.
- Tiltaket skal ikke komme i konflikt med frisiktsoner til vegkryss eller egen avkjørsel

Sædalsvegen er i dag avstengt ca. 50m meter nordøst for boligtomten, og veien er derfor meget lavt trafikkbelastet. Ved avstengningen er det regulert og etablert sнопlass. Samtidig fungerer vegstrekket fra eiendommen til avstengt kryss, hovedsakelig som adkomstvei p.t for 2 eneboliger, en 4-mannsbolig og en 2-mannsbolig. Siden veien ikke er en «gjennomfartsvei» er kjørehastigheten lav, samtidig som den er oversiktlig med lange frisiktlinjer uten gateparkering, og veien er å betrakte som trafiksikker.

Det er valgt en løsning med garasje for to biler, som samsvarer med krav til parkering for i KPA. Garasjen blir etablert med snumulighet, som samtidig tilfredsstiller krav til frisiktlinjer, svingradius, og profil i av/påkjørings retning.

Tiltaket er tilpasset og utformet iht. bymiljøetatens betingelser, og vil ikke medføre særlige ulemper; fordelene ved tiltaket vil således veie tyngre enn ulempene. Med bakgrunn i overnevnte søkes det om dispensasjon fra byggegrense til kommunal veg.

I denne konkrete saken mener vi det foreligger begrunnelse for dispensasjon i det ovenstående. Hensynet bak de to bestemmelsene det dispensereres fra er til dels sammenfallende, men vi kan ikke se at det skjer vesentlig tilsidesettelse.

Det er videre ikke fremkommet ulemper gjennom prosjektering, nabovarsling og innhenting av uttalelser – samtidig som avstandskrav i plan- og bygningsloven er håndtert gjennom relevant samtykke. 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

Geir Hanssen
saksbehandler

Trond Haugen
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
Lotte Sponberg

Furudalen 4

5099 BERGEN

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 sluttokumentasjon 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.

