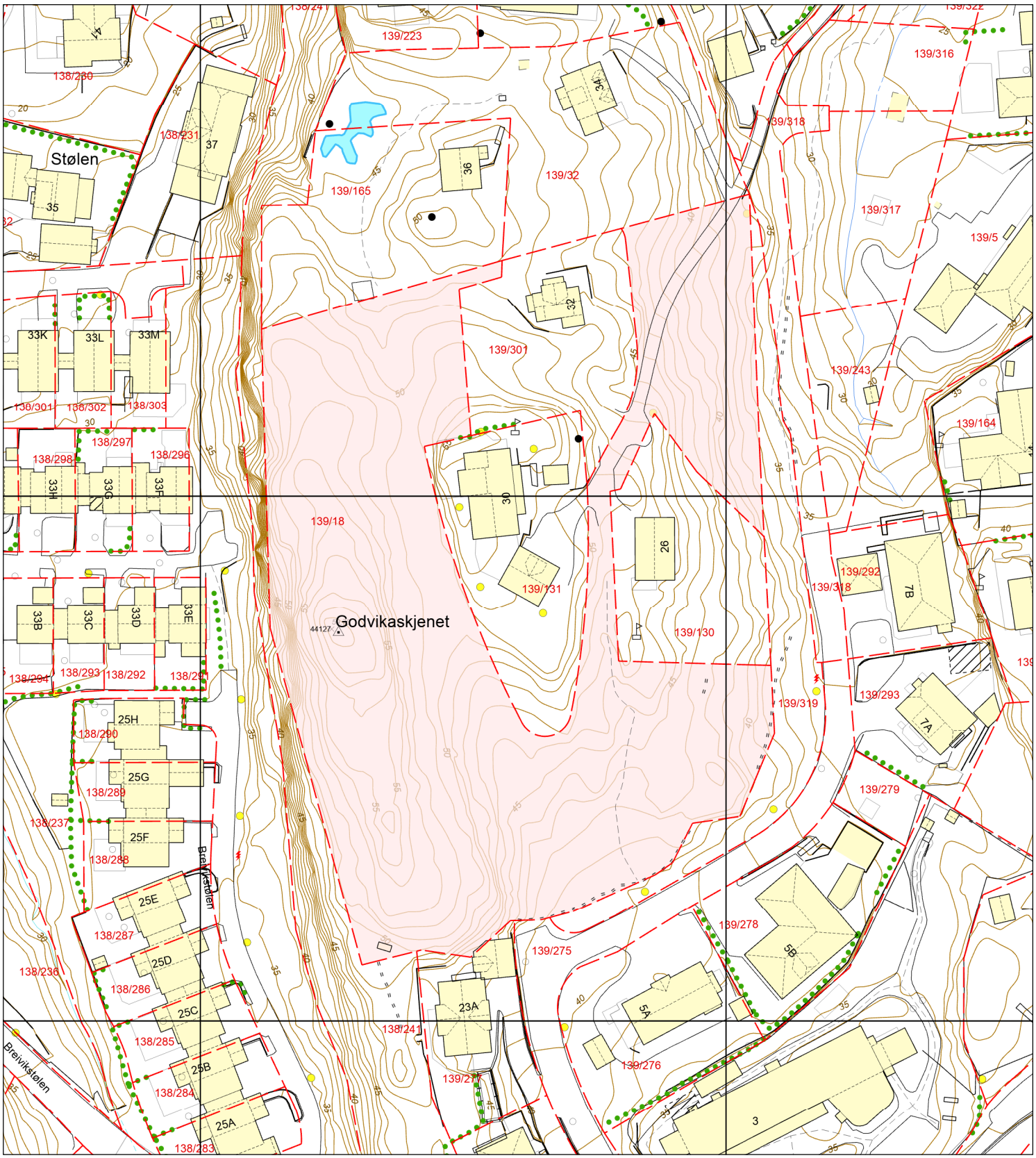
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 19.05.2021

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 139/18/0/0
Adresse: Eiendommen har ikke registrert adresse

N



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

BERGEN KOMMUNE

Etat for bygg og eiendom

KALAND & PARTNERS NYBYGG AS
Postboks 433 Marken

5832 BERGEN

Vår referanse: 2020/104196-6
Saksbehandler: Øystein Fykse
Dato: 16. juli 2021
Deres ref.:

Gnr 139 bnr 18 - signert avtale

Vedlagt følger kopi av signert avtale.

Med hilsen
Etat for bygg og eiendom

Karl Erik Bernt - avdelingsleder
Øystein Fykse - spesialrådgiver/jurist

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Postadresse:
Postboks 7700, 5020 BERGEN
Kontoradresse:
Kaigaten 4

Telefon: 55565650
E-post: ebe@bergen.kommune.no
Internett: www.bergen.kommune.no

A V T A L E

mellom grunneier (hjemmelshaver) av gnr. 139, bnr. 18 i Bergen kommune

Elin Henriette T Håstein IDEELL: 1/12
Født: 01.10.43

Jan Henrik Tonne IDEELL: 1/12
Født: 10.11.53

Per Ivar Tonne IDEELL: 1/12
Født: 28.05.45

Tom Didrik Andersen IDEELL: 1/4
Født: 28.12.53

Linda Winther IDEELL: 1/4
Født: 17.12.55

Ronny Andersen IDEELL: 1/60
Født: 20.02.68

Rune Andersen IDEELL: 1/12
Født: 02.08.55

Grethe Sande IDEELL: 1/12
Født: 05.01.57

Steinar A Skaar-Soltvedt IDEELL: 1/60
Født: 18.02.86

Frode Andersen Soltvedt IDEELL: 1/60
Født: 13.02.74

Remy Soltvedt IDEELL: 1/60
Født: 23.08.84

Trond Inge Soltvedt IDEELL: 1/60
Født: 06.09.77

og

Bergen kommune ved Etat for bygg og eiendom, org. nr 964 338 531 (BK)

Har i dag inngått følgende avtale:

1.1 Refusjon for tilknytting til vei og vann og avløpsledninger.
På eiendommen gnr. 139, bnr. 18 er det regulert inn 5 – fem eneboligtomter. BK gir hver av disse rett til, mot betaling av refusjon, å knytte seg til det veganlegg som BK har opparbeidet og bekostet i området.

BK gir tomt 4,5 og 6 også rett til, mot betaling av refusjon å koble seg til de vann- og avløpsanlegg som BK har opparbeidet og bekostet i området.

For disse rettigheter skal Grunneier betale kr 1 493 610,-. Beløpet KPI reguleres fra inngåelse av avtalen til betaling finner sted.

Refusjon for tomtene forfaller til betaling når byggearbeider starter på tomtene 4, 5 og 6.

Grunneier må selv for tomtene bekoste utgifter til videre fremføring av det ledningsanlegg som er opparbeidet av BK på egen eiendom. Grunneier betaler kommunal engangsavgift for tilknytting for tomtene.

Når vederlaget er betalt til BK utstedes erklæringer med rett til tilknytting til de anlegg som er anlagt og bekostet av BK. Denne erklæring innsendes til rørleggerkontrollen sammen med rørleggermeldingen ved byggemelding.

Dersom det på et senere tidspunkt skjer annen utvikling av Grunneiers eiendom skal det inngås ny avtale med BK om tilknytting for nye enheter.

1.2 Tomt 7 og 8

Grunneier må selv, eller sammen med andre opparbeide vei, vann og avløp inn i området og frem til tomtegrense til tomtene 7 og 8.

2 Drift og vedlikehold

Grunneier eller grunneiers rettsetterfølger er sammen med de øvrige brukerne solidarisk ansvarlig både praktisk og økonomisk for drift og vedlikehold av private veier og ledningsanlegg fra det tidspunkt tilkobling finner sted eller arbeidet på tomtene settes i gang. Denne bestemmelsen blir tinglyst i skjøtet og kan ikke avlyses uten etter samtykke fra BK. Denne bestemmelsen gjelder også den enkelte tomtekjøpere innenfor feltet. Grunneier plikter derfor å medta denne bestemmelsen ved salg av tomtene.

Grunneier, eller grunneiers rettsetterfølger plikter å delta i huseierlag for å forestå opparbeidelse, drift og vedlikehold av felles private anlegg. Grunneier eller grunneiers rettsetterfølger plikter å delta i allerede etablert Velforening for området.

3. Arealoverføring fra BK til 139/18

BK forplikter seg ved denne avtale til å overføre et areal på ca. 960 m^2 vederlagsfritt fra eiendommen gnr. 139.bnr. 2. Arealet er vist med gul farge på vedlagte kart i mål 1:1000. Vedlegg 1.

4. Hjemmelsoverføring og overtakelse av eiendommen.

BK utformer og sender delingssøknad for det areal som skal overskjøtes til gnr. 139, bnr. 18. Grunneier dekker delingskostnader og dokumentavgift for denne arealoverføringen i sin helhet.
Grunneier må straks tinglyse skjøtet og betale omkostningene med dette og eventuelt søke konsesjon.

5. Tinglysing

BK kan tinglyse pkt .1.1, 1. avsnitt i denne avtale.
BK kan tinglyse pkt. 2, 1 og 2. avsnitt i denne avtale.
BK kan tinglyse pkt. 6, 3. avsnitt i denne avtale.

6. Tomtekjøpers gjensidige rettigheter

Grunneier har rett til for egne eller felles anlegg å legge stikkveier, stikkledninger for vann, spillvann og overvann og kabler over BK eiendom i henhold til godkjent plan for å komme frem til offentlige anlegg. Kjøper dekker selv de omkostningene som faller på hans tomt.

Det må ikke bygges, fundamenteres eller beplantes nærmere ledninger enn BK eller VA

etaten i kommunen kan godkjenne og slik at murer, fundamenter eller beplantning ikke lider skade ved arbeid på ledningene. Eventuell veifylling som inngår i tomten er klausulert slik at gravearbeid ikke kan utføres på en måte som kan skade veien. Murer må ikke plasseres i veigrøft.

BK kan gi gammel og ny bebyggelse rett til å knytte seg til de veier og ledningsanlegg som selskapet har opparbeidet og som senere blir overtatt av kjøper eller som kjøper knytter seg til. Dette gjelder enten anleggene ligger på kjøpers eiendom eller utenfor. Refusjon for slik tilknytting tilkommer BK. BK har også rett til mot vederlag å knytte nye boligfelt til kjøpers anlegg.

7. Rettigheter for BK og offentlige etater

BK som etter gjeldende planer har lagt ledninger for vann, overvann og avløp over arealet med tilhørende hydranter, kummer og sluk har rett til vederlagsfri tilgang til disse anleggene for vedlikehold og reparasjon. Eventuell skade på arealet skal utbedres så snart dette lar seg gjøre.

8. Befaring og annen undersøkelse av arealet

Grunneier har selv ansvar for å gjøre seg kjent med det areal som overdras ved egen besiktigelse av dette. Dersom slik besiktigelse ikke er foretatt, kan Grunneier ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde ha blitt kjent med ved undersøkelsen, Jfr. Avhendingslovens § 3 -10.

Denne avtalen inngås i forbindelse med salg av gnr. 139, bnr. 18, og følger derfor fremtidige grunneiere av eiendommen.

Denne avtale er utferdiget i 2 eksemplarer, ett til hver av partene.

Bergen, den 15 / 7 - 2021

Øystein Fykse
.....

Etat for bygg og eiendom
Karl Erik Bernt
Avdelingsleder

SOP

Bergen, den 28 / 6 - 2021

Frode A. Soltvedt
.....

Grunneier av gnr/bnr 139/18
Frode Andersen Soltvedt (ihht. fullmakt)

Bergen kommune ved
Etat for bygg og eiendom
Postboks 770,
5020 BERGEN

Tlf.: 55 56 56 50

STØLEN NORD R 858 00 00

Målestokk 1:1000

Dato: 23.06.2021

Tegner: BH

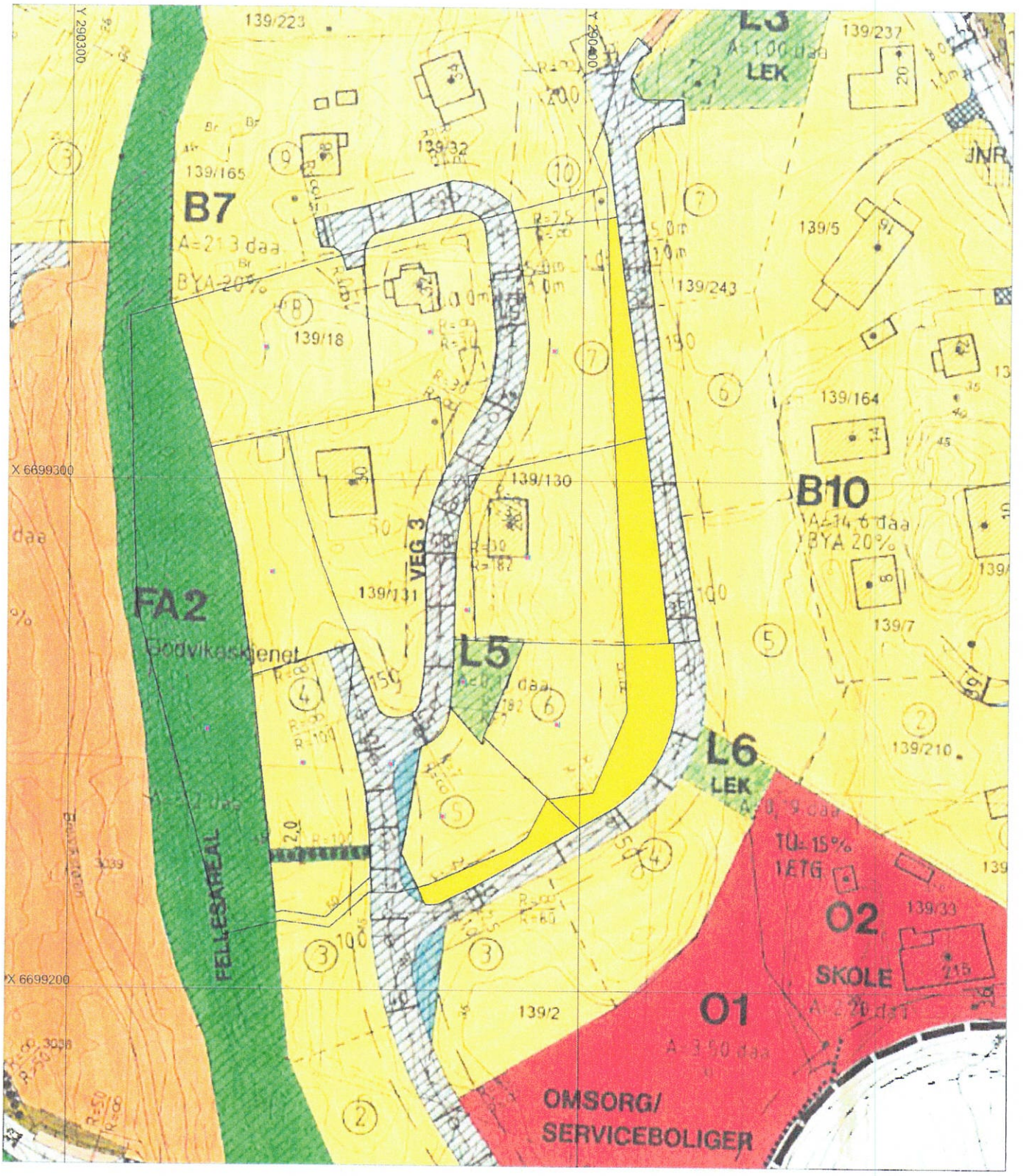
Bilag til avtale

Mellom grunneiere av

gnr. 139, bnr. 18 og BK

Vedlegg 1

Tillegg til gnr. 139, bnr. 18 ca. 960 m2



BORO AS
988 694 339 MVA

Sameiet Godvikveien 32
Gnr. 139, Bnr. 18 i Bergen kommune

Deres ref.: Rune Andersen

Vår ref.: RAS/ br.
Pr.nr.: 202004

Dato: 20.10.2020
01/20

VERDI - VURDERING GNR. 139, BNR 18 BERGEN KOMMUNE

BAKGRUNN:

Etter oppdrag fra Sameiet har jeg foretatt en verdivurdering av den nevnte eiendom, gnr. 139, bnr. 18 i Bergen kommune.

Jeg har bakgrunn fra rådgiverbransjen, og etter 30 år i bransjen dannet jeg sammen med firmaene Thunes Partners AS og Instanes AS, Opticonsult AS, som i dag er Sweco AS sin avdeling på Vestlandet.

Etter salg av Opticonsult AS var jeg 5 år prosjektdirektør for eiendomsselskapet Zurhaar & Rubb AS, med blant annet utbygging av Nestunsenteret og Askøy Senter. Siste 8 årene har jeg arbeidet som prosjektleder for flere boligprosjekter, blant annet Behind Living ved Lagunen i samarbeid med Vestbo.

I 1991 tok jeg takstmannseksamen i regi av RIF (rådgivende ingeniørers forening), og har i perioder drevet som takstmann, i hovedsak med verdivurderinger for flere banker i forbindelse med søknader om byggelån.

OPPDRAG:

Verdivurdering er basert på gjeldende kommunearealdelsplan, vedtatt 19.06.2019, samt reguleringsplan 8580000, vedtatt 31.08.1998.

Kommuneplanens arealdel vil ved motstrid gå foran reguleringsplaner vedtatt før 01.01.2013. I hovedsak vil dette for denne eiendommen gjelde avvik på krav om bil og sykkelparkering.

Reguleringsplan viser at tomten er forutsatt delt i 5 boligtomter, i tillegg til de 3 tomtene, bnr. 130, 131 og 301, som tidligere er fradelt fra bnr. 18.

Reguleringsplan stiller også krav til at vei og lekeplass, samt tilhørende områder vist på reguleringsplan, skal ferdigstilles sammen med de respektive boliger.

Reguleringsplanen gir mulighet for en utnyttelse på 20 % BYA, og max. 45% BRA. Tomten er også begrenset med max, mønehøyde på 7,5 meter for 1 etg, hus og 9 meter for 2 etg. Hus.

I tillegg til en etasje kan det bygges innredet loft og underetasje. Innredning kan også inneholde en ekstra boenhet, men denne må ha maksimalt ett boareal på 60 m2.

Hvis terrengforhold tilsier det, kan bolig oppføres i 2 etasjer.

Tomt 139/18 er på totalt 7.731,2 m2, i tillegg til dette er det inngått avtale (ikke signert) med Bergen Tomteselskap om overtagelse av del av gnr. 139, bnr. 2. dette er ett areal på ca. 960 m2, liggende langs vei mot tomtens sør-østre grense.

Med dette tillegget er det totale tomteareal på ca. 8.700 m2.

I avtale er det også medtatt rett for 3 av de viste 5 tomtene til å knytte seg til vei og ledningsanlegg, opparbeidet av Bergen Tomteselskap. For disse rettigheter skal det betales kr. 1.250.000 + indeksregulering med KPI fra 2012, i dag vil dette tilsi en sum på 1,500.000.

Avtalen er ikke signert av partene

Vurdering av eiendommen.

Eiendommen slik den ligger kan få en rask oppstart hvis en velger å bygge i henhold til skissert bebyggelse, vedlagt reguleringsplan av 1998.

Kommunen vil da kreve utarbeidelse av en detaljert teknisk plan av området med utsetting av høyder for veier, parkering og hus. I forbindelse med plan skal det også utarbeides terrengprofiler av tomten med anlegg.

Det kommer ikke klart frem om dette også gjelder tomtene 9 og 10 i Boligfelt B7, samt tilkomst til eiendom 139/32. Kostnader for fremføring av veg 3 vil også berøre tomtene 139/130, 139/131 og

139/301. fordeling av kostnader med disse tomtene må også komme på plass.

Ut fra kommunens ønske om fortetning av eneboligstrøk, vil det kunne være mulig å få til noen flere tomter. Dette vil kreve en omregulering av området og vil ta noe tid, anslagsvis 2-5 år.

De ikke signerte avtalene med Bergen tomteselskap, bør snarest stadfestes av Bergen Tomteselskap AS/Bergen kommune.

Det bør også før oppstart av arbeider inngås refusjonsavtale med andre berørte tomter. Gnr. 139, bnr. 32, 130,131 og 301, samt med hjemmelshaver til tomtene 9 og 10.

Konklusjon

Basert på Kommuneplanens arealdel, og reguleringsplan fra 1998, avtaler om tilknytning til veg, vann og avløp vil jeg angi verdi av tomten til 9.200.000 kr.

Ved ett salg av hele tomten som den står i dag må det trekkes fra kostnader for prosjektering og bygging av vei 3, og ledningsanlegg inn i området, samt bygging av lekeområde L5.

Videre må det trekkes fra tilknytningsavgift for tilkobling til fremlagte ledninger gjort av Bergen Tomteselskap.

Total kostnad for dette er vurdert til 2.500.000.

Skal tomten selges som den står til en utbygger, må en forvente at det vil trekkes fra for usikkerhet/risiko med ca. 10 %.

Basert på dette har jeg antatt verdi av tomt slik status er i dag til kr. 6,2 mill. NOK

KR. SEKSMILLIONERTOHUNDRETUSEN 0/100 NOK

Verdivurdering er gjort etter beste skjønn.

Med vennlig hilsen
BORO AS

Rolf Atle Selseng
sivilingeniør

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	5210155

Adresse	Tomt Godvikveien		
Postnummer	5179	**Poststed**	GODVIK
Er det dødsbo?	☐ Ja ☒ Nei		
Salg ved fullmakt?	☒ Ja ☐ Nei		
Navn på hjemmelshaver	Tom Didrik Andersen, Linda Winther, Elin Tonne Håstein, Jan Henrik Tonne, Per Ivar Tonne, Rune Andersen, Grethe Sande, Ronny Andersen, Frode A. Soltvedt, Trond Inge Soltvedt, Remy Soltvedt, Steinar A.B. Skaar-Soltvedt		
Har du kjennskap til eiendommen?	☒ Ja ☐ Nei		
Når kjøpte du boligen?	1974	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	0 år0 mnd
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Ja ☒ Nei		
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?		**Polise/avtalenr.**	
Selger 1 fornavn	Frode Andersen	**Selger 1 etternavn**	Soltvedt

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ilsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 08.11.2021

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
08.11.2021

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Salget gjelder tomt eiet av familien fra ca år 1900. Opplysninger gitt mhp på at dette er en råtomt som selges. Nåværende hjemmelshavere har ervervet eiendommen gjennom mange år/generasjoner.

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver frem til og med 31.12.21. Det betyr at hvis budaksept er fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindende for forsikringsselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 gjelder det nye regler i avhendingsloven. Hvis eiendommen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.21 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre jeg har tegnet en ny forsikring som gjelder i de tilfeller eiendommen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn. Det vil bli mulig å tegne en ny boligselgerforsikring hos forsikringsselskapet som gjelder i de tilfeller boligen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 08.11.2021

Soltvedt, Frode Andersen

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
08.11.2021

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 139/18
Utlistet 19.05.2021

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.

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
260468655	Grunneiendom	0	Ja	7731,2 m²	Sikker	-	Ja

Dekningsgrad

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

Reguleringsplaner på grunnen

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
8580000	30	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 138, STØLEN OG GNR 139, GODVIK	3 - Endelig vedtatt arealplan	31.08.1998	200022646	100,0 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8580000	111 - Frittliggende småhusbebyggelse	61,3 %
8580000	700 - Fellesområder	24,4 %
8580000	710 - Felles avkjørsel	10,7 %
8580000	750 - Felles lekeareal	2,4 %
8580000	319 - Annen veigrunn	0,9 %
8580000	720 - Felles gangareal	0,4 %

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
8580000	640 - Frisiktsone	0,9 %

Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Ikrafttrådt
8580005	31	LAKSEVÅG. GNR 138 BNR 128, STØLEN OG GNR 139 BNR 2, GODVIK	200400815	14.05.2004
8580001	31	LAKSEVÅG. GNR 139 BNR 5, GODVIKVEIEN	199801824	09.08.1999
8580061	31	LAKSEVÅG. GNR 138 BNR 237, STØLEN/GODVIK, PLAN FOR UTBYGGING	200211174	19.02.2003

OBS! Flere planendringer kan evt. 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	1 - Nåværende	1001 - Bebyggelse og anlegg	Øvrig byggesone	ØB	100,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivelse	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_1	Flystøy gul sone iht. T1442: 2028 og 2060 prognose	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Type	Plannavn	Saksnr
65280000	35	LAKSEVÅG. GNR 139 BNR 198 MFL., GODVIK	201619991
40530000	30	LAKSEVÅG. RV 555 MED AVKJØRSLER	
16080000	30	LAKSEVÅG. GNR 138 DEL AV BNR 3 MFL., STØLEN	199813281
8580006	31	LAKSEVÅG. GNR 139 BNR 2 OG BNR 33, GNR 138 BNR 128, GODVIK	200406909
8580004	31	LAKSEVÅG. GNR 138 BNR 237, STØLEN/GODVIK	200211174

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
139/280	23637251-1	Tilbygg	Barnehage	Igangsettingstillatelse	19.01.2017	202109881
139/293	300755615	-	Garasjeuthus anneks til bolig	Igangsettingstillatelse	11.07.2019	201912368

Andre opplysninger

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

BERGEN
KOMMUNE

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 har også en dårlig oppløsning og er av eldre kvalitet og inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for arealinformasjon 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/politikk/bystyret/bystyret-2015-2019/7014/7018/article-162001

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens begrensningslinje skal nyttes eller vernes. Reguleringsplan er også i mange tilfeller nødvendig rettsgrunnlag for gjennomføring av tiltak og utbygging, herunder ved eventuell ekspropriasjon.
Reguleringsplan består av ett eller flere kart med eventuelle tilhørende bestemmelser. Planen kan inneholde ett eller flere hoved- og/eller underformål, hver for seg eller i kombinasjon, eventuelt i rekkefølge.
Planen gjelder på ubestemt tid inntil den blir endret eller opphevet. Imidlertid kan ny arealdel til kommuneplan sette rettsvirkningene av reguleringsplanen helt eller delvis til side. En reguleringsplan vil virke fremover i tid slik at den bare fanger opp nye tiltak og ny/endret bruk av arealer.

Reguleringsplan på grunnen - oversikt

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 139/18/0/0
Dato: 19.05.2021 Adresse:

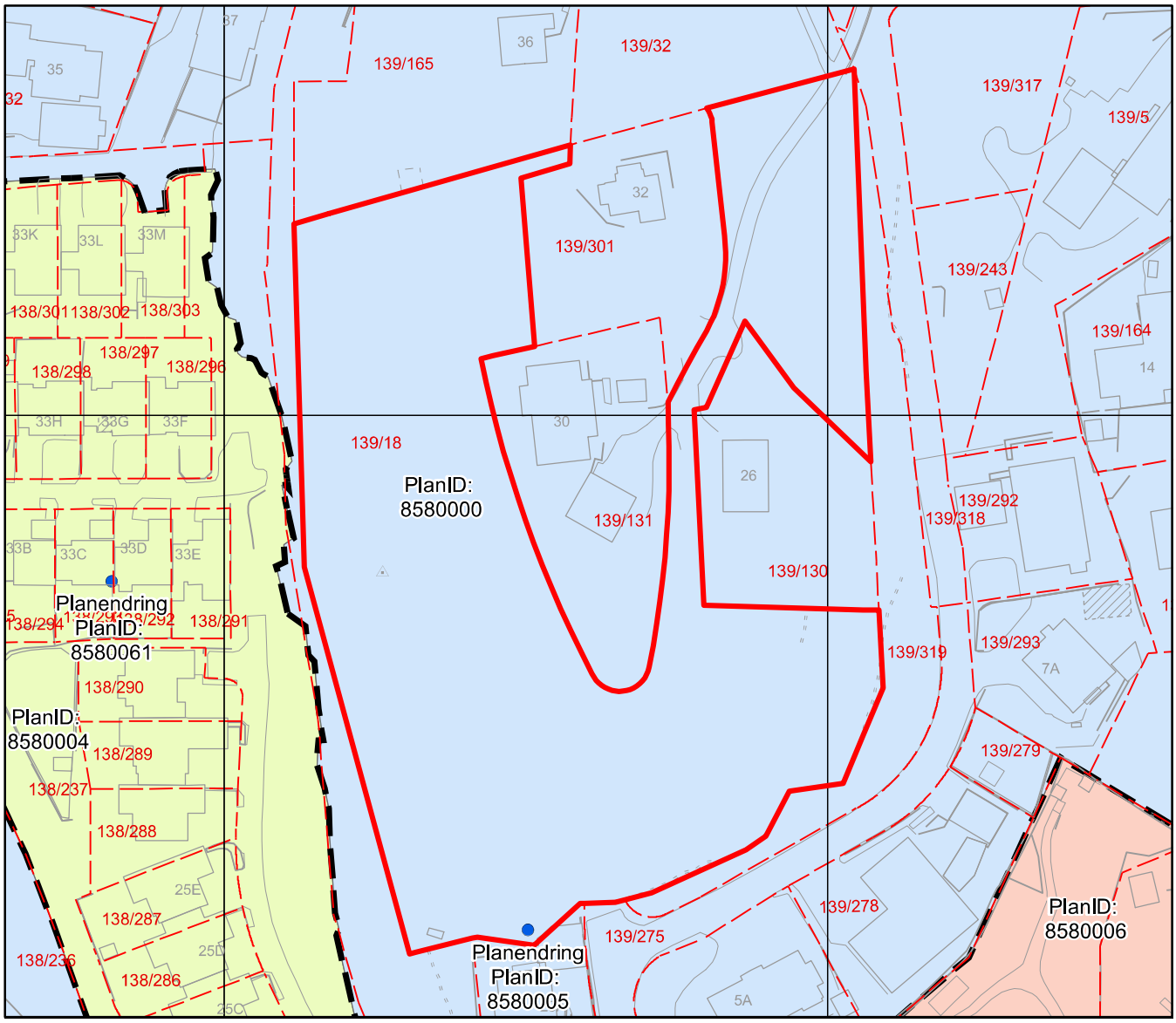
N

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:
8580000

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

Eiendomsmarkering



Reguleringsplan på grunnen

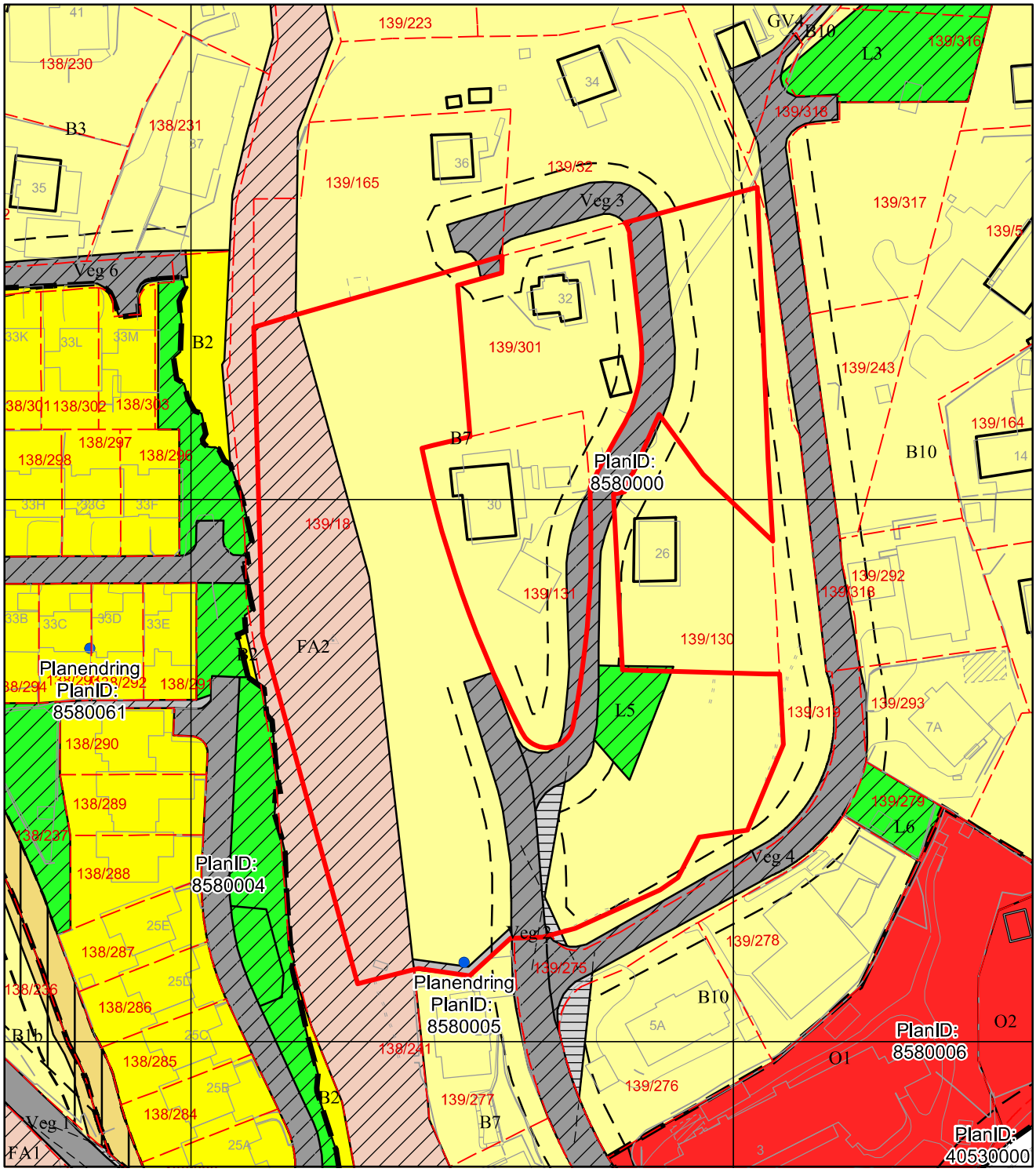
BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000 Gnr/Bnr/Fnr: 139/18/0/0
Dato: 19.05.2021 Adresse:

N

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



Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Planendring

Juridisklinje

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1222 - Frisiktlinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Offentlig barnehage

Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)

Kjørevei

Annen veggrunn

Annet spesialområde

FELLESOMRÅDER

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles lekeareal for barn

Felles grøntareal

DELINGSKART

Gnr: 138 Bnr: 128 Fnr: 0 Adresse: ADRESSE IKKE DEFINERT I GAB 0

Saksnummer : 200400815

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Byggesak og private planer

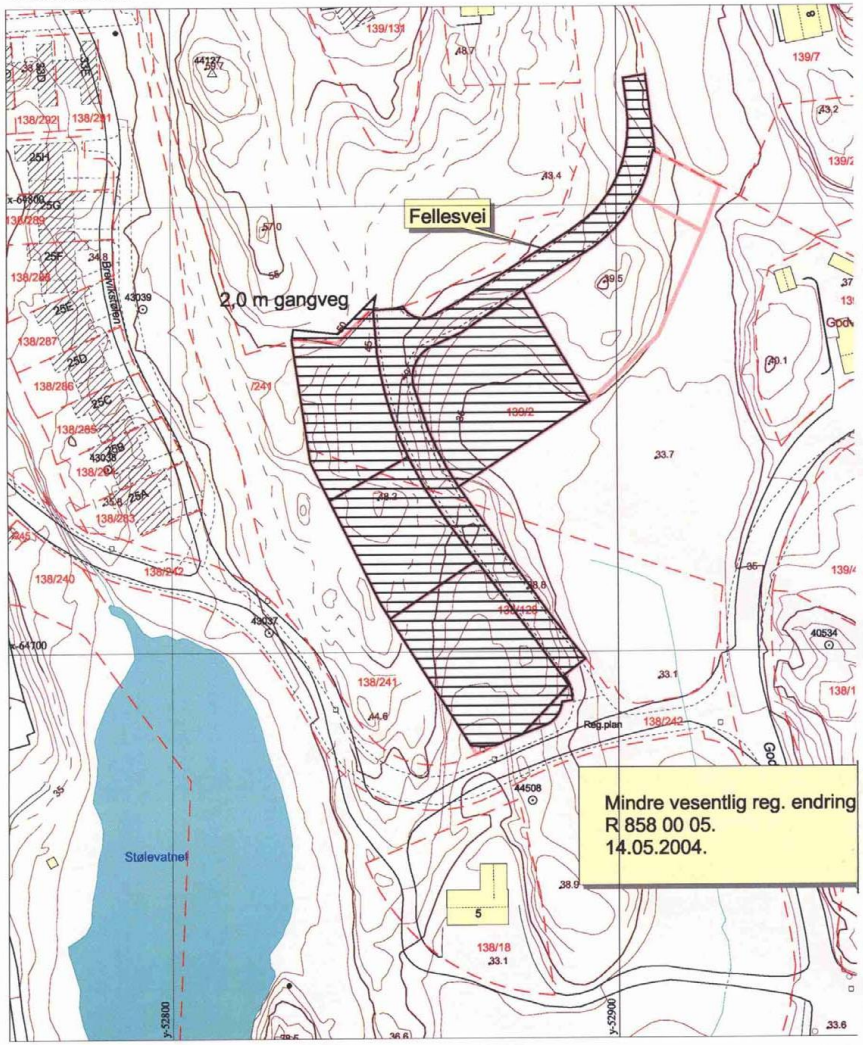
~~Dato: 21.05.2004~~

Omsøkt areal

Godkjent fradelt parsell(er), bolig

N

M 1 : 1000



DELINGSKART

Gnr: 138 Bnr: 128 Fnr: 0 Adresse: Adresse ikke oppgitt

Saksnummer : 200400815

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling

Byggesak og private planer

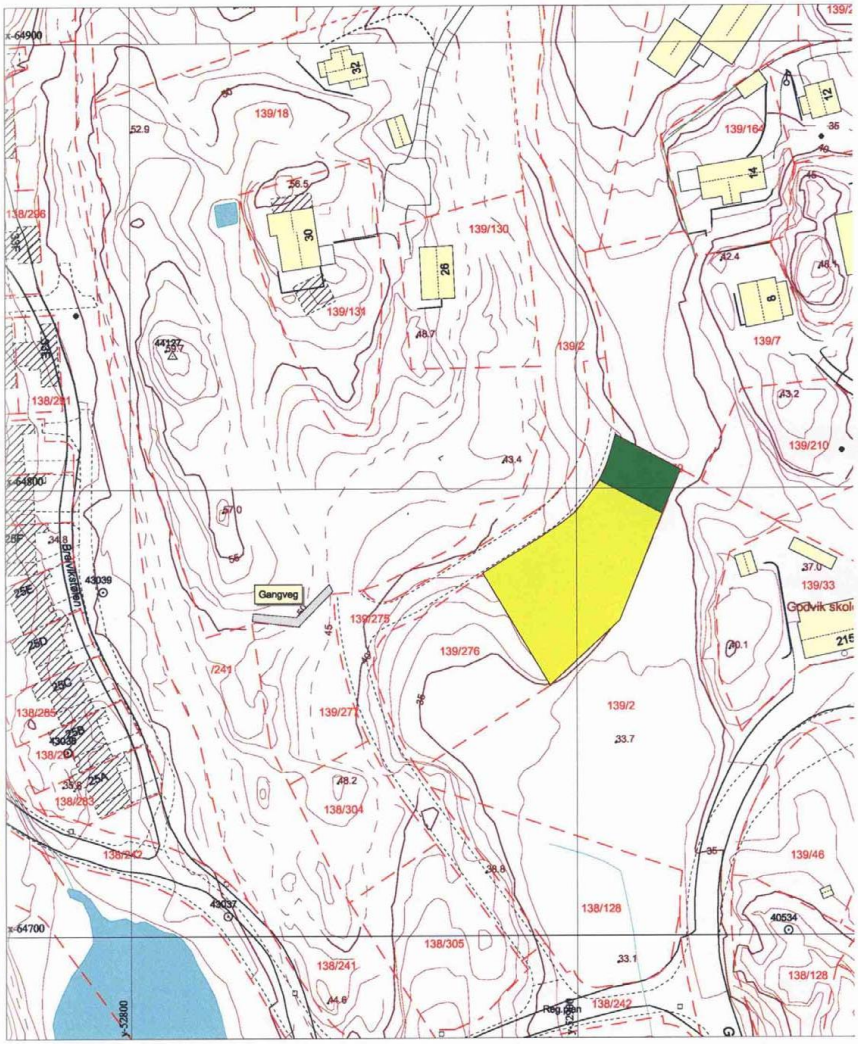
Dato: 10.08.2004

Omsøkt areal

Godkjent fradelt parsell(er), gangveg

N

M 1 : 1000



VEDTAK

I henhold til fullmakt og med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 h godkjennes søknad om fradeling av boligtomter slik som vist på delingskart i M=1:1000, datert etat for byggesak og private planer 14.05.2004, merket saksnr. 200400815. Felles veg og 4 tomter skilles ut.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 28-1, nr 2 godkjennes en mindre vesentlig endring av reguleringsplan R 858 00 00 hvor gangvegen mellom tomt B7-3 og B7- 4 flytte mot syd. Grensene mellom tomt B7-1,2 og 3 forskyves noe mot syd.Endringen har fått endringsnummer R 858 00 05.

Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1000
Dato: 19.05.2021

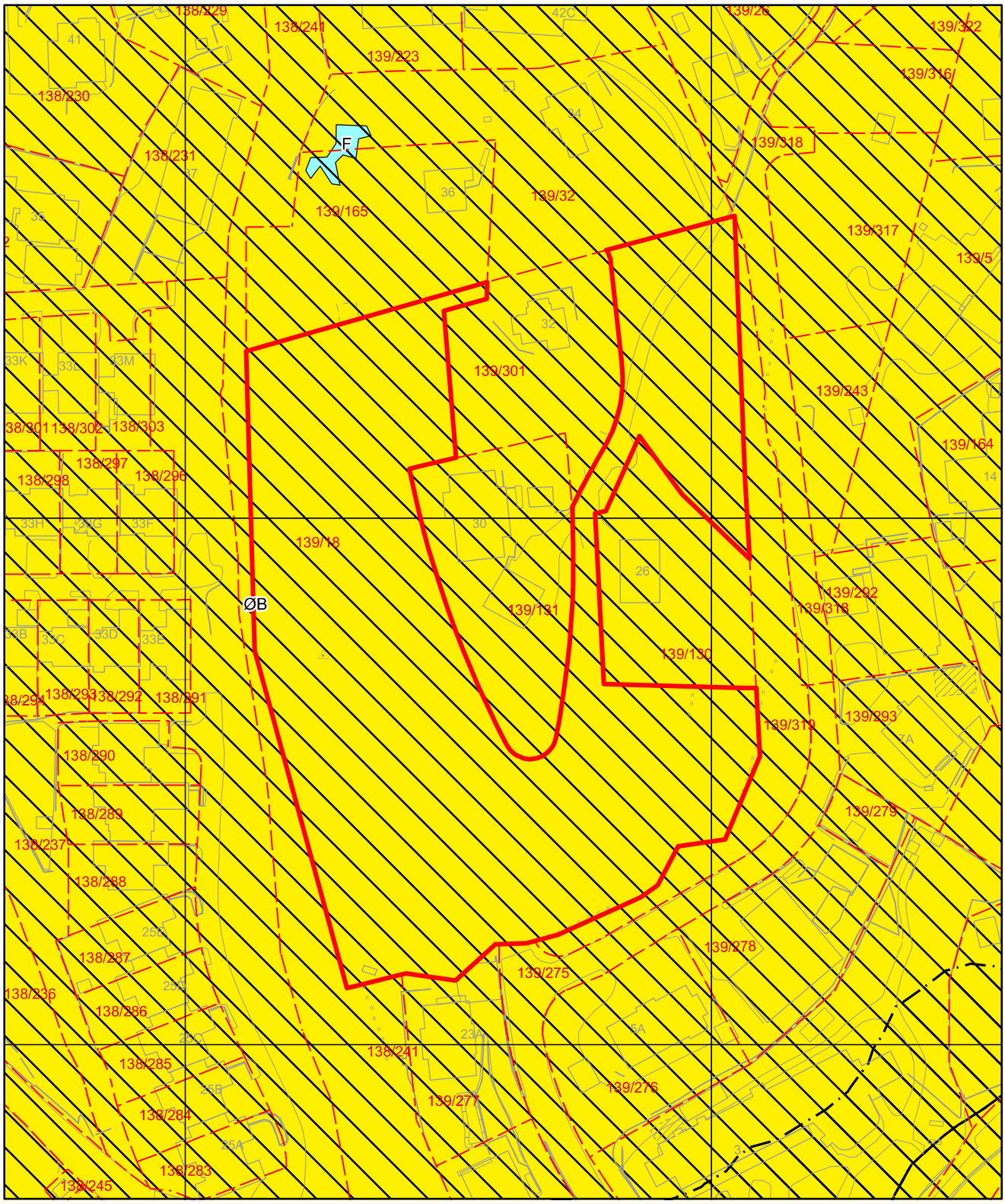
Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 139/18/0/0
Adresse:

BERGEN KOMMUNE

N

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

Eiendomsmarkering (1)



Tegnforklaring for kommuneplan

Arealformålgrense

Støysone gul

Støysone rød

KPA2018 Arealformål

Øvrig byggesone

Friluftsområder

RAPPORT

Støyvurdering flystøy, Godvikveien 32, Gnr/Bnr 139/301

OPPDRAGSGIVER
Rune Andersen

EMNE
Flystøy

DATO / REVISJON: 02. desember 2019 / 00
DOKUMENTKODE: 10215176-RIA-RAP-001

Multiconsult

Denne rapporten er utarbeidet av Multiconsult i egen regi eller på oppdrag fra kunde. Kundens rettigheter til rapporten er regulert i oppdragsavtalen. Hvis kunden i samsvar med oppdragsavtalen gir tredjepart tilgang til rapporten, har ikke tredjepart andre eller større rettigheter enn det han kan utlede fra kunden. Multiconsult har intet ansvar dersom rapporten eller deler av denne brukes til andre formål, på annen måte eller av andre enn det Multiconsult skriftlig har avtalt eller samtykket til. Deler av rapportens innhold er i tillegg beskyttet av opphavsrett. Kopiering, distribusjon, endring, bearbeidelse eller annen bruk av rapporten kan ikke skje uten avtale med Multiconsult eller eventuell annen opphavsrettshaver.

Multiconsult

RAPPORT

OPPDRAG	**Støyutredning flystøy, Godvikveien 32, Gnr/Bnr 139/301**	DOKUMENTKODE	10215176-RIA-RAP-001
EMNE	Flystøy	TILGJENGELIGHET	Åpen
OPPDRAGSGIVER	**Rune Andersen**	OPPDRAGSLEDER	Anders Langeland
KONTAKTPERSON	Rune Andersen	UTARBEIDET AV	Anders Langeland
KOORDINATER	SONE: - ØST: - NORD: -	ANSVARLIG ENHET	10233042 Akustikk Vest
GNR./BNR./SNR.	139 / 301 / - / Bergen		

SAMMENDRAG

Multiconsult Norge AS er engasjert av Rune Andersen for å utrede støy fra flytrafikk i forbindelse med søknad om rivning av eksisterende bolig og bygging av ny enebolig i Godvikveien 32, Gnr/Bnr 139/301 i Bergen kommune. Det er vurdert flystøy på tomten for tre situasjoner, 2017 (dagens), prognose 2028 og perspektiv 2060.

Beregnet flystøynivå for situasjon 2017 og perspektiv 2060 tilfredsstiller alle aktuelle grenseverdier.

Beregnet flystøynivå, L_{den}, på tomten for prognose 2028 overstiger nedre grenseverdi for gul sone med 2 dB.

§ 22.2.a – c i bestemmelser til KPA 2018 angir vilkår for fravik fra generelle bestemmelser i §22 for tiltak i støybelastet sone vedrørende planløsning, stille side og støyutsatte sider og uteoppholdsareal.

Fasader:

§22.2.a, planløsning og stille side: Lydnivå ved fasader mot øst, nord og sør vil tilfredsstille nedre grenseverdi for gul sone grunnet skjerming fra egen bygningskropp. Ved å tilpasse planløsningen slik at halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom har minst 1 vindu som kan åpnes mot en av disse fasadene vil dette kravet tilfredsstilles.

§22.2.b, støyutsatte sider: Paragrafen sier at lydnivået ikke skal overstige nedre grenseverdi for rød sone. I øvrig byggesone reduseres grenseverdien med 5 dB til L_{den} 57 dB. Dette kravet er tilfredsstilt med god margin.

Uteoppholdsareal, §22.2.c: Paragrafen angir at lydnivået på uteoppholdsarealer ikke skal overstige nedre grenseverdi for gul sone. Basert på foreliggende flytraseér for prognose 2028 vil det ikke være mulig å oppnå tilfredsstillende lydnivå på 100 m^2 av uteoppholdsarealene på tomten. Det vil imidlertid kunne oppnås tilfredsstillende lydnivå på et nærområde hovedsakelig øst, samt rett sør og nord for fremtidig bolig, på grunn av skjerming fra egen bygningskropp.

Innendørs lydnivå: Krav til innendørs lydnivå iht. NS 8175:2012 klasse C i oppholds- og soverom vil tilfredsstilles med konstruksjoner etter dagens byggeskikk.

Konklusjon:

For situasjon 2017 og perspektiv 2060 tilfredsstilles alle krav. For prognose 2028 kan alle krav bortsett fra lydnivå på tilstrekkelig stort uteoppholdsareal tilfredsstilles. For deler av arealet vil det være en mindre overskridelse av grenseverdien, 2 dB.

Det er Multiconsults faglige vurdering at forslaget til ny bygning på tomten vil kunne gi en bedre situasjon med tanke på støy enn det dagens bygningskropp gir; både med tanke på oppholdsrom mot stille side, lydnivå på uteoppholdsarealer og ikke minst innendørs lydnivå i oppholds- og soverom fra utendørs kilder. Boliger bygget etter dagens byggeskikk er vesentlig bedre lydisolert sammenlignet med eldre boliger.

00	02.12.2019	Oversendt oppdragsgiver	andel	TMH	andel
REV.	DATO	BESKRIVELSE	UTARBEIDET AV	KONTROLLERT AV	GODKJENT AV

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Bakgrunn **5**
2 Underlag **5**
3 Definisjoner **5**
4 Krav og retningslinjer **5**
4.1 Kommuneplanens arealdel 2018-2030, Bergen kommune 5
4.1.1 § 22 Støy 5
4.1.2 § 14 Uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5) 6
4.2 TEK17 / NS 8175 6
5 Situasjonsplaner **7**
6 Vurdering av flystøy **7**
6.1 Beregningsforutsetninger 7
6.2 Beregningsresultater 8
6.3 Vurdering av beregningsresultater 8
6.3.1 Maksimalt lydnivå 8
6.3.2 Lydnivå ved fasade 8
6.3.3 Lydnivå på utendørs oppholdsarealer 9
6.3.4 Innendørs lydnivå 9
7 Overordnet vurdering av tiltaket **9**
8 Referanseliste **9**
Vedlegg A Definisjoner **10**

1 Bakgrunn

Multiconsult Norge AS er engasjert av Rune Andersen for å utrede støy fra flytrafikk i forbindelse med planer om rivning av eksisterende bolig og bygging av ny bolig med én boenhet i Godvikveien 32, Gnr/Bnr 139/301 i Bergen kommune. Tomten ligger i gul flystøysone iht. temakart for støy.

Iht. plankart i KPA 2018 ligger tiltaket i øvrig byggesone.

Rapporten behandler støy fra fly- og helikoptertrafikk ved Bergen Lufthavn Flesland. Støy fra eventuelle andre lydkilder er ikke behandlet.

2 Underlag

Utredningen er basert på følgende underlag fra oppdragsgiver:

- Situasjonsplan med ny enebolig og garasje på tomt med Gnr/Bnr 139/301

3 Definisjoner

Definisjoner av akustiske størrelser og begrep er gitt i Vedlegg A.

4 Krav og retningslinjer

4.1 Kommuneplanens arealdel 2018-2030, Bergen kommune

4.1.1 § 22 Støy

Figur 4-1 viser utdrag fra støybestemmelsene til KPA 2018 [1], §22 Støy, som er relevante for tiltaket.

§ 22 Støy (pbl §§ 11-9 nr 6 og 11-8 tredje, ledd bokstav a)

22.1 Generelt

22.1.1 Den til enhver tid gjeldende versjon av retningslinje T-1442 med tilhørende veileder skal legges til grunn for saksbehandling.

22.1.2 Grenseverdier gitt i T-1442 tabell 3, nedre grenseverdi for gul sone, skal tilfredsstilles for tiltak som gir nytt støyfølsomt bruksformål, herunder bruksendring, og ved etablering av nye støykilder.

22.1.3 Grenseverdiene kan fravikes innenfor rammene av § 22.2.

22.1.4 Ytterligere avvik innenfor rammene av § 22.3 kan vurderes.

22.1.5 Barnehager og grunnskoler skal ikke etableres i rød støysone.

22.2 Tiltak i støybelastet område tilsvarende gul støysone
Grenseverdier kan fravikes dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt:

a. Planløsning og stille side
Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side. Barnehager og grunnskoler skal ha alle oppholdsrom på stille side.

b. Støyutsatte sider
Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for rød sone. Spesielt for øvrig byggesone og LNF: Grenseverdi reduseres med 5 dB.

c. Uteoppholdsareal
Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone.

Figur 4-1: Utdrag fra støybestemmelser til KPA 2018-2030, §22.

Aktuelle utendørs støykilder og grenseverdier fra tabell 3 i T-1442:2016 [2] er gjengitt nedenfor i Tabell 1.

Tabell 1: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtrykknivå.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vindu til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruk, dag og kveld, kl. 7-23
Flyplass	L_{den} 52 dB	L_{5AS} 80 dB	-

4.1.2 § 14 Uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

I bestemmelsene til KPA 2018 er det i §14 angitt krav til uteoppholdsarealer.

§14.2.b) sier at nødvendige uteoppholdsarealer skal oppfylle følgende kvalitetskrav med tanke på støy:

b) God og varig brukskvalitet i opparbeiding og møblering skal fremgå av byggesøknad. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming. Areal uten praktisk brukskvalitet medregnes ikke i arealkravet. Areal som er brattere enn 1:3 vil ikke kunne medregnes hvis ikke arealet har spesielle bruksverdier.

I retningslinjene til §14 er det for §14.2.b angitt at areal uten praktisk brukskvalitet er små restarealer, areal uten hensiktsmessig form og støyutsatt areal.

§ 14.3.5 gjelder arealkrav for tiltak i øvrig byggesone. § 14.3.5 sier at det skal etableres minimum 100 m^2 pr boenhet utformet som privat uteareal på tomten.

4.2 TEK17 / NS 8175

NS 8175:2012 [3] klasse C angir grenseverdier for lydforhold i bygninger som anses som preaksepterte ytelser for oppfyllelse av funksjonskrav angitt i byggteknisk forskrift [4] til plan- og bygningsloven.

Krav til utendørs lydnivå på uteoppholdsarealer fra utendørs lydkilder er gitt i Tabell 2.

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

Type brukerområde	Klasse C
Lydnivå på uteoppholdsareal og utenfor vindu fra andre utendørs lydkilder	**Nedre grenseverdi for gul sone** Fly: L_{den} 52 dB / L_{5AS}*): 80 dB
*) Kravet gjelder utendørs lydnivå i nattperioden der det er mer enn 10 hendelser per natt.	

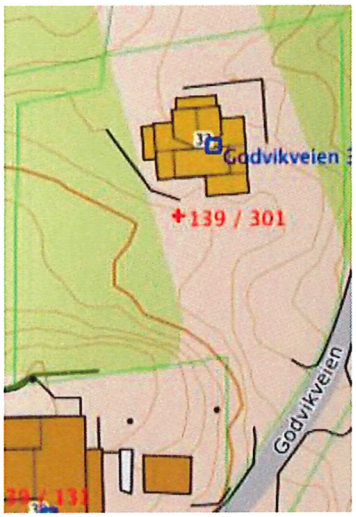
Krav til innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder i boliger er gitt i Tabell 3.

Tabell 3: Lydklasser for boliger. Innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder.

Type brukerområde	Målestørrelse	Klasse C dB
I oppholds- og soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,A,24h}$	30
I soverom fra utendørs lydkilder	$L_{p,AF,max}$, natt, kl. 23-07.	45

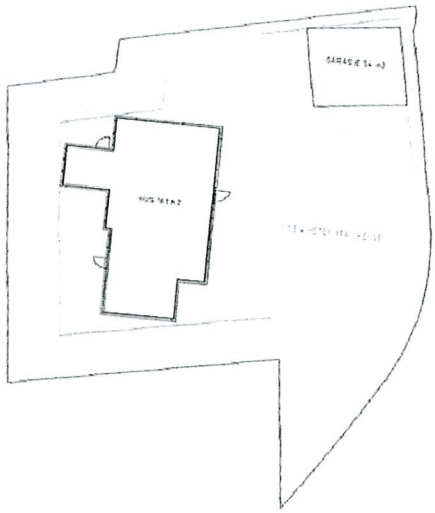
5 Situasjonsplaner

Figur 5-1 og Figur 5-2 viser hhv. dagens situasjonsplan og ny fremtidig situasjonsplan. Ny situasjonsplan viser at planlagt bolig er trukket noe mot sørvest sammenliknet med eksisterende bolig.



Figur 5-1: Situasjonsplan, dagens.

Kilde: www.norgeskart.no



Figur 5-2: Situasjonsplan, fremtidig.

6 Vurdering av flystøy

I temakart for støy iht. KPA 2018 er hensynssone for flystøy utformet med bakgrunn i en føre var-holdning til fremtidig flystøy fra en eventuell ny rullebane og viser en kombinasjon av prognose for 2028 (1 rullebane) og perspektiv for 2060 (2 rullebaner). Støysonene i temakart støy er basert på beregninger fra Sintef rapportnr. 2018:01063 «Støykartlegging for Bergen Lufthavn, Flesland i henhold til retningslinje T-1442/2016» [5].

6.1 Beregningsforutsetninger

Lydnivå fra flystøy på tomten som er lagt til grunn for vurderingene er basert på beregninger av utendørs lydnivå fra flystøy for dagens situasjon 2017, prognose 2028 og perspektiv 2060, dokumentert i rapport 2018:01063.

Beregningene fra Sintef er gjort 4 m over lokalt terreng med oppløsning ca. 78 m mellom hvert beregningspunkt. Beregningene tar hensyn til topografi, men ikke skjermingseffekt av bygninger og eventuelle lokale støyskjermer. De beregnede lydnivåene er dekkende med tanke på kartlegging av generelle lydnivåer på ubebygd tomt, men er mindre egnet til å si noe om i hvilken grad uteoppholdsarealer skjermes av bygningskropp og/eller lokale støyskjermer.

Det er tatt ut flystøynivåer på ubebygd tomt for følgende situasjoner ved hjelp av programmet NORPOINTS:

1) År 2017, med trafikktall som representerer dagens situasjon. Flere av inn- og utflygningstraséene går tilnærmet direkte over tomten.

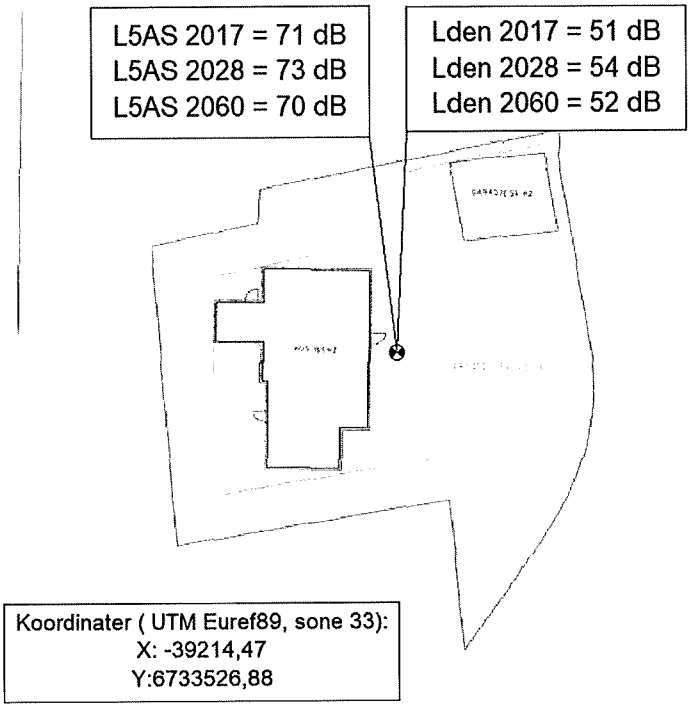
2) Prognose 2028. Situasjon med én rullebane i henhold til retningslinje T-1442/2016. Trasé for jet-/turbopropellfly ved eksisterende rullebane går både ved avgang og landing tilnærmet direkte over tomten, ca. 100 m vest. For denne prognosen er det forutsatt vekst i rute, charter og fraktflyging på 24,9 % i forhold til 2017. For offshore helikopterflyging er det forutsatt en økning på 19,6 % i forhold til 2017. Øvrig trafikk ventes å øke med 5,6 % i forhold til 2017.

3) År 2060. Situasjon med to rullebaner. I denne situasjonen går trasé for eksisterende rullebane tilnærmet direkte over tomten. Trasé for rullebane 2 går ca. 600 m øst for tomten.

Sintef har for 2060-perspektivet lagt til grunn en konservativ utskifting mot mindre støyende flytyper. Beregningen for 2060, også benevnt perspektiv 2060 av Sintef, er beheftet med usikkerhet både angående forventet støy fra flytyper så langt frem i tid, samt hvorvidt det vil bli etablert en sekundær rullebane på Flesland.

6.2 Beregningsresultater

Beregningsresultater for 2017, prognose 2028 og perspektiv 2060 er vist i Figur 6-1.



Figur 6-1: Beregningsresultater for prognose 2028 og perspektiv 2060.

6.3 Vurdering av beregningsresultater

6.3.1 Maksimalt lydnivå

Beregnet maksimalt lydnivå, L_{5AS}, tilfredsstiller nedre grenseverdi for gul sone med god margin for alle tre situasjoner. Krav til innendørs lydnivå i soverom på natt vil tilfredsstilles ved hjelp av bygningskonstruksjoner etter dagens byggeskikk.

6.3.2 Lydnivå ved fasade

For 2017-situasjonen og perspektiv 2060 vil krav til lydnivå L_{den} være tilfredsstilt fullt ut.

For prognose 2028 vil lydnivå ved fasade mot øst, nord og sør tilfredsstille grenseverdien på L_{den} 52 dB. Ved å tilpasse planløsningen slik at minst halvparten av oppholdsrommene og minst 1

soverom vil få vindusfasade mot øst, nord eller sør, vil §22.2.a fra bestemmelsene i KPA 2018 kunne tilfredsstilles. §22.2.b er også tilfredsstilt.

6.3.3 Lydnivå på utendørs oppholdsarealer

Krav til lydnivå L_{den} på uteoppholdsarealer tilfredsstilles for 2017-situasjonen og perspektiv 2060.

For prognose 2028 overskrider lydnivået nedre grenseverdi for gul sone med 2 dB.

Pga. foreliggende flytraséer for prognose 2028 er det ikke realistisk å kunne oppnå tilfredsstillende lydnivå på 100 m^2av uteoppholdsarealene ved hjelp av skjerming fra egen bygning. Fremtidig bygningskropp vil trolig kunne gi tilfredsstillende skjerming av uteoppholdsarealer i et nærområde øst, samt rett sør og nord for boligen.

6.3.4 Innendørs lydnivå

Krav til innendørs lydnivå i oppholds- og soverom vil tilfredsstilles med konstruksjoner etter dagens byggeskikk.

7 Overordnet vurdering av tiltaket

For situasjon 2017 og perspektiv 2060 tilfredsstilles alle krav. For prognose 2028 kan alle krav bortsett fra lydnivå på tilstrekkelig stort uteoppholdsareal tilfredsstilles. For deler av arealet vil det være en mindre overskridelse av grenseverdien, 2 dB.

Det er Multiconsults faglige vurdering at forslaget til ny bygning på tomten vil kunne gi en bedre situasjon med tanke på støy enn det dagens bygningskropp gir; både med tanke på oppholdsrom mot stille side, lydnivå på uteoppholdsarealer og ikke minst innendørs lydnivå i oppholds- og soverom fra utendørs kilder. Boliger bygget etter dagens byggeskikk er vesentlig bedre lydisolert sammenlignet med eldre boliger.

8 Referanseliste

[1] Bergen kommune, «Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel 2018», 65270000, jun. 2019.
[2] Miljødirektoratet, «T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», 2016.
[3] Standard Norge, «NS 8175 Lydforhold i bygninger. Lydklasser for ulike bygningstyper», 2012.
[4] Kommunal- og moderniseringsdepartementet, «FOR-2017-06-19-840 Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift - TEK17), sist endret FOR-2017-07-07-1164», Oslo, jul. 2017.
[5] SINTEF IKT Akustikk, «2018:01063 Støykartlegging for Bergen lufthavn, Flesland», okt. 2018.

Vedlegg A Definisjoner

Begrep	Symbol	Enhet	Forklaring
A-veid ekvivalent lydtrykknivå	$L_{pA,T}$ $L_{pA,eq,T}$	[dB]	Lydnivå fremkommet ved å veie hvert frekvensbånd etter en kurve som er tilpasset menneskeørets følsomhet, se Frekvensveiekurve A. Menneske-øret er mest følsomt i området rundt 1000 Hz, og minst følsomt ved lave frekvenser. Det ekvivalente lydnivået er et mål på det gjennomsnittlige (energimidlede) nivået for varierende lyd over en bestemt tidsperiode T. Ekvivalentnivå gjelder for en viss tidsperiode T, f.eks. 1/2 time, 8 timer, 24 timer.
Dag-kveld-natt-lydnivå	L_{den}	[dB]	A-veiet ekvivalent, innfallende lydnivå for dag-kveld-natt (day-evening-night) med 10 dB / 5 dB ekstra tillegg på natt / kveld. Tidspunktene for de ulike periodene er dag: 07-19, kveld: 19-23 og natt: 23-07. L_{den} er nærmere definert i EUs ramme-direktiv for støy (Direktiv 2002/49/EF), og periodeinndelingene er i tråd med anbefalingene her. L_{den}-nivået skal i kartlegging etter direktivet beregnes som årsmiddelverdi, det vil si som gjennomsnittlig støybelastning over et år. For grenseverdier gitt i retningslinje eller forskrift kan ulike midlingstider gjelde. $L_{den} = 10\lg\left[\frac{12}{24}\times 10^{\frac{L_d}{10}} + \frac{4}{24}\times 10^{\frac{L_e+5}{10}} + \frac{8}{24}\times 10^{\frac{L_n+10}{10}}\right]$ (dB)
A-veiet maksimalt lydtrykknivå	L_{5AS}	[dB]	Det A-veide maksimale lydnivået målt med tidskonstant "Slow" på 1 s som overskrides av 5 % av *hendelsene* i løpet av en nærmere angitt periode, dvs. et statistisk maksimalnivå i forhold til antall hendelser.
A-veiet maksimalt lydtrykknivå	$L_{pAF,max}$	[dB]	A-veiet maksimalnivå målt med tidskonstant «Fast» på 125 ms.

BERGEN KOMMUNE

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

REFERAT FRA FORHÅNDSKONFERANSE

Saksnummer	202021011	**Møtetidspunkt**	Skypemøte, 29.09.20, klokken 12.00

Gnr	139	**Bnr**	301	**Adresse**	Godvikveien 32

Hjemmelshaver	Rune Andersen, Kristen Elin Andersen	**Tiltakshaver**	Rune Andersen, Kirsten Elin Andersen
Tiltak	Nybygg bolig og riving	**Ansvarlig søker**	

Deltakere (navn/firma)	Randi Vee – PBE – Byggesak
	Referatet er gjennomgått med Ronny Jakobsen– PBE – Byggesak
	Rolf A.Selseng- på vegne av tiltakshaver
Fakturamottaker (navn og adresse)	Rune Andersen Godvikveien 55

Formålet med forhåndskonferansen er å "*avklare tiltakets forutsetninger og rammene for videre saksbehandling*", jf. plan- og bygningsloven § 21-1 og byggesaksforskriften § 6-1. Møtet skal bidra til at tiltakshaver får belyst aktuelle problemstillinger ved tiltaket og blir gjort kjent med relevante krav og forutsetninger. De avklaringene som blir gjort på forhåndskonferansen, er imidlertid ikke rettslig bindende og kan heller ikke påklages.

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

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

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

Planstatus

☑ **Kommuneplanens arealdel**		Navn:	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 - 2030
Plannummer:	65270000	Arealformål:	Øvrig Byggesone- ØB
Vedtatt:	19.06.2019	Hensynssoner:	Flystøy- gul sone.
☐ **Kommunedelplan**		Navn:	
Plannummer:		Arealformål:	
Vedtatt:		Hensynssoner:	
☑ **Reguleringsplan**		Navn:	LAKSEVÅG. DEL AV GNR 138, STØLEN OG GNR 139, GODVIK
Plannummer:	8580000	Arealformål:	Enebolig, BYA 20%- Eksisterende bygg som inngår i planen.
Vedtatt:	31.08.1998	Hensynssoner:	
☐ **Eiendommen er uregulert**			

Pågående planarbeid

☑ Det pågår ikke planarbeid på eiendommen/i området etter det bygningsmyndighetene kjenner til.	
☐ Det pågår følgende planarbeid på eiendommen/i området:	

Viktige bestemmelser i gjeldende planer

Viktige bestemmelser	Merknader	Avvik
Virkninger av planen KPA2018 § 2	**KPA 2018:** § 2.1: Plankart 1 med arealformål og bestemmelsesområder og plankart 2 med hensynssoner gir juridiske rammer for planlegging, forvaltning og utbygging. § 2.4 Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2013.	☐
Plankrav KPA2018 § 3	**Reguleringsplan, 2.1. Plankrav:** Punkt 2.1.1. Før behandling av søknad om byggetillatelse **kan** bygningsrådet be om en detaljert plan for utbygging for naturlig sammenhørende felt eller husgruppering i M=1:500 med kotert situasjonsplan som viser avskjørsler, plassering av garasjer, parkeringsplasser, interne gangveger, lekeareal, tørkestativ, søppelanordning og terrengbehandling. Barn og unges interesser skal være retningsgivende for utforming av plan for utbygging av de respektive felt Veg (Veg 3) som er vist i plankartet er ikke anlagt, og B7 er ikke bebygd med nye boliger som vist på plankartet rundt denne veien. Det vil dermed være naturlig at når det først skal bebygges i dette området, må det behandles i en detaljert plan for utbygging for dette området. Se også under for rekkefølgebestemmelser.	☐
Rekkefølgebestemmelser KPA2018 § 4/KDP/ reg. plan	**Reguleringsplan, 2.7 Utbyggingsrekkefølge.** Punkt 2.7.1: Felles lekeplasser, gangveger og tilhørende anlegg som er vist på planen skal anlegges og ferdigstilles samtidig med de respektive bygninger. **Reguleringsplan §10, Fellesområder:** Punkt 10.3: De viste adkomstveger er felles for de tilstøtende eiendommer.	☐

	Adkomstveger skal opparbeides som vist på planen med følgende bredder: - Kjørebanebredde 3,0 og 0,5 m skulder for veg 3	
Arealformål KPA2018 § 26-32/ KDP/ reg. plan	**Reguleringsplan:** Enebolig, BYA 20 %.	☐
Tomteutnyttelse KPA2018 § 26-32 og 38.3.1/ KDP/ reg. plan	**Reguleringsplan, §3 Område for boliger:** Punkt 3.1: Bebyggelsen i området skal oppføres til boligformål med tilhørende anlegg innenfor de begrensninger som er angitt i reguleringsbestemmelsene og på plankart. Punkt 3.2 Tillatt bebygd areal, angitt i prosent av tomtens areal, er som følger: BYA= 20% for frittliggende eneboligtomter. **KPA 2018, §26.5.3:** Grad av utnytting for bebyggelse skal være maks 45 % BRA**.**	☐
Byggehøyder og byggegrenser KPA2018 § 6, 26-32 og 38.3.1/ KDP/ reg. plan	**Reguleringsplan, §3 områder for boliger:** Punkt 3.5: Frittliggende eneboliger kan oppføres med 1 etasje og innredet loft- og underetasje eller i 2 etasjer, der hvor terrengforholdene tilsier det. Dersom innredning også omfatter egen selvstendig boenhet, tillates den å ha et boareal på inntil 60 m2, såfremt det kan dokumenteres ekstra biloppstillingsplass på tomten. <u>2.3 Etasjetall/byggehøyder</u>. Punkt 2.3.1: Bebyggelsen kan føres opp med inntil det etasjeantall som er angitt i regulerings- bestemmelsene § 3. Punkt 2.3.2: Mønehøyden for 1 etasjes bygning skal være maksimum 7 m og 9,5 m for 2 etasjer. Punkt 2.3.3: Takvinkel bør ikke overstige 35E. <u>2.2 Byggegrenser.</u> Punkt 2.2.1: Innenfor de viste byggegrenser skal bebyggelsen plasseres som vist på planen i de felter der dette er angitt	☐
Arkitektur og byform KPA2018 § 8 / Arkitekturstrategien		☐
Uteoppholdsareal KPA2018 § 14	**Reguleringsplan, §3 område for boliger:** Punkt 3.4: Minste uteoppholdsareal pr. boenhet skal være: 500 m2 for frittliggende eneboligtomter.	☐
Kulturminner/kulturmiljø KPA2018 § 12		☐
Støy KPA2018 § 22	**KPA2018, § 22 Støy:** Punkt 22.1.2 Den til enhver tid gjeldene versjon av retningslinje T-1442 med tilhørende veileder skal legges til grunn for saksbehandling <u>Punkt 22.2 Tiltak i støybelastet område tilsvarende gul støysone.</u> Grenseverdier kan fravikes dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at følgende kriterier er oppfylt: a. Planløsning og stille side Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side	☐

	Der støynivået ikke overstiger nedre grenseverdi for gul sone. Minimum halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha minst 1 vindu som kan åpnes mot stille side. b. Støyutsatte sider Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for rød sone. Spesielt for øvrig byggesone og LNF: Grenseverdi reduseres med 5 dB. c. Uteoppholdsareal Støynivået skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone. På grunn av flystøy- gul sone på eiendommen, må det fremlegges støykartlegging ved etablering av ny boenhet/bolig.	
Parkering KPA2018 § 17	**KPA2018 §17 Parkering:** Det skal etableres 0,8 bilparkeringsplasser pr 100 m2 BRA bolig og minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet. Det skal også etableres 2,5 sykkelparkeringer pr 100 m2 BRA bolig.	☐
Hensynssoner og bestemmelsesområder KPA2018 § 33-38	Eiendommen ligger i hensynssone Flystøy- gul sone, se punkt over vedrørende støy.	☐
		☐

Basert på mottatt dokumentasjon og opplysninger synes tiltaket å:	
☑ Være i samsvar med gjeldende plan(er).	
☐ Kreve dispensasjon fra følgende bestemmelser:	
☐ Avvike så mye fra gjeldende plan(er) at tiltaket må behandles som reguleringsendring/ny plan.	

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

Krever tiltaket ansvarlige foretak som erklærer ansvarsrett?		
☐ Nei, tiltakshaver kan selv søke om tiltaket etter plan- og bygningsloven § 20-4.		
☑ Ja, tiltaket krever ansvarlige foretak og må søkes etter plan- og bygningsloven § 20-3.		
Kan tiltakshaver søke om ansvar som selvbygger etter plan- og bygningsloven § 23-8? (Tiltakshaver og tiltaket må tilfredsstille kravene i byggesaksforskriften § 6-8. Søknaden må godkjennes av kommunen.)	☐ Ja	☐ Nei

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

Viktig	Tema	§
☑	Private rettigheter må foreligge (Vei, vann, avløp eller annet)	21-6
	Vannforsyning, avløp og energi	
☑	Uttalelse/Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten	27-1 27-2
☐	Utslippstillatelse fra Vann- og avløpsetaten	27-3
☐	Fjernvarmeanlegg/tilknytningsplikt (jf. BKK Varme AS)	27-5
	Atkomst og avkjørsel	
☐	Avkjørsel/Økt bruk av avkjørsel må godkjennes av Bymiljøetaten (kommunal vei) eller Statens vegvesen (fylkesvei og riksvei), jf. vegloven § 40.	27-4
	Byggegrunn, miljøforhold. Sikringstiltak	
☐	Skredfarevurdering	28-1
☑	Tiltaksplan forurensning. Miljøsaneringsbeskrivelse. Avfallsplan- ved riving av bygg større enn 100 m^2 BRA og nybygg over 300 m^2 BRA	28-1
☐	Renovasjon/avfallsløsning	28-7
	Prinsippet om universell utforming	1-1

☐	Krav om universell utforming	29-3
☐	Krav om tilgjengelig boenhet	29-3
☐	Krav til uteareal (Samspill, universell utforming, gangatkomst, osv.)	28-7
	Utforming av tiltak	
☑	Arkitektoniske kvaliteter	29-1
☑	Visuelle kvaliteter og terrengtilpasning	29-2
	Plassering av tiltak	
☑	Terrengprofiler. Høydeplassere tiltaket. Maksimal kotehøyde.	29-4
☑	Avstand til nabogrenser. Samtykke eller dispensasjon? Ved avstand mindre enn 4 meter til nabogrense.	29-4
☐	Avstand til veg (vegloven §§ 29-30)	29-4
	Tiltak på eksisterende byggverk	
☑	Kommunen kan gi fravik ved bruksendring og nødvendig ombygging og rehabilitering når det ikke er mulig å tilpasse byggverket til tekniske krav uten uforholdsmessige kostnader, dersom bruksendringen eller ombyggingen er forsvarlig og nødvendig for å sikre hensiktsmessig bruk.	31-2
	Generelt om tekniske krav	
☑	Alle krav i gjeldende byggteknisk forskrift skal følges for nye tiltak. Dette gjelder også tiltak på eksisterende byggverk. Det er den som prosjekterer tiltaket som er ansvarlig for at alle kravene blir oppfylt. Eksempler på tekniske krav kan være bodareal, dagslys, utsyn, romhøyde, brannsikkerhet, rømningsveier, heis, planløsning, osv.	1-6 23-5

Uavhengig kontroll (Eventuelle obligatoriske uavhengige kontroller skal alltid gjennomføres)			
☐	I tillegg syntes tiltaket å kreve uavhengig kontroll av:		24-1

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

Andre forhold/bestemmelser som er drøftet på forhåndskonferansen

- Tiltakshaver ønsker å rive eksisterende bolighus og bygge nytt hus på tomten. Dette utløser krav til opparbeiding av Veg3 og en detaljert plan for utbygging i dette området.
- En enklere løsning vil være en eventuell hovedombygging av eksisterende bygg. Her er det to alternativer, avhengig av om boligen er godkjent som helårsbolig eller fritidsbolig. Begge alternativene forutsetter at det ikke etableres nye boenheter:

- Alternativ 1, boligen er godkjent som helårsbolig:
  Da vil tiltakshaver unngå plankravet. Men tiltakshaver må likevel forholde seg til bestemmelser i reguleringsplan og kommuneplan mtp. blant annet byggegrense, antall etasjer, byggehøyde, grad av utnytting, parkering og uteoppholdsareal. Dersom det ikke bygges ny bolig/ etableres ny boenhet vil det ikke være behov for støykartlegging i forbindelse med flystøy som er på eiendommen.
- Alternativ 2, boligen er godkjent som fritidsbolig:
  Da må boligen bruksendres til helårsbolig, og alle krav i kommuneplanen i tillegg til reguleringsplanen vil være gjeldene. Det vil si at i tillegg til krav som er nevnt over i alternativ 1, må det blant annet fremlegges støykartlegging. Med tanke på oppfyllelse av de byggtekniske kravene (TEK17) og eksempler på unntak etter plan og bygningslovens §31-2, så anbefaler jeg at dere ser litt i eksempelsamling «Tekniske krav ved tiltak i eksisterende bygg» fra NKF (Norsk kommunalteknisk forening, EKSEMPEL 3. Denne veiledningen viser til TEK10, og er ikke oppdatert i henhold til den nye byggtekniske forskriften (TEK17), men denne benyttes ofte til veiledning i denne type saker.
  Her er link: https://www.kommunalteknikk.no/eksempelsamling-tekniske-krav-ved-tiltak-i-eksisterende-bygg.5919012-161014.html

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

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

Lovpålagt saksbehandlingstid for søknaden (Plan- og bygningsloven § 21-7)
Normal saksbehandlingstid for en byggesøknad er 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger.
Søknad med ansvarsrett, som er i henhold til loven, der det ikke foreligger merknader fra naboer, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er nødvendig, skal avgjøres innen 3 uker. Dette gjelder også for søknad uten ansvarsrett, selv om det foreligger nabomerknader.
Alle søknader som krever dispensasjon fra plan eller planbestemmelser, skal avgjøres innen 12 uker. Fristen løper ikke i den tiden søknaden ligger til uttalelse hos regionale og statlige myndigheter, maksimalt 4 uker.

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