



## Informasjon om tomten

### 1. Adresse

Sædalsvegen 72

2. Postadresse \*

5099

3. Bruksenhetsnummer

760 (Bruksnr)

4. Tomtestørrelse \*

539,1

## Informasjon om selger

5. Hovedselger \*

Anja Therese Bakke

6. E-postadresse hovedselger \*

anja.therese.bakke@gmail.com

7. Telefonnummer hovedselger \*

48293007

8. Medselger 1

9. E-postadresse medselger 1

10. Telefonnummer medselger 1

11. Medselger 2

12. E-postadresse medselger 2

13. Telefonnummer medselger 2

14. Medselger 3

15. E-postadresse medselger 3



## 16. Telefonnummer medselger 3

## 17. Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? \*

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

## Planer og godkjenninger

## 18. Foreligger det påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. \*

Ja

Nei

19. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

## Forurensning

20. Er det forurensning eller avfall på tomten eller i grunnen? \*

Ja

Nei

21. Hvis ja, beskriv påbudet eller omfanget:

22. Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? \*

Ja

Nei

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

## Heftelser

24. Foreligger det heftelser på eiendommen? \*

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

25. Hvis ja, beskriv heftelsene:

## Generelt

26. Foreligger det andre forhold av betydning eller sjenanse for tomten eller for nærområdet? \*

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

27. Hvis ja, beskriv:

## Vann og avløp

28. Er tomten tilknyttet offentlig vann- og avløp? \*

Ja

Nei

29. Har tomten privat brønn og/eller septik? \*

Ja

Nei

30. Hvis ja, beskriv:

## Boligselgerforsikring

Som tomteselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En tomteselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper. For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

31. Ønsker du boligselgerforsikring? \*

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Sted: \_\_\_\_\_



Dato: \_\_\_\_\_

Sign: \_\_\_\_\_



The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.  
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.  
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

## Signers



**Anja Therese Bakke**  
9578-5999-4-1614340

2024-05-14 18:54:31Z

## Documents in the transaction

Egenerklæring Sædalsvegen 72 tomt salg.pdf      SHA256:  
166836280a4e166afd7eb186e695520665db88e7e43ab11a7021c67d8e36e913

Addo Sign identification number: b04b2889-5d10-4688-9068-6633bc3f4a4c



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

**How to verify the authenticity of the document**  
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.







Forum Arkitekter As  
Damsgårdsveien 16  
5058 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/19686-3  
Saksbehandler: Nikola Silic  
Dato: 24.05.2022

## RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 10 Bnr 760  
Adresse : Ingen adresse  
Tiltakshaver : Oro Utvikling AS  
Tiltaket : Nybygg bolig

Vi viser til søknad mottatt 05.01.22 og tilleggsdokumentasjon mottatt 18.01 og 25.04.22.

### 1. Søknaden gjelder

- Oppføring av nybygg enebolig.
- Tilhørende utomhusanlegg, inkludert avkjørsel.

Tiltaket har et areal på 241,5 m<sup>2</sup> BRA, inkludert 2 stk. parkeringsplasser med areal på 36 m<sup>2</sup> BRA.

Grad av utnyttning som følge av tiltaket er oppgitt til 44,8 % TU.

Tiltaket krever dispensasjon fra:

- kommuneplans § 3.1 *Plankrav*,
- kommuneplans § 6.2.2 *Byggegrense langs vassdrag*,
- plan- og bygningslovs § 29-4 med hensyn til avstand til nabogrense.

Det er søkt om slike dispensasjoner.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra veglovens bestemmelser vedr. plassering av byggverk innenfor byggegrense, 15 meter fra kommunal veis midtre linje. Siden eiendommen ligger i et uregulert område, er Bymiljøetaten vedtaksmyndigheten i saken. I sitt vedtak datert 05.11.21 innvilget Bymiljøetaten dispensasjon fra den bestemmelsen.

### 2. Historikk:

Det ble 13.02.17 søkt om oppføring av enebolig (sak nr. 201707079)  
Søknaden har blitt avvist i vedtak av 02.05.18.

Deretter ble det den 02.09.20 søkt igjen om en enebolig, annerledes utformet (sak nr. 202020742). Den søknaden ble avslått i vedtak av 14.01.21.

Den aktuelle saken gjelder helt nytt forslag til enebolig.

### **3. VEDTAK**

Det gis rammetillatelse til:

- Oppføring av nybygg enebolig.
- Tilhørende utomhusanlegg, inkludert avkjørsel.

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.

#### **3.1 Dispensasjoner**

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 3.1 om plankrav, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel § 6.2.2 om byggegrense langs vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4, for bygging inntil 0 m fra nabogrense mot gnr 10, bnr 20, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

#### **3.2 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse:**

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.

#### **3.3 Plassering på eiendommen**

Plasseringen godkjennes i nabogrense mot gnr 10 bnr 20, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gitt dispensasjon.

#### **3.4 Høydeplassering**

Tiltakets maksimale høyde på kote 151.40 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

#### **3.5 Atkomst og avkjørsel**

Omsøkt plassering godkjennes etter Bymiljøetaten sin uttalelse datert 08.07.22. Vilkår og krav i uttalelsen skal etterkommes, jf. plan og bygningslovens § 27-4.

#### **3.6 Vannforsyning og avløp**

Bergen Vann har gitt forhåndsuttalelse datert 09.07.20 med saksnummer 2020/52395. Vilkår og krav stilt i forhåndsuttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

#### **3.7 Uttalelser og vedtak fra andre myndigheter**

Vilkår og krav stilt i vedtak om dispensasjon fra byggegrense langs offentlig veg datert 05.11.21 fra Bymiljøetaten skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

Vilkår og krav stilt i uttalelse datert 23.05.2022 fra Vestland Fylkeskommune angående kulturminne på eiendommen skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

#### 4. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

##### 4.1 Planstatus

Eiendommen er ikke regulert.

Deler av eiendommen, som omfatter kommunal veg, er omfattet av reguleringsplan nr. 30090000, Furudalen, mappe 5, stadfestet 06.02.50.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som bebyggelse og anlegg - øvrig byggesone.

##### 4.2 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.

##### 4.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon – tiltaksklasse	Ansvarsområde
FORUM ARKITEKTER AS	966587903	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 1	Arkitekturprosjektering

Obligatorisk kontroll skal gjennomføres i henhold til byggesaksforskriften § 14-2.

##### 4.4 Skredfare

Ansvarlig søker har fremlagt skredrapport fra Multiconsult Norge AS datert 14.05.19. Det framgår av Multiconsult sin vurdering:

På en eiendom i Sædalsveien, Bergen kommune, er det planlagt å bygge bolighus. I denne sammenheng er det satt krav om skredfarevurdering i henhold til Plan- og bygningsloven og kriteriene i TEK17 § 7-3 Sikkerhet mot skred.

Eiendommen er undersøkt i forhold til alle skredtyper etter veileder fra NVE (2/2011). Det er ikke avdekket fare for snø-, sørpe- eller flomskred på eiendommen. Jordskred kan i teorien utløses i skråningen sørøst for eiendommen, men vil i tilfelle være av et omfang som ikke når eiendommen. Bergskrenten over Sædalsveien nordvest for eiendommen har potensiale for steinsprang, men eventuelle steinsprang vil stoppe i veibanen og ikke nå den aktuelle eiendommen.

På den undersøkte eiendommen i Sædalsveien med gårds- og bruksnummer 10/760 er det vurdert at sannsynligheten for skred er lavere enn 1/1000. Dette gjør at tomten er innenfor akseptabel risiko for skred, og at det ikke er nødvendig å utføre skredforebyggende tiltak for nybygg på tomten.

#### 4.5 Flom

Eiendommen ligger også tett opp mot et vassdrag, og i kommuneplanens arealdel § 6.2.1, skal risiko for flom vurderes ved utbygging langs elver og bekker.

Bymiljøetaten konkluderer i brev av 28.01.2020:

*Etter Bymiljøetatens vurdering har bekken forbi gnr. 10 bnr. 760 en bredde på ca. 3 meter ved bruk av definisjonen i § 2 i vannressursloven. Bymiljøetaten fastholder vår tidligere uttalelse om at bygninger og andre inngrep må plasseres minimum 5 meter fra bekken. Kartgrunnlaget fra 2017 stemmer mer med virkeligheten enn dagens kartgrunnlag (se vedlegg). Bymiljøetaten mener derfor at bekkens utstrekning slik den ble definert i 2017 kan brukes til å fastsette 5-metersgrensen fra bekken. Grensen måles da fra bekkens ytterkant.*

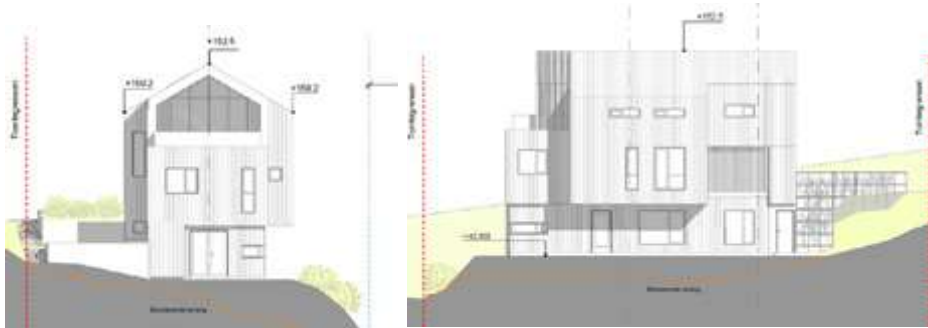
Det er utført en flomvurdering av Byggadministrasjonen Harald Bjørndal AS, i notat datert 17.10.2020, revidert 04.01.2022. Vurderingen konkluderer med at en flom ikke vil nå opp til planlagt bebyggelse på eiendommen.

#### 4.6 Visuelle kvaliteter

Et hvert tiltak 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, jf. plan- og bygningsloven § 29-2.

Etter vårt syn er disse forhold ivarettatt for omsøkte tiltak. Huset er godt terrengtilpasset og dets visuelle uttrykk er trappet ned sammenlignet med forrige søknad.

Forrige søknad:



Ny søknad:



#### 4.7 Andre uttalelser eller vedtak

Bymiljøetaten har gitt uttalelse datert 08.04.22 vedrørende omsøkte dispensasjoner:

Bymiljøetatens anbefaling

*Tiltaket er i strid med kommuneplan § 3.1 Plankrav, § 6.2.2 Byggegrense langs vassdrag, Veglovens § 30 om byggegrense langs offentlig veg og plan- og bygningslovs § 29-4 med hensyn til avstand til nabogrense. For å få dispensasjon er det krav om at hensynet bak bestemmelsen 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 basert på ovenforstående vurderinger ikke frarå at det gis dispensasjon for omsøkte tiltak.*

Fylkeskommunen har gitt uttalelse datert 23.05.2022 som kulturmyndighet for arkeologisk mine på eiendommen (drifteveg Voss-Bergen):

*Viser til brev datert 12.05.2022 med søknad om dispensasjon i ovanfor nemnde sak. Seksjon for kulturarv i Vestland fylkeskommune har vurdert saka som regionalt kulturminnemynde.*

*Det er registrert eit vegfar, drifteveg Voss-Bergen, som går over eigedomen g/bnr. 10/760, Askeladden id. 285156. Vegen er frå etterreformatorisk tid og er ikkje freda. Den er ikkje nøyaktig innmålt, og truleg har den følgd same trasé som dagens veg Sædalsvegen. Tiltaket vil dermed ikkje punktere traséen til vegfare.*

*Det er ingen kjente automatisk freda kulturminne eller andre kulturminne med høg nasjonal eller regional verdi i området. Det er ikkje trong for arkeologiske registreringar. Vi ber likevel om at det vert teke omsyn til eventuelle kulturlandskapstrekk som til dømes steingardar, bakkemurar, tufter, eldre vegfar m.m.*

*Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Vestland fylkeskommune, og arbeid stansast til funnet er vurdert.*

*Vestland fylkeskommune har ingen vidare merknader i saka i samband med kulturminne.*

Søknaden er sendt Statsforvalteren/Fylkeskommunen/Statens Vegvesen for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

#### 4.8 Dispensasjon

Dispensasjon kan bare gis dersom verken hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

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.

Om dispensasjon fra plankrav

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

*Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov.*

Det søkes om et tiltak uten at eiendommen inngår i reguleringsplan først.



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.

Søker begrunner søknad om dispensasjon:

*Den omsøkte eiendommen ligger i et etablert boligområde med nødvendig infrastruktur. Det er kort vei til kollektivtransport, skole og barnehage. Bebyggelsen i området består i hovedsak av småhusbebyggelse. Eiendommen ligger i en dal, hvor det på den nord-vestlige siden for det meste er eneboligbebyggelse, og det på den nord-østlige siden er mer blandet småhusbebyggelse med rekkehus og eneboliger. Langs Sædalsveien, der eiendommen ligger, er det for det meste eneboliger. Gjennom eiendommen renner det en bekk som regnes som vassdrag i kommuneplanen.*

*Byggegrensen mot denne bekken har blitt vurdert av bymiljøetaten som har vært på befaringsplass på eiendommen. De har godkjent avstand på 5m fra bekken. Det gjøres ingen tiltak innenfor 5m fra bekken, og denne delen av eiendommen bevares som naturtomt.*

*Tiltaket vil bidra til fortetting av et område som har all nødvendig infrastruktur. Tiltaket er lite, og vil således ha liten betydning i forhold til økt trafikk i området.*

De forholdene som var ved forrige søknad avgjørende for å avslå søknaden er forbedret i det aktuelle forslaget. Toppetasje er vesentlig redusert i størrelse og bidrar til at huset framstår som mindre i størrelse og mindre dominerende. Forstøtningsmur under parkeringsplasser går i flukt med husets fasade og framstår som en del av fasade i underetasje. Huset ligger lavere i terreng og fyllingen er dermed lavere enn ved forrige søknad. På den måten virker huset som vesentlig bedre terrengtilpasset. I denne konkrete saken vurderer vi at tiltaket av et slikt omfang at det ikke er nødvendig med en reguleringsplan for å vurdere det. Tiltaket som godkjennes, kommer ikke i konflikt med nabointeresser, gjeldende arealbruk, områdets arkitektoniske særpreg og bygningsmyndighetene kan ikke se at godkjent tiltak vanskeliggjør senere planprosess.

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

Fordelene ved å dispensere fra plankravet vurderes til kan etablere en ny familiebolig i et godt og veletablert bomiljø. Ulempene vil være at området rundt bekken oppleves noe mindre tilgjengelig.

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

### Om dispensasjon fra byggegrense langs vassdrag

Tiltaket kommer i strid med kommuneplanens arealdel § 6.2.2 med hensyn til byggegrense langs vassdrag:

*På begge sider av vassdrag gjelder følgende grenser for tiltak etter pbl § 1-6:*

- sentrumskjerne: 3 meter
- byfortettingssone: 10 meter
- **øvrige områder for bebyggelse og anlegg: 20 meter**
- grønnstruktur og LNF-områder: 50 meter
- Osvassdraget: 100 meter

Det søkes om å oppføre et hus med minst avstand på ca. 9 m fra vassdrag.

Hovedhensynet bak byggeforbudet langs vassdrag er å verne område langs vassdrag mot byggetiltak og terrenginngrep for å sikre natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og allmennhetens interesser, samt å hindre at tilgjengeligheten til vassdrag reduseres.

*Søker begrunner søknad om dispensasjon:*

*I KPA 2018 § 6.2.2. er det krav om min. 20m avstand fra vassdrag i øvrig byggesone. Det antas at hensynene bak disse bestemmelsene er at nye tiltak ikke skal være til hinder for naturmangfold og friluftsliv langs vassdrag. Bymiljøetaten har vært på befaring på tomten og har vurdert at byggegrense kan settes til 5m fra kanten av bekken med en bredde på 3m målt fra midten av bekk inntegnet på basiskart fra 2017. E-post fra bymiljøetaten som bekrefter dette er vedlagt søknaden.*

*Boligen er plassert mer enn 5m fra bekken, i underkant av 9m fra denne på det nærmeste. Det gjøres ingen tiltak innenfor området 5m fra bekken. Da fagetaten har godkjent en avstand på 5m vil vi anta at deres vurdering tilsier at hensynene bak bestemmelsene ikke blir vesentlig tilsidesatt ved å forholde seg til denne grensen. Det er utarbeidet en flomrapport av Harald Bjørndal AS som tilsier at det skal være trygt å etablere den omsøkte boligen, rapporten er vedlagt søknaden.*

Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta, siden det er en liten bekk i et etablert boligområde. Tiltak vil ikke føre til at tilgjengeligheten til vassdrag reduseres, siden framkommeligheten allerede er vanskelig grunnet terrengforholdene.

Fordelene ved å dispensere fra byggegrense vurderes til at man får utnyttet en eiendom som ellers vil være svært lite brukbar for utbygging. Vi stiller oss bak Bymiljøetaten sin vurdering at anser ulempene at tiltak kommer nært til bekken som marginale. Huset er plassert godt utover den 5-meters grensen som Bymiljøetaten har fastsatt.

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

### Om dispensasjon fra avstand til nabo

Tiltaket kommer i strid med plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd som regulerer tiltakets avstand til nabogrense. Det søkes om å plassere tiltaket i nabogrense mot gnr 10, bnr 20. Hovedregelen er at et tiltak skal ha en avstand til nabogrense som tilsvarer bygningens halve høyde, og ikke mindre enn 4 m.

Hovedhensynet bak plan- og bygningsloven § 29-4 andre ledd er å hindre brannspredning til andre byggverk og ivareta behovet for luft, lys, utsikt samt hindre innsyn.



Søker begrunner søknad om dispensasjon:

*Plasseringen av det omsøkte tiltaket er i stor grad gjort med hensyn til terrenget på eiendommen. Den nordlige delen av eiendommen ligger høyest i forhold til veien. Ved å legge parkeringsareal og snuhammer her vil man kunne etablere avkjøring og parkering mindre murer og fyllinger enn andre steder på eiendommen. Ved å plassere bygget nærmest mulig veien, blir høydeforskjellen fra inngangsnivået og ned til terrenget i hagen mindre, hvilket gjør at bygget totalt sett blir lavere, da man ikke må like langt ned for å lande på terrenget. En annen fordel vil være at man får et større sammenhengende uteoppholdsareal mot sør og vest, med svært gode solforhold og som ligger skjermet fra veien.*

*Muren som kommer nærmest naboen er lav (under 1m), og vil derfor ha liten betydning med tanke på solforhold.*

I denne konkrete saken vurderer vi at den delen av tiltak som kommer i nabogrense mot gnr 10 bnr 20 er lavt og påvirker ikke vesentlig naboeiendom med tanke på luft, lys og innsyn.

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

Fordelene ved å dispensere fra avstandsbestemmelsen vurderes til tiltakshaver får etablert areal for parkering. Vi kan ikke se at tiltaket vil medføre ulemper for naboeiendommen.

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

## **5. 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

**Nikola Silic**  
saksbehandler

**Trond Haugen**  
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Oro Utvikling AS, c/o Christian Opheim, Steinsvikkroken 35, 5237 RÅDAL

<b>Generelle bestemmelser:</b>	
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.
<b>Orientering om rett til å klage på vedtaket:</b>	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700,5020 BERGEN.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. 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.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	200112890	Beregnet areal	539.1
Etablert dato	26.01.2005	Historisk oppgitt areal	539
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstillfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	10/760
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Nymatrikulering av grunneiendom Oppmålingsforr.	26.04.2012 02.05.2012	201204958		10/910 (3994,4) 1201-Mnrmangler, 10/18, 10/20, 10/31, 10/35, 10/38, 10/44, 10/47, 10/63, 10/113, 10/129, 10/130, 10/135, 10/229, 10/242, 10/258, 10/314, 10/346, 10/348, 10/349, 10/369, 10/370, 10/371, 10/412, 10/430, 10/450, 10/469, 10/534, 10/545, 10/570, 10/576, 10/689, 10/713, 10/760, 10/857
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.01.2005	200412890		10/20 (-539), 10/760 (539)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6694839.77	299828.44	0	Ja	539.1	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BAKKE ANJA THERESE F310578*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	SØRE RENEN 67 5099 BERGEN	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Sædalsvegen 72

Adressetilleggsnavn:

Poststed	5099 BERGEN	Kirkesogn	07020201 Birkeland
Grunnkrets	420 Vestre Sædalen	Tettsted	5001 Bergen
Valgkrets	77 Sædalen		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301062185		Enebolig (111)	Rammetillatelse (RA)	24.05.2022

**1: Bygning 301062185: Enebolig (111), Rammetillatelse 24.05.2022**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	171
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	171
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	85
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	24.05.2022	24.05.2022
Endre bygningsdata	25.05.2022	25.05.2022

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sædalsvegen 72	H0101	10/760	171	6	2	2	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	29	0	29	0	0	0
H01	1	65	0	65	0	0	0
U01	0	77	0	77	0	0	0



BERGEN  
KOMMUNE

## PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 10/760/0/0

Utlistet 13. mai 2024

### 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
258605894	Grunneiendom	0	Ja	537,1 m <sup>2</sup>	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
<a href="#">30090000</a>	30	ÅRSTAD/FANA. GNR 10 BNR 55, FURUDALEN, MAPPE 5	3 - Endelig vedtatt arealplan	06.02.1950		24,6 %

## Planendringer relatert/muligens relatert aktuell eiendom

Ingen planendringer er markert innenfor - eller i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen. Sjekk likevel kartet og planarkivsystem for punktrepresenterte planendringer.

### Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
<a href="#">65270000</a>	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 %

### Temakart blågrønne strukturer

[Temakart sammenhengende blågrønne strukturer](#)

### Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
<a href="#">30820000</a>	30	FANA. GNR 10 BNR 22-98 MFL., NEDRE NATTLAND	3	-
<a href="#">30700000</a>	30	FANA. GNR 10 BNR 50, NEDRE NATTLAND	3	-
<a href="#">16870000</a>	30	FANA/ÅRSTAD. DEL AV GNR 7 OG 10, ØVRE SÆDAL	3	<a href="#">200020541</a>
<a href="#">9730000</a>	21	ÅRSTAD/FANA/BERGENHUS. KDP LANDÅS	3	<a href="#">199507335</a>

### Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen

Eiendom	Bygningsnr	Endring	Bygningstype	Status	Dato	Saksnr
10/98	300859413	-	Garasjeuthus annekst til bolig	Rammetillatelse	19.03.2021	<a href="#">202101853</a>
10/98	9543414-2	Tilbygg	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Igangsettingstillatelse	17.06.2021	<a href="#">202101853</a>

Skrevet ut 13. mai 2024



## 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 arealdel 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 begrensningsslinje 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.

# Plankart

Plankartet gir deg en oversikt over planene rundt eiendommen. Kartet kan inkludere et kartutsnitt av kommuneplanen, kommunedelplaner og reguleringsplaner.



BERGEN  
KOMMUNE





# Reguleringsplan på grunnen - oversikt



BERGEN  
KOMMUNE

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 13.05.2024

Gnr/Bnr/Fnr: 10/760/0/0

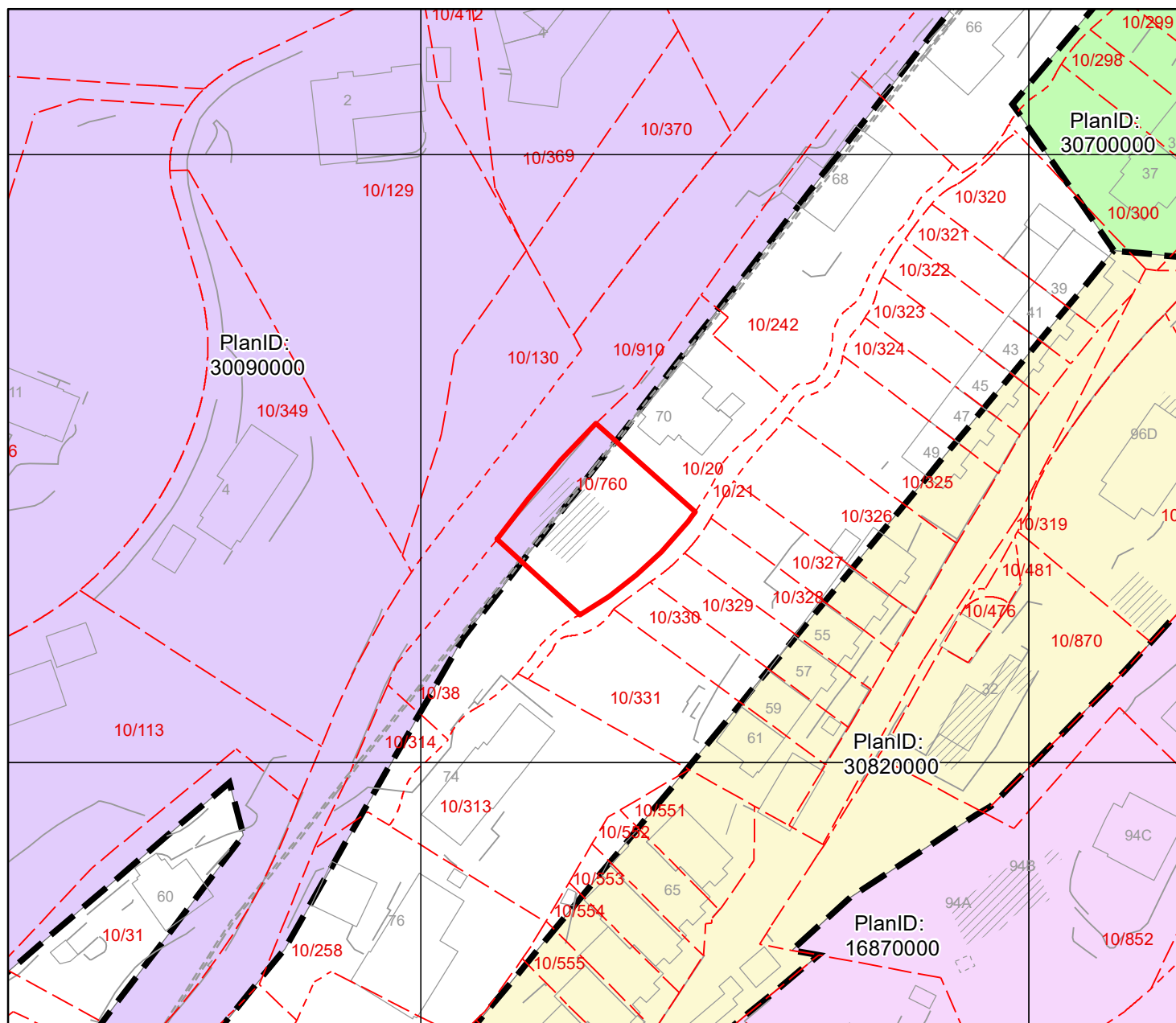
Adresse: Sædalsvegen 72

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:

30090000

Eiendomsmarkering







Begrensningslinje for reguleringsområdet

Tomtegrenser innenfor

Regulert veggrunn

Prosj. 2.et. villabebyggelse

B vedtatt omlegging,  
byggningsrådets møte den 17. 1950

R0-15

Kart

over

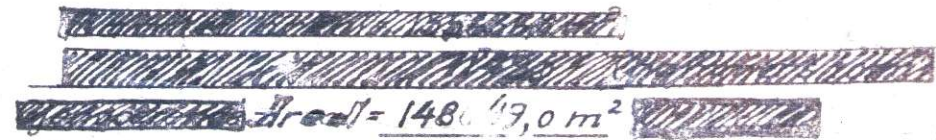
g. nr. 10, b. nr. 55

FURUDALEN

1:1000



Ekvidistanse = 1 m.



Areal = 148,0 m<sup>2</sup>

Utsikts plass inngår ikke i samlet areal.

R.3.009.00.00

Nestun februar 1948

M. S. Hansen

Parcelleringsplan

Bergen i april 1948.

E. J. Johansen

FANA BYGNINGSRÅD  
R-617



BERGEN  
KOMMUNE

# Kommuneplanens arealdel

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk: 1:1000

Dato: 13.05.2024

Arealplan-ID: 65270000


Gnr/Bnr/Fnr: 10/760/0/0

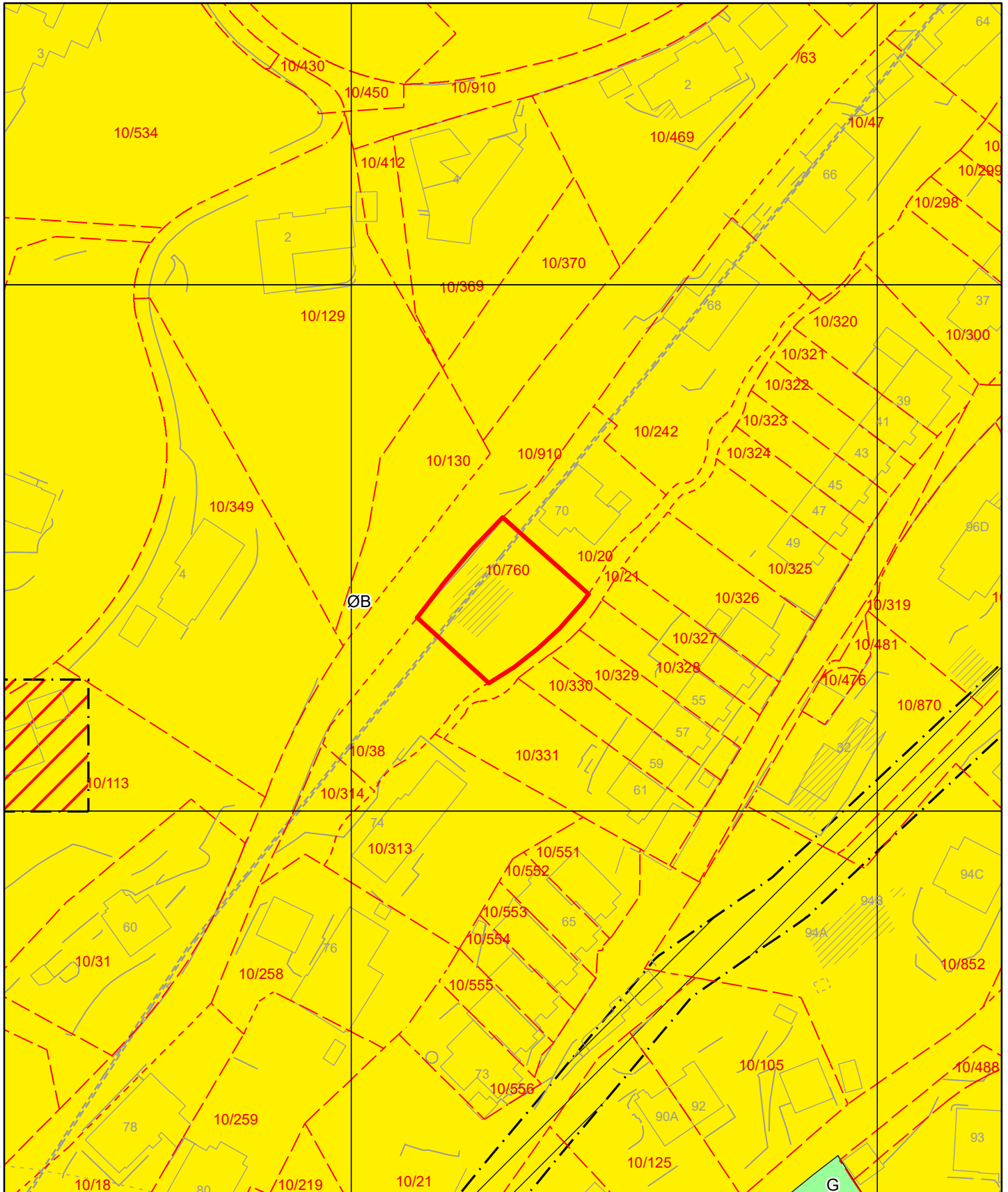
Adresse: Sædalsvegen 72

N




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


 Eiendomsmarkering (1)




## Tegnforklaring for kommuneplan

 Arealformålgrense

### KPA2018 Arealformål

 Angitthensyn kulturmiljø

 Øvrig byggesone

 Faresone

 Grønnstruktur

## Fakturaspesifikasjon

Kommunale avgifter har 4 terminer per år.

Hovedforfall: 20/2 - 20/5 - 20/8 - 20/11

Feiing/tilsyn blir ikke delt opp, men kommer som helhet i en termin. Normalt 2. termin.

<b>Eiendomsnummer</b>	00010-0760-0000-000
<b>Eiendommens adresse</b>	Sædalsvegen 72
<b>Eier</b>	Anja Therese Bakke , Søre Renen 67 , 5099 BERGEN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Ingen data funnet				
<i>* Ikke merverdiavgift på eiendomskatt</i>				

--



**Lurer du på noe?** Kontakt Bergen kommune,  
Økonomitjenester, telefon 53 03 08 00, tastevalg 2  
(betalingsservice), [betaling@bergen.kommune.no](mailto:betaling@bergen.kommune.no)

**13.05.2024 13:20:20**





# Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Målestokk v/A4: 1:3000

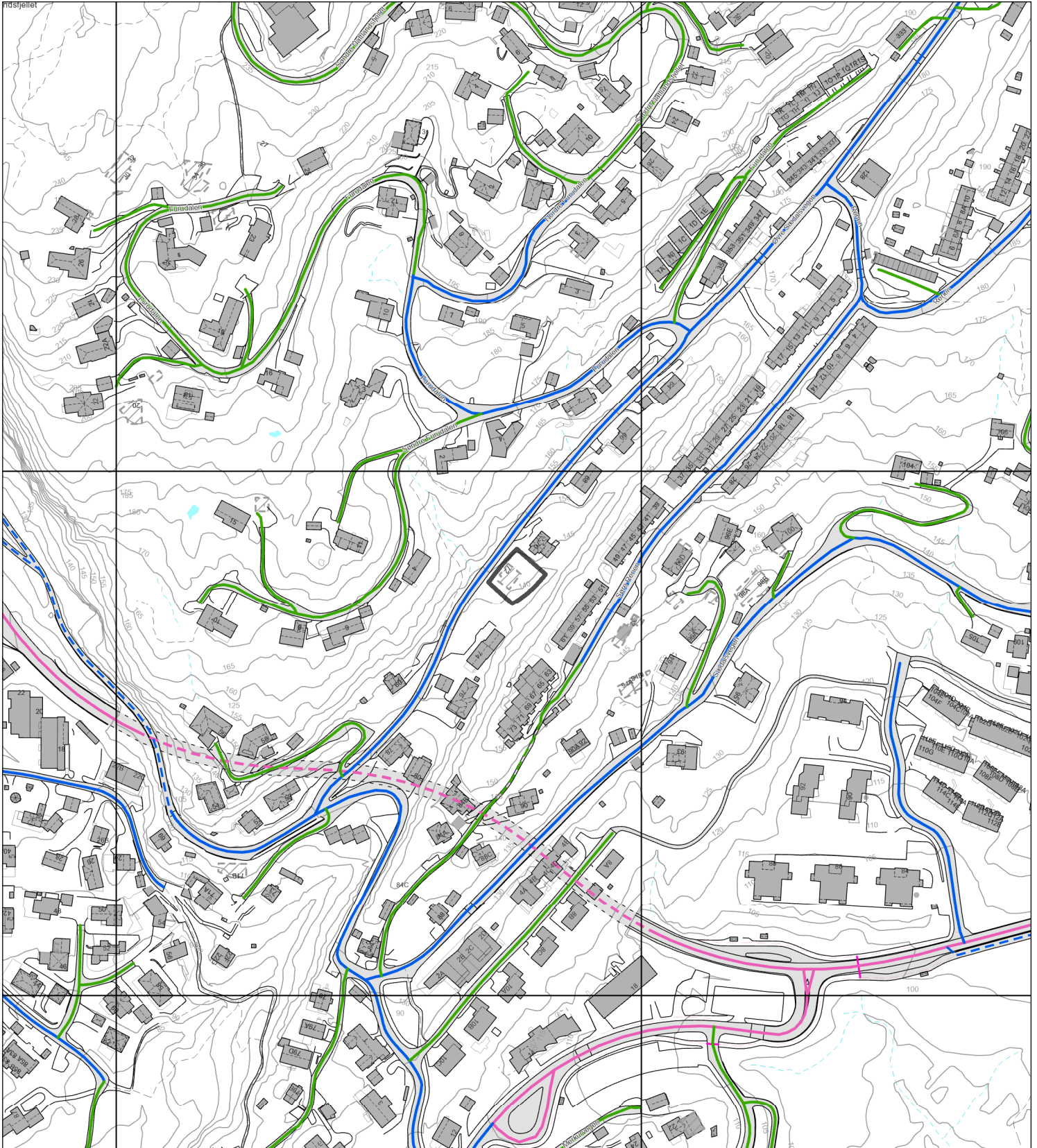
Dato: 13.05.2024

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 10/760/0/0

Adresse: Sædalsvegen 72, 5099 BERGEN



BERGEN  
KOMMUNE



- |                   |                      |                            |                            |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg         | Fylkesveg            | Privat veg                 | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel    | Privat veg, tunnel         | Gang-/sykkelveg, kommunal  |
| Riksveg           | Kommunal veg         | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat    |
| Riksveg, tunnel   | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg   | Bilferge, fylkesveg        |



BERGEN  
KOMMUNE

## Bergen kommune

Postadresse: Postboks 7700, 5020 BERGEN

Telefon: 55 56 60 00

E-post: [bergenvann@bergen.kommune.no](mailto:bergenvann@bergen.kommune.no)

Dato: 13.05.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

### Vannforsyning og avløpsforhold

Gårdsnr.:	10	Bruksnr.:	760	Seksjonsnr.:	
Adresse:	Sædalsvegen 72, 5099 BERGEN				

### Vann

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen vannmåler?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

### Avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Har eiendommen septiktank?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>

### Kommentar

Bergen kommune tar forbehold om feil som skyldes avvik i datagrunnlaget.





**Skatteetaten**

Dato  
13.05.2024

Norkart AS  
Hoffsveien 4  
0275 Oslo

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

### **Bekreftelse på formuesverdi:**

**Kommune: 4601 BERGEN**

Gnr 10                      Bnr 760                      Fnr 0                      Snr 0

### **Eiendommens adresse:**

Sædalsvegen 72, 5099 BERGEN

**Formuesverdi for inntektsåret 2022:**

kr 1 040 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000