DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Hardangervegen 1

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge

Tilstandsrapport

Medlem av NITO

Boligbygg med flere boenheter

Hardangervegen 1, 5224 NESTTUN

BERGEN kommune

gnr. 42, bnr. 890, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 16.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13379-2012 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** YZ9537

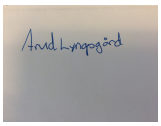
Foretak: Takst Team Vestlandet AS **Takstingeniør:** Arvid Lyngsgård

Medlem av NITO

TAKST TEAM VESTLANDET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig



Arvid Lyngsgård
Uavhengig Takstingeniør
arvid@takstvestlandet.no
474 14 500

Medlem av NITO

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet beliggende i byggets 1.etasje.
Leiligheten etablert i 2016 ihht. Infoland.

REFERANSENIVÅ
Leiligheten etablert i 2016.
Leiligheten skal derfor være oppført i henhold til byggeforskrifter av 2010 og byggeskikk og fagmessig utførelse i 2016.
(referansenivået for bygningen).

PARKERING OG LAGRING
Parkering på felles parkeringsplass.
Kott under trapp i 1. etasje på 1,02 m²
Bod i fellesområde på 5 m²

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON TILSTANDSVURDERING
Leiligheten holder for det meste en moderne og god standard på overflater, innredninger og installasjoner.

For øvrig henvises til rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Over grunnmur er bygget ført opp i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Valmet tak.
Taket er tekket med teglstein.

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Entredør:
Laminert tredør.

Terrassedør:
Tredør med isolerglass.
Døren er produsert i 2015.

Terrasse på 6,8 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyde: ca 93 cm.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
Parkett.

Vegger:
Malte plater.

Himling:
Malte plater.
Takhøyde opp til 280 cm.
Enkelte riss registrert.
Ansett som normal bruksslitasje.
Normalt vedlikehold må utføres.

Trebjelkelag.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 14 mm målt i stue/kjøkken.

Fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Bad fra 2016.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Fliser på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 40 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Sluk av plast.
Tettesjikt med smøremembran.
Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, vegghengt skap og dusj med glassfelt og skyvedør i glass.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.
Garderobeinnredning på vegg i soverom på vegg mot dusjsone i bad.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Vaskerom:
Vaskerom fra 2016.
Det foreligger ikke dokumentasjon.
Sokkelflis og malte plater på vegger.
Malte plater i himling.
Fliser på gulv.
Det er målt ca 16 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.
Plastsluk.
Ukjent type tettesjikt.
Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.
Våtsone mot underliggende etasje.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Kompesitt oppvaskkum.
Integrert kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Vannstoppsystem i skap under vask.
Komfyrvakt.
Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i vaskerom.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.

Synlige avløpsrør av plast.

Balansert ventilasjon.
Aggregat og styringspanel er plassert i kott under felles trapp.

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom.
Fast elektrisk tilkobling.

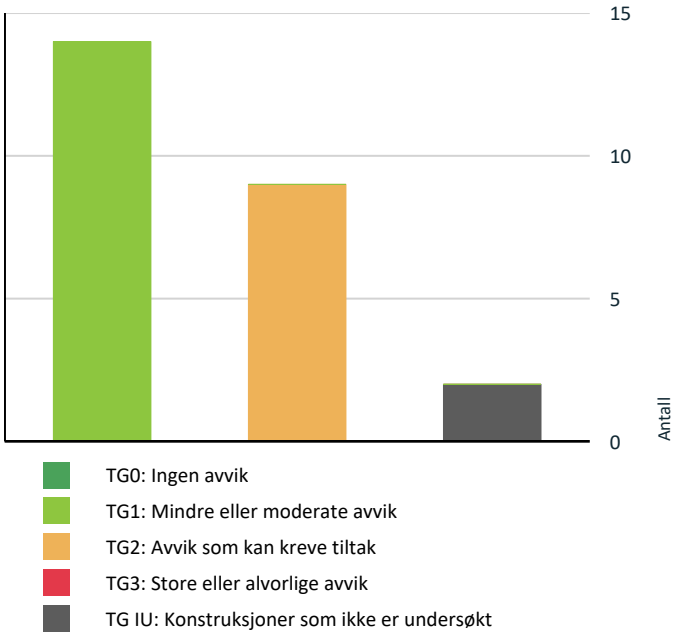
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører - 1** — Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. — Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
2016	Infoland

UTVENDIG

Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Over grunnmur er bygget ført opp i trekonstruksjoner.
Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Valmet tak.
Taket er tekket med teglstein.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass i trekarmer.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Noe utvendig malingsslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør:
Laminert tredør.



TG 2 Dører - 1

Beskrivelse

Terrassedør:
Tredør med isolerglass.
Døren er produsert i 2015

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe utvendig malingsslitasje i nedkant av dør.
Fugemasse mellom glass og karm på utsiden av dørblad er sprukket opp.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold og lokal utbedring.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse på 6,8 m²
Bygget i trekonstruksjoner.
Dekke med terrassebord.
Rekkverk i trekonstruksjoner.
Rekkverkshøyde: ca 93 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

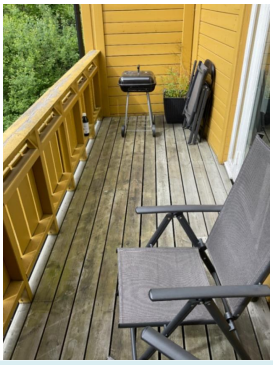
Noe malingsslitt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikehold.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Parkett.

Vegger:
Malte plater.

Himling:
Malte plater.
Takhøyde opp til 280 cm.

Enkelte riss registrert.
Ansett som normal bruksslitasje.
Normalt vedlikehold må utføres.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag.
Målt høydeforskjell i gulv: ca 14 mm målt i stue/kjøkken.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2016.
Det foreligger ikke dokumentasjon.





1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger.
Malte plater i himling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprekk i en flis på venstre side over dør og en flis i dusjsonen.

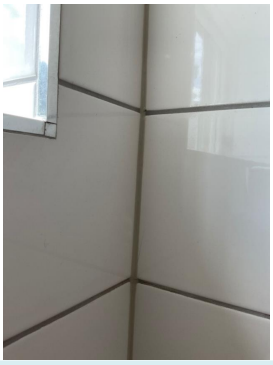
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Planlegge utskifting av fliser med sprekker.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Gulvvarme.
Det er målt ca 40 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Bom i noen gulvfliser i området ved dør og servant.

Konsekvens/tiltak
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk av plast.
Tettesjikt med smøremembran.

Vurdering av avvik:
• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med servant i møbel, speil med lys, vegghengt skap og dusj med glassfelt og skyvedør i glass.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Garderobeinnredning på vegg i soverom på vegg mot dusjsone i bad.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra 2016.
Det foreligger ikke dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Sokkelflis og malte plater på vegger.
Malte plater i himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.
Det er målt ca 16 mm høydeforskjell fra gulv ved dør og frem til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk.
Ukjent type tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er innredet med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Til-luft via spalte under dørblad.

1. ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Våtsone mot underliggende etasje.
Det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminert benkeplate.
Kompesitt oppvaskkum.
Integrert kjøle/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp.
Vannstoppsystem i skap under vask.
Komfyrvakt.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator med avtrekk ut.
Ventilator er funksjonstestet og fungerer fint.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i rør i rør system.
Samleskap for rør er plassert i vaskerom.
Det er ikke avdekket lekkasjer eller tegn til fukt i samleskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon.
Aggregat og styringspanel er plassert i kott under felles trapp.





TG 1 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom.
Fast elektrisk tilkobling.



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det elektriske anlegget er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse av takstmann da dette krever spesialkompetanse og autorisasjon
Eier har besvart spørsmål angående det elektriske anlegget.
På generelt grunnlag anbefales det at det elektriske anlegget kontrolleres av autorisert fagperson.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Det foreligger samsvarserklæring for arbeid som er utført i nåværende eiers eie.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

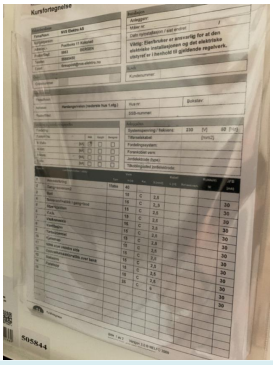
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei



Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Tilstandsrapport



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

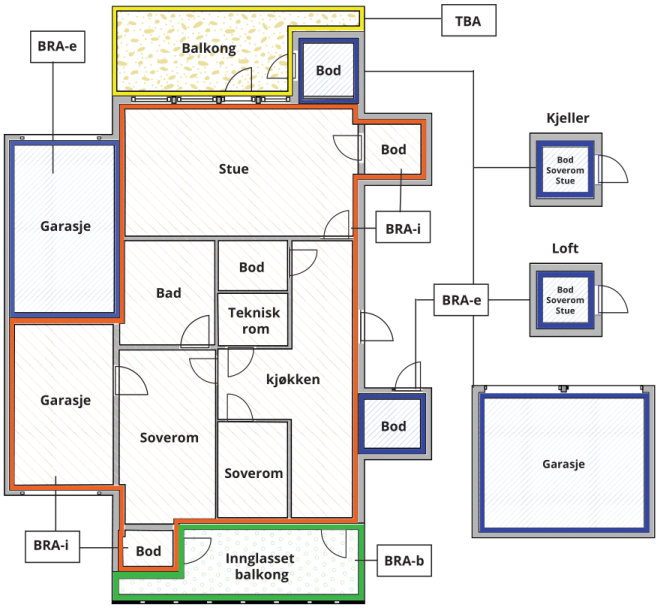
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	57			57	
1.Etasje		1		1	
1. Etasje		5		5	
SUM	**57**	**6**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré/gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken, vaskerom		
1.Etasje		Kott	
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Netto rom areal:
Entre/gang: 6,71 m²
Soverom: 7,3 m²
Vaskerom: 1,53 m²
Soverom: 10,82 m²
Bad: 5,59 m²
Stue/kjøkken: 21,5 m²

Kott under trapp i 1. etasje: 1,02 m²

Utvendig bod: 5 m². Boden er merket med nr 4.

Arealer er oppmålt innvendig med laser.
Sammenlagt areal oppgitt for de respektive rom utgjør boligens nettoareal. Dette vil avvike fra bruksareal da det gjør fratrekk for det areal interne vegger, sjakter osv. opptar.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2026	Arvid Lyngsgård	Takstingeniør
	Rebekka Helle Stensbø	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4601 BERGEN	42	890		4	4159.6 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Hardangervegen 1

Hjemmelshaver
Stensbø Rebekka Helle

Eierandel
58 / 721

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin og sentral beliggenhet i et etablert boligområde på Nesttun.
Gangavstand til skole, barnehage, treningssenter, Nesttun sentrum mm.

Tilknytning vann

Tilknyttet offentlig vann via privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Tilknyttet offentlig avløp via privat stikkledning.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.07.2026	Skjema for egenerklæring er mottatt. det er viktig at potensiell kjøper leser denne grundig.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.06.2026	Generell informasjon om eiendommen	Gjennomgått		Nei
Eier	16.06.2026	Eier har gitt opplysninger om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	15.06.2026	Matrikkeldata	Gjennomgått		Nei

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Takst Team Vestlandet AS
Steinsvikskrenten 10
5237 RÅDAL

Medlem av NITO

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle r osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Godkjente og byggemeldte tegninger er ikke kontrollert av takstmann.

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende).

Eiendomsmegler Norge,
Nesttun

Gjensidige

Egenerklæring

Hardangervegen 1, 5224 NESTTUN

23 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hardangervegen 1	Hardangervegen 1	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Overtakelse juni 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden overtakelse juni 2023 til dags dato

Informasjon om selger

Selger

Stensbø, Rebekka Helle

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet stikkontakt på kjøkken fra hvit til svart.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bergen Elektro Automasjon

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Rebekka Helle Stensbø	**2026-07-23**

Identification

Rebekka Helle Stensbø

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

andrea ford

Vår ref: 7260097
Nesttun, 17.06.2026

VEDR. MEGLEROPPLYSNINGER PÅ EIENDOMMEN HARDANGERVEGEN 1 - GNR. 42, BNR. 890, SNR. 4 I BERGEN KOMMUNE

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	**Adresse**	**Fødselsdato/Org.nr.**
Rebekka Helle Stensbø	Baglergaten 10, 5224 Bergen	11.08.1998

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens §. 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

SAMEIET OG FELLESUTGIFTER			
NAVN PÅ SAMEIET OG EVT. REGNSKAPSFØRER	ORGANISASJONSNR.		
Fellesutgifter pr. [ ] mnd [ ] kvartal [ ] halvår:	KR.	FORFALLER	
FELLESUTGIFTER INKLUDERER			
Skyldige felleskostnader eller øvrige restanser til sameiet:	KR.		
Forventede endringer i fellesutgiftene?		JA	NEI
HVIS JA, ANTATT ENDRING			
Evt. restanser overføres til:	KONTONUMMER		

FELLESGJELD OG FORMUE			
Fellesgjeld?		JA	NEI
HVIS JA, ANDEL FELLESGJELD KR.	TOTAL FELLESGJELD KR.	ANDEL FORMUE KR.	
LÅNEVILKÅR FELLESGJELD (LØPETID, RENTESATS, AVDRAGSFRIHET OG EVT. ØKNING I FELLESKOSTNADER ETTER AVDRAGSFRIHET)			

DIVERSE		
Sikringsfond?	JA	NEI
Forkjøpsrett?	JA	NEI
Styregodkjenning iht. vedtekter kreves?	JA	NEI
HVIS JA, AVKLARINGSINFORMASJON		

KONTAKTOPPLYSNINGER STYREFORMANN			
FORSIKRINGSSELSKAP	POLISENR.		
Evtuelle påbud/pålegg?		JA	NEI
HVIS JA, SPESIFISER			
Er dyrehold tillatt?		JA	NEI
DERES EIERSKIFTEGEBYR KR.	KONTONUMMER		
DERES FORKJØPSRETTGEBYR KR.	KONTONUMMER		
EVENTUELLE ANDRE OPPLYSNINGER SOM ER VIKTIGE FOR NY EIER			

For andrea ford

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få oversendt:

- Kopi av siste års regnskap/årsberetning
- Referat fra siste årsmøte
- Vedtekter, husordensregler og sameiekontrakt

Vennligst oversend ønsket informasjon til vårt kontor så snart som mulig, gjerne på e-post william.christensen@emnorge.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Eiendomsmegler Norge

William Christensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Mobil: 413 77 579
E-post: william.christensen@emnorge.no

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 42, Bruksnr 890, Seksjonsnr 4	**Kommune:**	4601	Bergen
		Bydel:	3	Fana
Adresse:				
Veiadresse:	Hardangervegen 1, gatenr 31830	**Grunnkrets:**	1318	Midtun
(fra bruksenhet)	5224 Nesttun	**Valgkrets:**	49	Nesttun
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	7020201	Birkeland
		Tettsted:	5001	Bergen

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	
Etableringsdato:	24.12.2014	**Har festegrunn:**	Nei	**Formål:**	Bolig
Areal:		**Skyld:**		**Sameiebrøk:**	58/721
Arealkilde:				**Areal felles tomt:**	4 159,6 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4601/42/890	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4601/42/890/0/1	0,0
			Mottaker	4601/42/890/0/2	0,0
			Mottaker	4601/42/890/0/3	0,0
			Mottaker	4601/42/890/0/4	0,0
			Mottaker	4601/42/890/0/5	0,0
			Mottaker	4601/42/890/0/6	0,0
			Mottaker	4601/42/890/0/7	0,0
			Mottaker	4601/42/890/0/8	0,0
			Mottaker	4601/42/890/0/9	0,0
			Mottaker	4601/42/890/0/10	0,0
Seksjonering	Forretning:	10.12.2014	Avgiver	4601/42/890	-294,0
	Matrikkelført:	10.12.2014	Berørt	4601/42/875	0,0
			Berørt	4601/43/13	0,0
			Etablert/Endret	4601/42/890/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4601/42/890/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4601/42/890/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4601/42/890/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4601/42/890/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4601/42/890/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4601/42/890/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4601/42/890/0/8	0,0
			Etablert/Endret	4601/42/890/0/9	0,0
			Mottaker	4601/42/890/0/10	294,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Hardangervegen 1	H0102	Bolig	58,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	EFinansierings- og forsikringsvirksomhet	Bebygd areal:	136,0	Rammetillatelse:	20.06.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	363,0	Igangset.till.:	02.06.2013
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	15.07.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	363,0	Midl. brukstil.:	14.04.2016
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	5
Bygningsnr:	300311560			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		83,0		83,0				
H01	2		126,0		126,0				
H02	1		106,0		106,0				
H03	1		48,0		48,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	88,0	Rammetillatelse:	26.10.2012
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	02.06.2013
Energikilde:		BRA annet:	80,0	Ferdigattest:	15.07.2019
Oppvarming:		BRA totalt:	80,0	Midl. brukstil.:	14.04.2016
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300330513			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				80,0	80,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 7260097
Ordrenummer: 9292263

Betalingshistorikk

Eiendomsnummer	00042-0890-0000-004
Eiendommens adresse	Hardangervegen 1
Eier	Rebekka Helle Stensbø , Hardangervegen 1 , 5224 NESTTUN N

År	Totalt utskrevet	Forfalt utskrevet	Betalt	Total saldo	Forfalt saldo	Siste betalingsdato	Inkasso (kontakt Kemneren)
2026	6 880,36	0,00	6 880,36	0,00	0,00	20-05-2026	NEI

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Fakturaspesifikasjon, Renter og Gebyrer.

BERGEN KOMMUNE
KEMNEREN

Referanse: 7260097
Ordrenummer: 9292263

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.

Eiendomsnummer	00042-0890-0000-004
Eiendommens adresse	Hardangervegen 1
Eier	Rebekka Helle Stensbø , Hardangervegen 1 , 5224 NESTTUN N

Tekst	Grunnlag	Sats	Årsbeløp	Terminbeløp
Eiendomsskatt bolig 01.04.2026-30.0	1840337KR	0.0026	4 784,00	1 196,00
Abonnementsgebyr vann	738m2	7.71	457,72	114,11
Stipulert mengde vann	960m3	11.44	883,47	220,26
Abonnementsgebyr avløp	738m2	10.62	630,48	157,18
Stipulert mengde avløp	960m3	15.64	1 207,82	301,12
Komm.påslag-etterdrift deponier	1 pr.enhet	300.00	300,00	75,00
Renovasjon grunnpris	1 Pr.enhet	3890.68	3 890,68	972,67
Total eksl. mva			12 154,17	3 036,34

** Ikke merverdiavgift på eiensdomskatt*

Andre tilgjengelige rapporter: Oppsummering, Betalingshistorikk, Renter og Gebyrer.

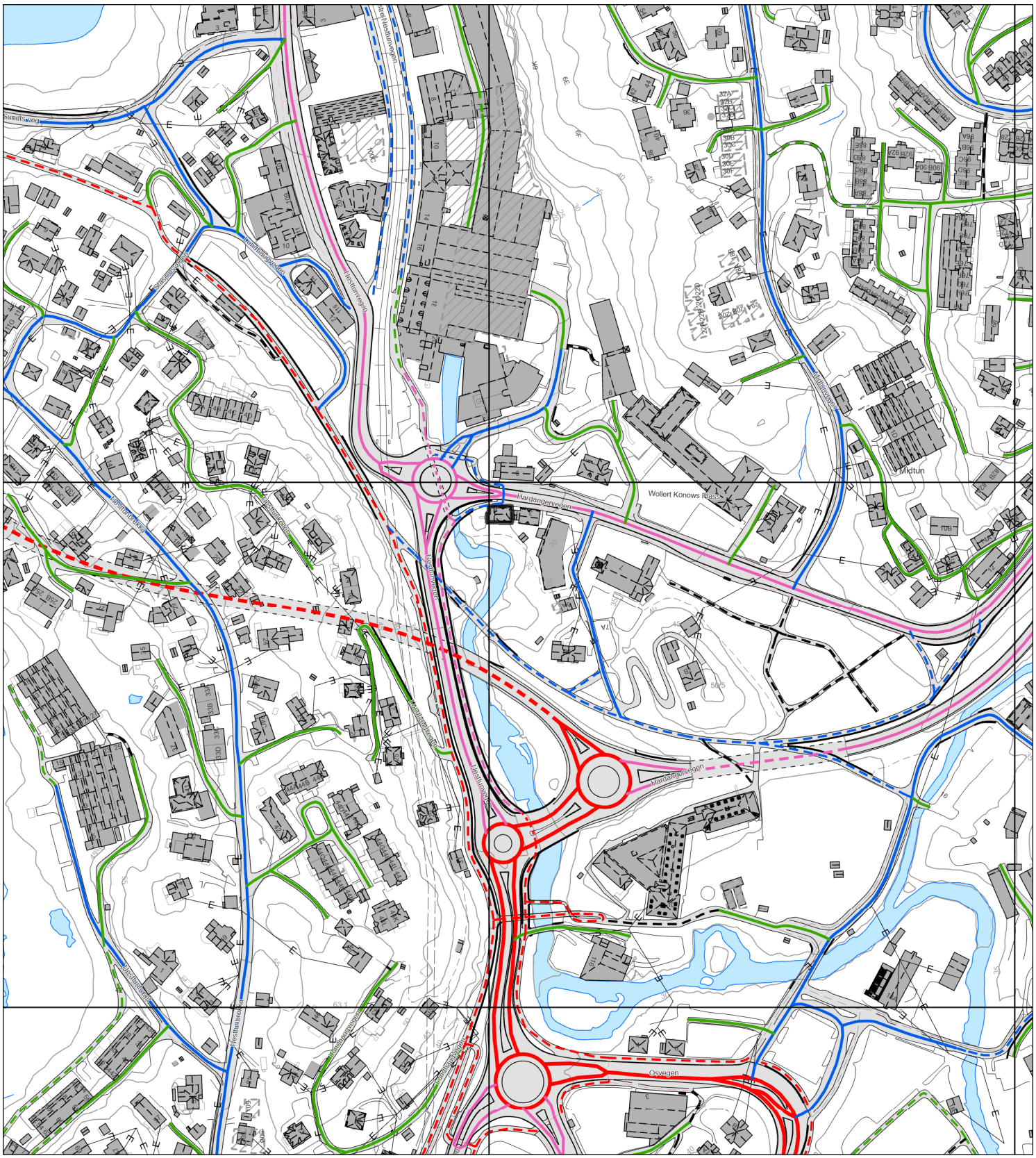
BERGEN KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 17.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 42/890/0/4
Adresse: Hardangervegen 1, 5224 NESTTUN

N



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

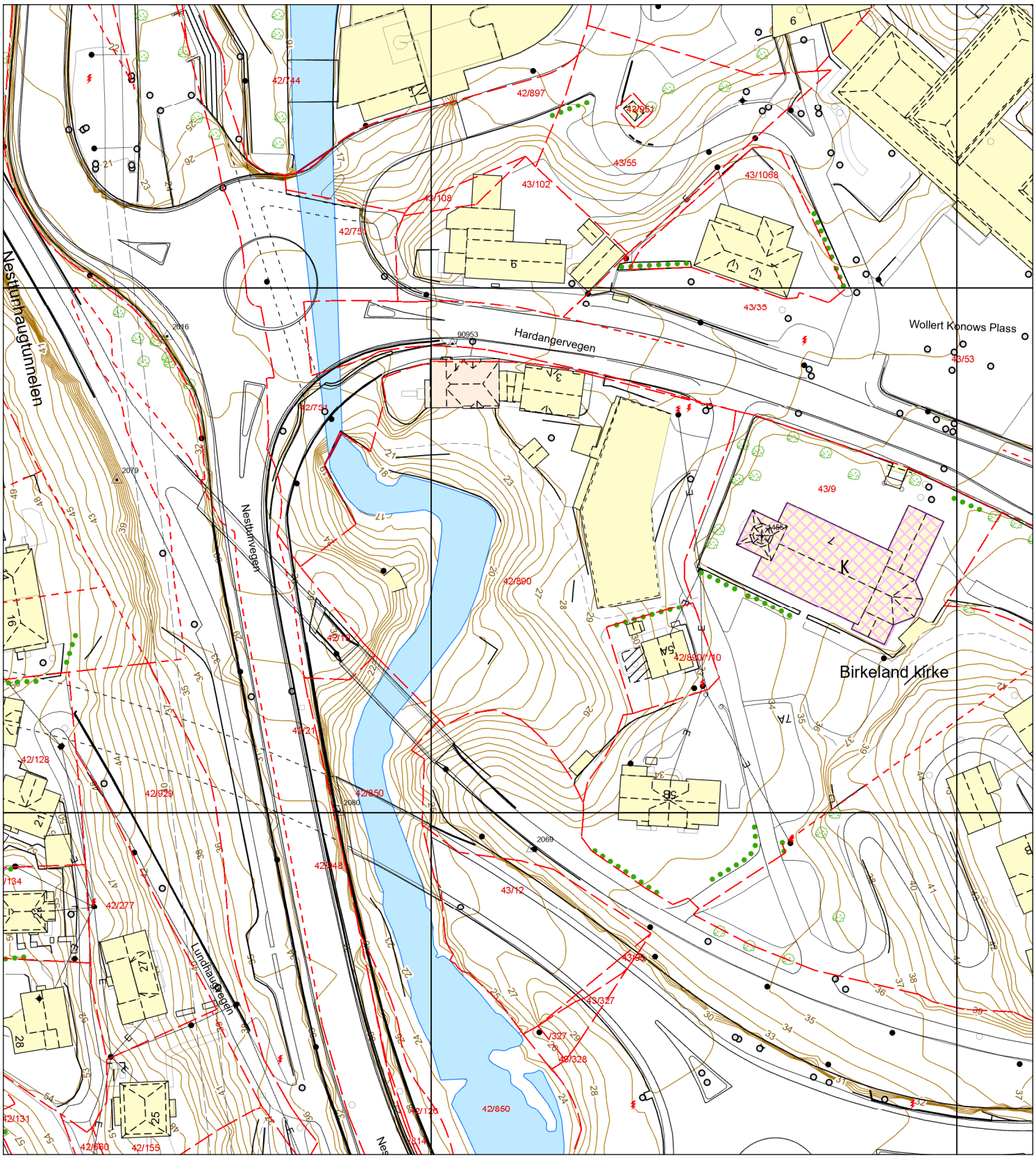
BERGEN KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 17.06.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 42/890/0/4
Adresse: Hardangervegen 1, 5224 NESTTUN

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

PLANINFORMASJON

Byrådsavdeling for byutvikling

Plan- og bygningsetaten

Planinformasjon for gnr/bnr 42/890/0/0
Utlistet 17. juni 2026

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, båndleggingerog 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 Eiendomsregisteret hos kartverket.

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
6363386148	Grunneiendom	0	Ja	4 159,0 m²	Sikker	-	Ja

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

PlanID	Plantype	Plannavn	Status	Ikrafttrådt	Saksnr	Dekningsgrad
5120300	30	FANA. SØNDRE INNFARTSÅRE, TILFØRSELSVEI HOP - MIDTUN	3 - Endelig vedtatt arealplan	29.01.1996	199613936	54,5 %
5120305	31	FANA. GNR 42 BNR 890, HARDANGERVEGEN 1, 3 OG 5 A	3 - Endelig vedtatt arealplan	02.05.2007	200416163	45,5 %

Reguleringsformål (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5120300	400 - Offentlig friområde	26,2 %
5120300	614 - Friluftsområde i sjø/vassdrag	14,2 %
5120300	319 - Annen veigrunn	12,9 %
5120305	400 - Offentlig friområde	10,7 %
5120305	730 - Felles parkeringsplass	10,2 %
5120305	912 - Bolig/Kontor	9,6 %
5120305	310 - Kjørevei	5,3 %
5120305	750 - Felles lekeareal	4,4 %
5120305	790 - Annet fellesareal	3,7 %
5120305	320 - Gang-/sykkelvei	1,6 %
5120300	320 - Gang-/sykkelvei	0,7 %
5120300	160 - Offentlig bebyggelse	0,5 %
5120300	710 - Felles avkjørsel	< 0,1 % (1,3 m²)

Begrensninger (Reguleringsplaner på grunnen)

PlanID	Reguleringsformål	Dekningsgrad
5120305	661 - Bevaring av bygninger	5,8 %
5120305	640 - Frisiktsone	0,2 %

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.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr	Dekningsgrad
71770000	35	Fana. Gnr. 43, bnr. 9 mfl., Birkeland kirke	202418345	29,5 %

Kommuneplan

PlanID	Plannavn	Ikrafttrådt	Dekningsgrad
65270000	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018	19.06.2019	100,0 %

Arealformål i kommuneplanen

PlanID	Arealstatus	Arealformål	Beskrivele	Områdenavn	Dekningsgrad
65270000	1 - Nåværende	3001 - Grønnstruktur	Grønnstruktur	G	51,2 %
65270000	1 - Nåværende	1130 - Sentrumsformål	Byfortettingssone	BY	48,8 %

Hensynssoner Angitt hensyn - kulturmiljø i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpAngittHensynSone	H570_1	Historiske senter Nesttun	100,0 %
65270000	KpAngittHensynSone	H570_4	Historiske jernbanetraséer	3,3 %

Hensynssoner Faresone i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpFareSone	H320_1	200-års flom med klimapåslag, Nesttunvassdraget	36,0 %

Hensynssoner Gul støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H220_3	Vei støy - gul sone	76,1 %

Hensynssoner Rød støy i kommuneplanen

PlanID	Hensynssonetype	Hensynssonenavn	Beskrivele	Dekningsgrad
65270000	KpStøySone	H210_3	Vei støy - Rød sone	13,6 %

Bestemmelsesområder i kommuneplanen

PlanID	Bestemmelseområde	Bestemmelsehjemmel	Dekningsgrad
65270000	#7	5 - Byggegrense, utb.volum, funksjonskrav	100,0 %

Temakart blågrønne strukturer

Temakart sammenhengende blågrønne strukturer

Restriksjonsområder i kommunedelplan

PlanID	Restriksjonstype	Dekningsgrad
15700000	499 - Annen restriksjon	100,0 %

Planer i nærheten av eiendommen

PlanID	Plantype	Plannavn	Planstatus	Saksnr
71740000	20	Kommuneplanens arealdel KPA 2027	1	202417461
64500000	35	FANA. GNR 43 BNR 53 MFL., MIDTUNVEGEN OMSORGSBOLIGER	3	202220476
16370000	30	FANA. DEL AV GNR 42 OG 43, NESTTUN SENTRUM	3	200015934
19170000	30	FANA/YTREBYGDA. BYBANE I BERGEN OG FREMKOMMELIGHETSTILTAK FOR BUSS PÅ STREKNINGEN NESTTUN - RÅDAL	3	200610701
70720000	35	FANA. GNR 43 BNR 1072, NESTTUN, FONDVEGGEN	2	202220640
62880000	35	Fana. gnr. 41, bnr. 1255 mfl., E39 Sykkelstamveg, delstrekning 3, Nesttun - Hop	2	202220445
30200000	30	FANA. GNR 42, NESTTUN	4	-
5750100	30	FANA. DEL AV GNR 42, NESTTUNHAUGEN	3	200100480

Andre opplysninger

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk 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.

Skrevet ut 17. juni 2026

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 er av eldre kvalitet med dårlig oppløsning og de inneholder heller ikke tegnforklaring til fargebruken. For å unngå feiltolkning bør det for nærmere oppklaring tas kontakt med seksjon for GIS og plandata ved Plan- og bygningsetaten.

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

Kommuneplan
Kommuneplanens areadel er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de mål som blir vedtatt for kommunens utvikling. Arealdelen brukes for å vise områder der kommunen ønsker en spesiell planinnsats på kommunedelplan- og detaljplannivå, og til å illustrere arealer som er viktige å forvalte på bestemte måter.
Arealdelen inngår i kommuneplanens langsiktige del. Den skal ta utgangspunkt i kommuneplanens overordnede retningslinjer for den fysiske, økonomiske, sosiale og kulturelle utviklingen i kommunen. Arealdelen skal samtidig legges til grunn for og sikre gjennomføringen av de nasjonale og regionale retningslinjene for arealpolitikken.
Kommuneplanens arealdel er rettslige bindende for alle arbeid og tiltak som omfattes av Plan- og bygningsloven. Det betyr at grunneiere, rettighetshavere og myndighetene er juridisk bundet av planen. Kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering i gjennomsnitt hvert fjerde år.
Kommuneplanens arealdel 2018 - 2030, KPA 2018. Arealplan-ID 65270000 ble vedtatt i Bergen bystyre onsdag 19.juni 2019.
Les mer her: https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018

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

Reguleringsplan
Hensikten med reguleringsplan, er å fastsette mer i detalj hvordan grunnen innenfor planens 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 byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/890
Dato: 17.06.2026 Adresse: Hardangervegen 1 m.fl.

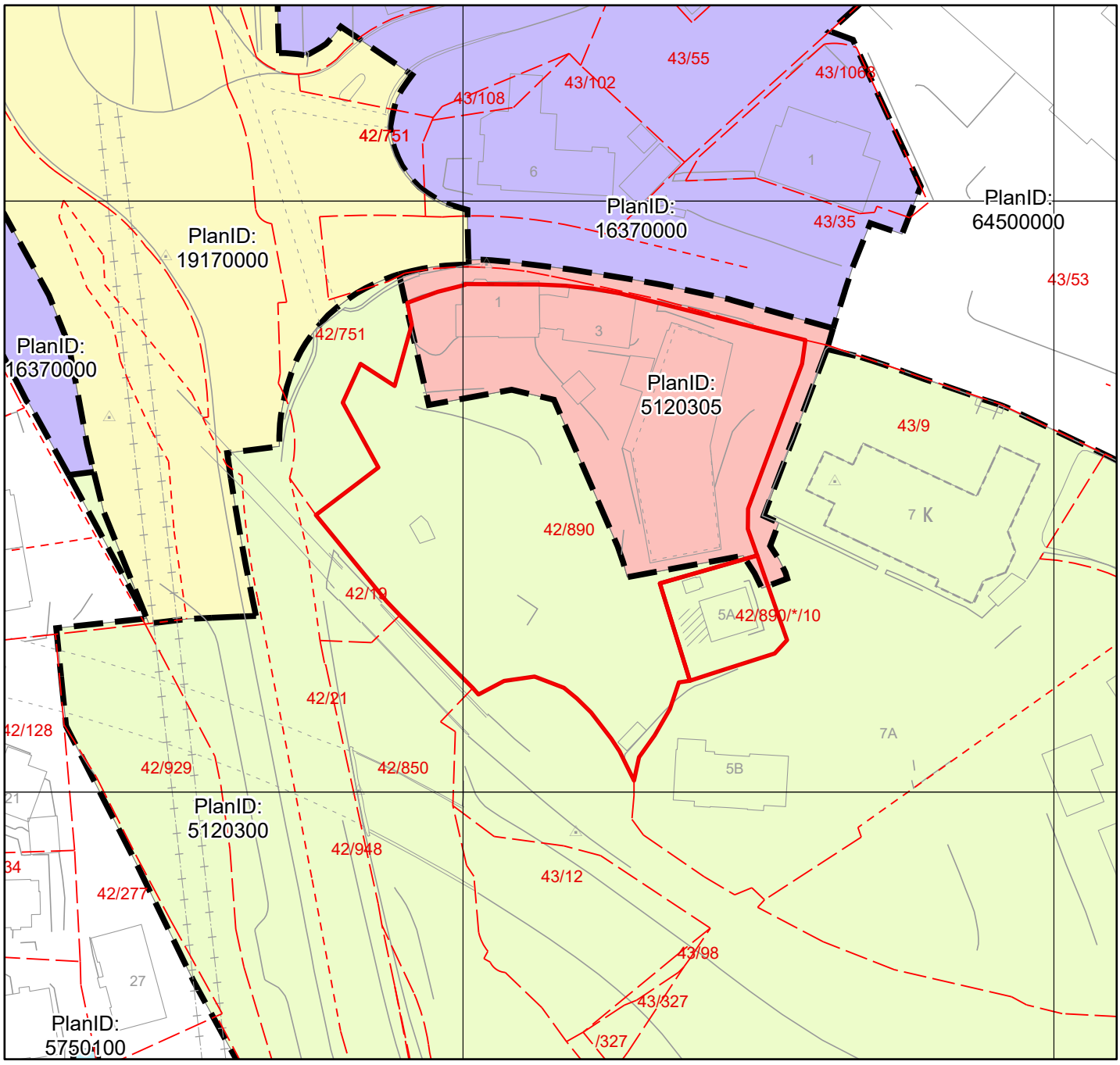
N

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:
PlanID(er): 5120305, 5120300

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

Eiendomsflate



Reguleringsplan på grunnen

BERGEN KOMMUNE

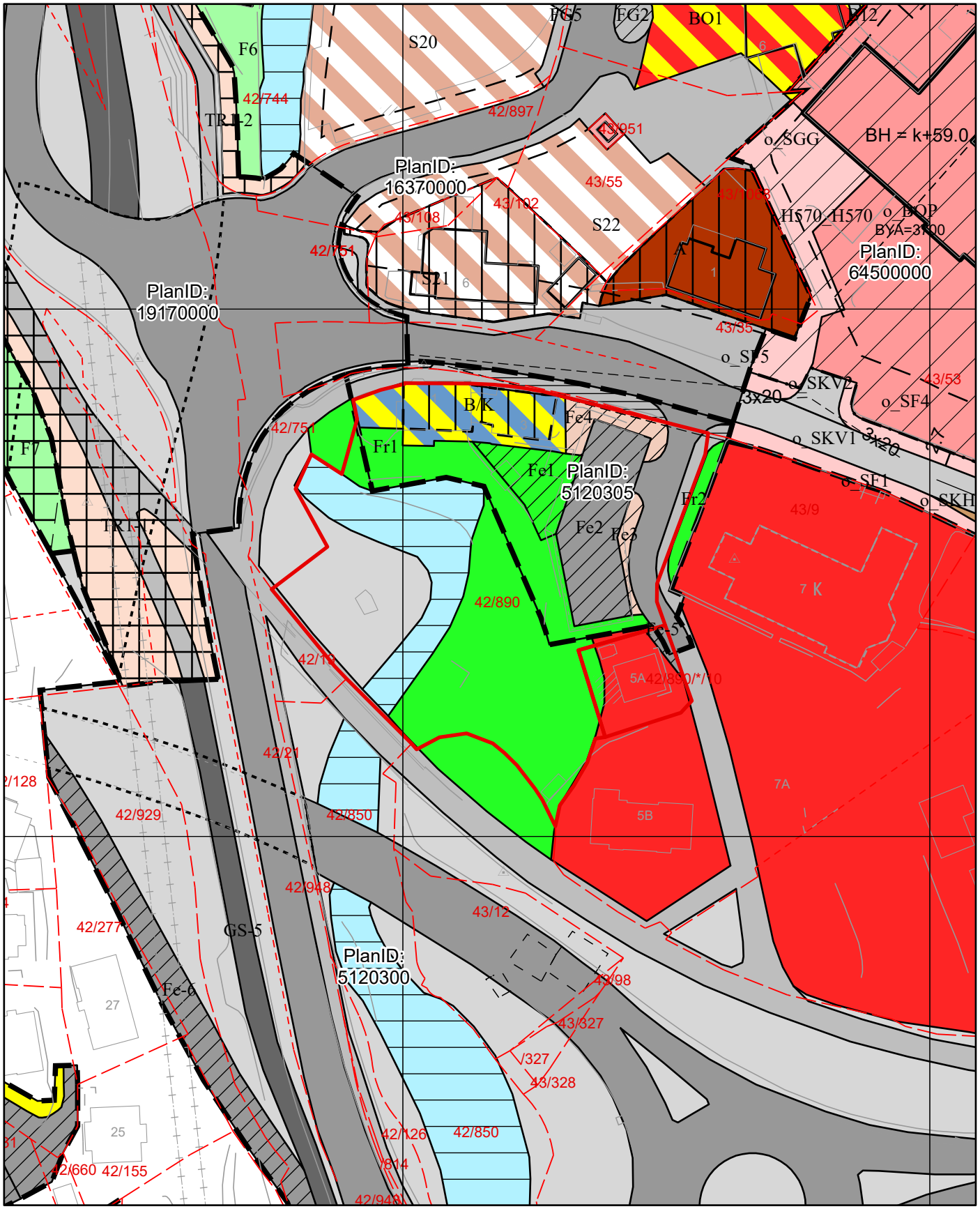
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000 Gnr/Bnr/Fnr: 42/890
Dato: 17.06.2026 Adresse: Hardangervegen 1 m.fl.

N

PlanID(er): 5120305, 5120300

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

Eiendomsflate



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

Tegnforklaring for reguleringsplan på grunnen

Juridisklinje

1210 - Bygg, kulturm. m.m. som skal bevares

1211 - Byggegrense

1214 - Bebyggelse som inngår i planen

1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet

1221 - Regulert senterlinje

1222 - Frisiktlinje

1254 - Tunnel

1259 - Måle- og avstandslinje

Regulert høydelinje

Regulert høydelinje

Begrensningsgrense gammel lov

Reguleringsplan restriksjonsgrense

Reguleringsplan bevaringsgrense

Reguleringsplan rekkefølgegrense

Hensynssonegrense

Reguleringsplan hensynssonegrense

Begrensningsområde gammel lov

640 - Frisiktsone

660 - Bevaringsområder

661 - Bevaring av bygninger

991 - Formålsrekkefølge

Hensynssoner PBL §12-6

Angitthensynsone

Plangrense

Reguleringsplanomriss

Formålsgrense

Reguleringsplan formålsgrense

Reguleringsformål §25 eldre PBL

Områder for boliger m/tilhørende anlegg

Blokkbebyggelse

Område for offentlig bebyggelse (stat, fylkeskommune, kommune)

Område for særskilt angitt allmennyttig formål

Kjørevei

Annen veggrunn

Gang- / sykkelveg

Gangveg

Sporvei / forstadsbane

Annet trafikkområde

FRIOMRÅDER

Park

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Annet fellesareal for flere eiendommer

Bolig / Kontor

Bolig / Offentlig

Annet kombinert formål

Unyansert formål

Arealformål PBL §12-5

Bebyggelse og anlegg (Pbl 12-5 nr. 1)

1160 - Offentlig eller privat tjenesteyting

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

2011 - Kjøreveg

2012 - Gate med fortau

2016 - Gangveg, -areal, gågate

2073 - Kollektivholdeplass

BERGEN KOMMUNE

Kommuneplanens arealdel

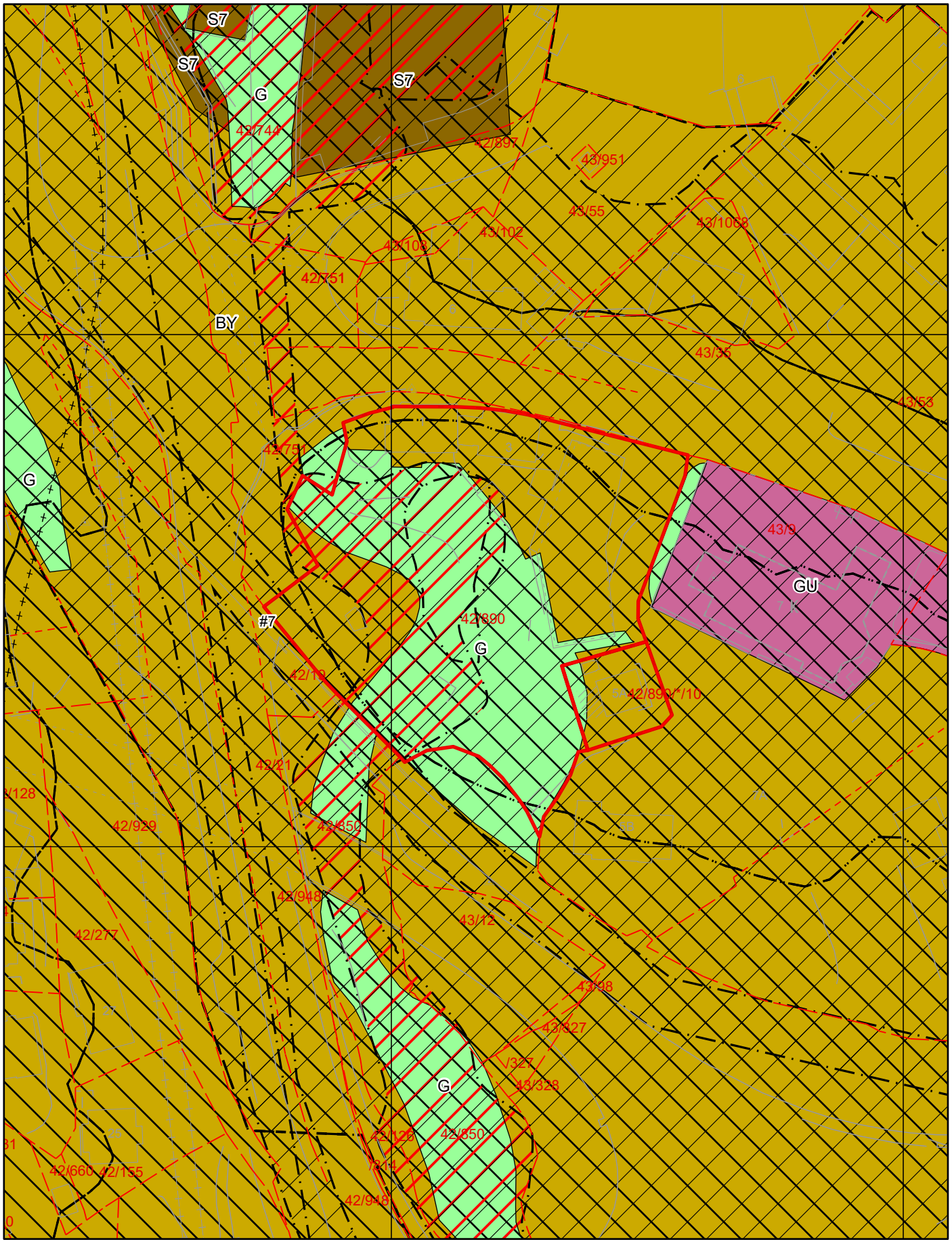
Byrådsavdeling for byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk: 1:1 000
Dato: 17.06.2026

Arealplan-ID: 65270000
Gnr/Bnr/Fnr: 42/890
Adresse: Hardangervegen 1 m.fl.

N

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

Eiendomsflate



Tegnforklaring for kommuneplan


Arealformålgrense


Bestemmelsegrense

Samferdselslinjer


Bybane - tunnel


Angitthensyn kulturmiljø


Faresone


Infrastruktursone


Støysone gul


Støysone rød

KPA2018 Arealformål


Sentrumskjerne


Byfortettingssone


Grav- og urnelund

Grønnstruktur

Bergen kommune
Adresse Postboks 7700, 5020
Telefon 12345678

Utskriftsdato: 17.06.2026

Opplysninger til eiendomsmegler

EM §6-7 Tilknytning til vei, vann og avløp Kilde: Bergen kommune

Gjelder eiendom

Kommunenr.: 4601 **Gårdsnr.:** 42 **Bruksnr.:** 890 **Seksjonsnr.:** 4
Adresse: Hardangervegen 1, 5224 NESTTUN
Referanse:

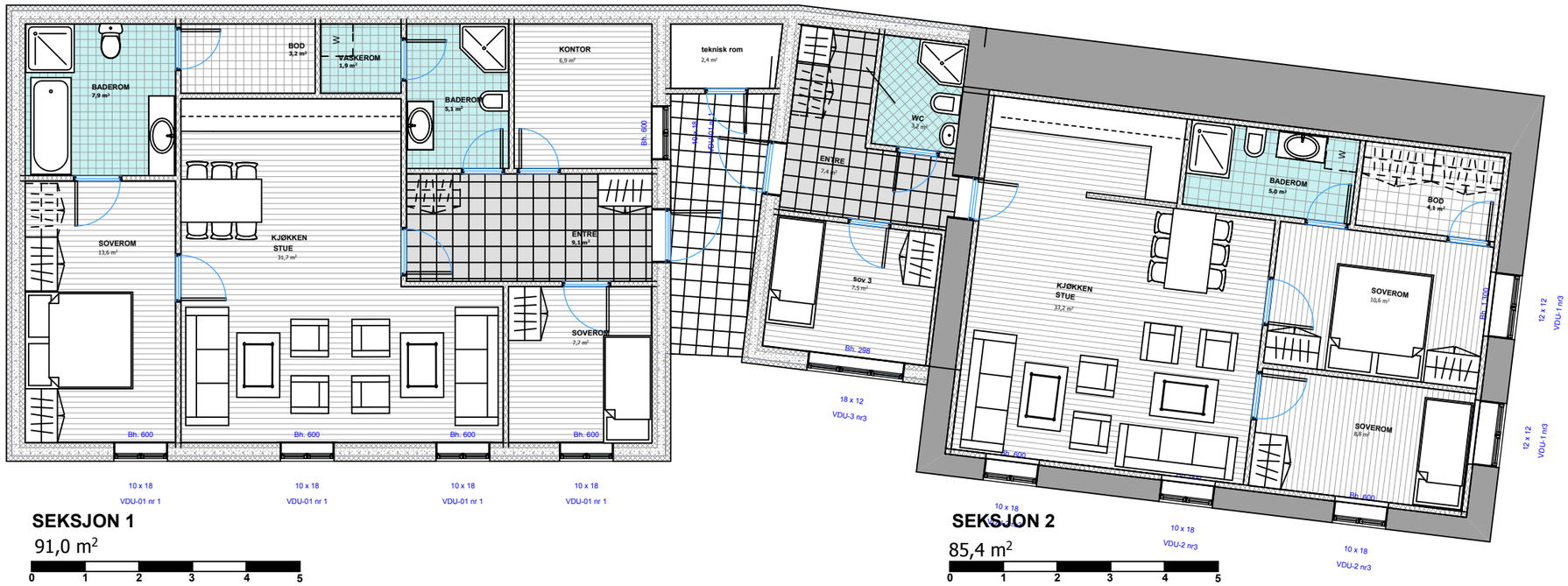
Vann	Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Avløp	Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.


BOD
3,2 m²
W
VASKEROM
1,9 m²
BADEROM
7,9 m²
BADEROM
5,1 m²
KONTOR
6,9 m²
teknisk rom
2,4 m²
Bh. 600
Bh. 600
Bh. 600
SOVEROM
13,6 m²
KJØKKEN
STUE
31,7 m²
ENTRE
5,1 m²
SOVEROM
7,7 m²
Bh. 600
Bh. 600
Bh. 600
Bh. 600
10 x 18
VDU-01 nr 1
10 x 18
VDU-01 nr 1
10 x 18
VDU-01 nr 1
10 x 18
VDU-01 nr 1
SEKSJON 1
91,0 m²
0 1 2 3 4 5
WC
3,2 m²
ENTRE
7,4 m²
Sov 3
7,5 m²
Bh. 288
18 x 12
VDU-3 nr3
KJØKKEN
STUE
33,2 m²
Bh. 600
10 x 18
VDU-2 nr3
10 x 18
VDU-2 nr3
BADEROM
5,0 m²
W
BOD
4,1 m²
SOVEROM
10,6 m²
Bh. 600
12 x 12
VDU-1 nr3
SOVEROM
6,8 m²
Bh. 600
12 x 12
VDU-1 nr3
SEKSJON 2
85,4 m²
0 1 2 3 4 5

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

1:1 Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200701083/114 ROKV	EBYGG-5210	020613

IGANGSETTINGSTILLATELSE for resterende arbeider

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 a nr 2

Eiendom	:	Gnr 42 Bnr 890
Tiltakets adresse	:	Hardangervegen 1
Tiltakets art	:	Riving, fasadeendring, bruksendring, parkering, tilbygg, m.m.
Tiltakshaver	:	Heko Eiendomsutvikling AS

Saken gjelder:
Søknad om igangsettingstillatelse for resterende arbeider i samsvar med rammetillatelse på vilkår datert 22.08.2007, og senere tillatelser til endringer.

VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningsloven § 95, godkjennes søknad om igangsettingstillatelse mottatt 25.03.2013, for resterende arbeider.

Godkjenning av ansvarsrett:
Alt ansvar er godkjent i tidligere tillatelser.

Det gjøres oppmerksom på at det er ansvarlig søkers ansvar at alt arbeid er belagt med ansvar.

Kontroll av utførelse:
Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende, skal ansvarlig søker sammenstille kontrolldokumentasjonen. Ikke noe arbeid må utføres utover det som omfattes av igangsettingstillatelsen.

Søknad om ferdigattest:
Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200701083.

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:
www.bergen.kommune.no/innsynpb
For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettadresse: www.bergen.kommune.no/dinside

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 6460
og e-postadresse: Ronald.Kvamme@bergen.kommune.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Ronald Kvamme - saksbehandler
Trygve Sæle - seksjonsleder

Kopi: Heko Eiendomsutvikling AS, Postboks 407 Nesttun, 5853 BERGEN

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

En Til En Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200701083/112 ROKV	EBYGG-5210	020613

TILLATELSE TIL ENDRING/VEDTAK OM DISPENSASJON

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven 1985 § 93 og svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven 2010 § 19-2.

Eiendom	:	Gnr 42 Bnr 890
Tiltakets adresse	:	Hardangervegen 1
Tiltakets art	:	Riving, fasadeendring, bruksendring, parkeringsplasser, tilbygg m.m.
Tiltakshaver	:	Heko Eiendomsutvikling AS

Saken gjelder:
Til tidligere rammetillatelse på vilkår datert 22.08.2007, samt endring av rammetillatelse på vilkår datert 26.10.2012, er det den 30.04.2013 journalført søknad om tillatelse til endring. Endringen består i endret planløsning i 1. etasje i Hardangervegen 1 (vestre leilighet – kalt seksjon 3). Det søkes videre om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel pkt 13 «Støy» vedrørende at det ikke er noen «stille side», og dermed oppfylles ikke kravet til å ha minst ett soverom på stille side.

Sakshistorikk:
Det ble gitt rammetillatelse på vilkår i førstegangsvedtak datert 22.08.2007. Det ble deretter søkt om igangsettingstillatelse for tømrerarbeider samtidig med at det ble søkt om dispensasjon fra § 8.4 i TEK 1997 vedrørende lydforhold og isolasjonskrav. Dispensasjon fra § 8.4 i TEK 1997 ble innvilget i vedtak datert 23.05.2008, og det ble gitt igangsettingstillatelse til deler av tømrerarbeidet i igangsettingstillatelse datert 28.08.2008.

Videre ble det den 22.06.2009 mottatt søknad om endring som ble gitt et avslag datert 11.11.2009. Avslaget ble påklaget, hvorpå Komité for miljø og byutvikling gav klager delvis medhold i vedtak 27.01.2011. Vedtak fattet av Komité for miljø og byutvikling ble påklaget av Nesttunvassdragets venner v/Terje Aarsand den 08.02.2011. Klagen fra Nesttunvassdragets venner ble overført til Fylkesmannen i Hordaland som i vedtak datert 13.10.2011 opphevet Komité for miljø og byutviklings vedtak av 27.01.2011. Begrunnelse for opphevelsen var mangelfull begrunnelse av dispensasjonsspørsmålet.

Videre i saken kom det den 11.04.2012 inn nok en søknad om endring. Det ble da søkt om riving av Hardangervegen 1 og gjenoppbygging nybygg som en kopi av originalbygget. Tillatelse til riving/gjenoppbygging ble gitt i vedtak datert 20.06.2012.

Komité for miljø og byutvikling behandlet deretter på nytt klage på vedtak datert 11.11.2009. Komité for miljø og byutvikling tok klagen delvis til følge, hvorpå bygningsmyndighetene fattet nytt vedtak: Endring av rammetillatelse på vilkår, datert 26.10.2012, hvor det ble gitt dispensasjon fra reguleringsformålet for bygging av bolig i 1.etasje på Hardangervegen 1 og dispensasjon fra kommuneplanen mhp krav til tilstrekkelig kvalitet på uteoppholdsarealet. Søknad om oppdeling av godkjent boenhet til to boenheter i underetasjen i Hardangervegen 3 ble avslått.

VEDTAK:

Dispensasjoner:
Med hjemmel i pbl § 19-2 gis dispensasjon fra pbl § 11-6 «rettsvirkning av kommuneplanens arealdel», jf kommuneplanens arealdel pkt 13 «Støy», vedrørende at boligene ikke har stille side, og dermed ingen soverom på stille side.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt.

Vilkår:
Alle støyreduserende tiltak med unntak av 2 lag gipsplater(utvendig gips) på Hardangervegen 3 skal utføres i henhold til vedlagt rapport fra Sweco, datert 08.03.2013.

Fritak fra nabovarsling:
I medhold av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3, annet ledd, første punktum, gis fritak for varsling til naboene, da deres interesser ikke berøres av endringen og dispensasjonen.

Tiltaket:
I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endret tillatelse mottatt bygningsmyndighetene for endring av planløsning i 1. etasje i Hardangervegen 1.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte dokumentasjon journalført Bergen kommune 30.04.2013 og 31.05.2013.

Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

Plassering:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 70 nr 1 godkjennes plasseringen som omsøkt.

Godkjenning av ansvarsrett:
Alt ansvar er godkjent i tidligere tillatelser.

Vilkår fra tidligere gitt tillatelse:
For øvrig vises det til rammetillatelse på vilkår datert 22.08.2007, dispensasjonsvedtak datert 23.05.2008, tillatelse til endring av rammetillatelse på vilkår datert 20.06.2012 og endring av rammetillatelse på vilkår datert 26.10.2012. Tillatelsene må sees i sammenheng med dette vedtaket.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:
Eiendommen er regulert ved plan R. 5120300, vedtatt 25.09.1995, og det er godkjent mindre vesentlig reguleringsendring ved plan R 5120305 med vedtaksdato 02.05.2007.

Dispensasjoner:
Tiltaket kommer i strid med pkt 13«Støy» i kommuneplanens arealdel. En tillatelse som omsøkt kan derfor bare gis dersom det med hjemmel i pbl § 19-2 kan gis dispensasjon fra bestemmelsen. For at dispensasjon kan gis, kreves det i henhold til pbl § 19-2 at verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Hovedhensynet bak kravet om støy er å sikre tilfredsstillende lydforhold på uteoppholdsareal og innendørs.

Det er søkt om dispensasjon fra pkt 13 i kommuneplanens arealdel vedrørende at huset ikke har noen stille side, og at det dermed ikke kan være minst halvparten eller minst ett soverom på stille side. Søker har begrunnet dispensasjonssøknaden slik:

> Fordelene ved å gi dispensasjon vil være å oppnå en gjennomføring av tiltaket med de best mulige lydforhold og andre tekniske krav som kan oppnås i gitte situasjon i et særdeles spesielt og omtalt tiltak der man ønsker å gjenskape et historisk bygg og bruk på en eiendom med særskilte forhold. Tiltaket ligger i støysone som det ikke er mulig å skjerme seg mot, og en dispensasjon er derfor avgjørende for å kunne gjennomføre tiltaket. Sweco har kommet med omfattende krav for å begrense støyen innendørs slik at man overholder innendørs minstekrav.
>
> Ulempene ved å gi en dispensasjon vil være at tiltaket føres opp uten å fullt ut oppfylle pkt.15 Støy i kommunedelplanen for nybygg, noe kjøpere og beboere vil være innforstått med ut fra tiltakets spesielle historie og plassering. Dispensasjonen vil ikke skape annen presedens enn at samme dispensasjon kan tillates for bygg i samme unike situasjon.

Bygningsmyndighetene ser ut i fra beskrivelsene til Sweco at bygget innvendig vil tilfredsstille kommuneplanens krav til støybelastning med unntak av at ingen soverom blir plassert på stille side, av den grunn at det ikke er noen side med støybelastning som tilfredsstiller kravet til en «stille» side.

For øvrig, med ett unntak, skal alle støy- og støvreduserende tiltak, som er listet opp i støyrapport fra Sweco(oppdragsnummer 99015001), utføres. Unntaket er å benytte platetetting av 2 lag gipsplater på begge sider av isolasjon på Hardangervegen 3. En slik løsning vil kreve at fasaden tas av, og dette vil gå utover byggets antikvariske verdier. Bygningsmyndighetene har henvendt seg til Sweco vedrørende ovennevnte avvik, og vi har den 31.05.2013 mottatt følgende svar(konklusjon):

Teknisk:
En innvendig påforing bør være minimum 50 mm, isolert og 2 lag gips.
I dette tilfellet er det trolig behov for mer enn 5 cm isolasjon så det er grunn til å tro at veggen skal klare lydkravet uten tiltak utvendig.
Anbefaling:
Krav til utvendig gips på den gamle delen (nr 3) kan fravikes mhp forutsatt lydreduksjon i yttervegg.

Bygningsmyndighetene viser videre til at reguleringsendring 5120305, som er en nyere plan vedtatt i 2007, gjelder foran kommuneplanen. Planen tillater boliger i Hardangervegen 1 til 3. Det vises også til at det er gitt dispensasjon fra reguleringsplan 5120305, slik at 1. etasje i Hardangervegen 1 også kan benyttes som bolig.

Bygningsmyndighetene har den oppfatning at bygningstiltaket på Hardangervegen 1-3 er av svært spesiell karakter med hensyn som skal tas i forhold til støy, støv, antikvariske verdier og det faktum at deler av bygningsmassen er eksisterende forhold.
Slik som tiltaket er presentert, anser vi at boligene i Hardangervegen 1-3 vil få tilfredsstillende støynivå og tilfredsstillende luftkvalitet innendørs, og fordelene ved å gi dispensasjon fra kravet om «stille» side, vil i dette konkrete tilfellet være større enn ulempene.

Konklusjon:
Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene. Verken hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. Med hjemmel i pbl § 19-2 gis dispensasjon fra pbl § 11-6, Rettsvirkninger av kommuneplanens arealdel jf. Kommuneplanens arealdel pkt 13 «Støy», vedrørende at boligene ikke stille har side, og dermed ingen soverom på stille side.

Bygningsmyndighetenes drøfting/begrunnelse:
Bygningsmyndighetene har ingen innvendinger mot omsøkt revidert planendring i 1. etasje i Hardangervegen 1.

Lovhjemmel:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff.
"Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200701083.

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:
www.bergen.kommune.no/innsynpb
For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettadresse: www.bergen.kommune.no/dinside

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 6460

og e-postadresse: Ronald.Kvamme@bergen.kommune.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Ronald Kvamme - saksbehandler
Trygve Sæle - seksjonsleder

Kopi:

Heko Eiendomsutvikling AS, Postboks 407 Nesttun, 5853 BERGEN

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak:	
Klagerett: (forvaltingslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltingslovens § 28)	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltingslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - 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, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltingslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltingslovens § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltingslovens §§ 31 og 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltingslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltingslovens § 36)	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.

BERGEN KOMMUNE

VANN- OG AVLØPSETATEN
Fjøsangerveien 68
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 60 00
Telefaks 55 56 65 99
va-kundeservice@bergen.kommune.no
www.bergenvann.no

Ø HELGESEN BYGG- OG ANLEGGSTEKNIKK
SANDBREKKEV 61
5224 NESTTUN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200505499-12 ELES	EVA-5461	12. mar 2013

Gnr 42 bnr 890 Hardangervegen 1-3, 5A

Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten for privat VA-anlegg

Tiltak	**: Rehabilitering/nyoppføring bolig/næring. Utkobling av brønn/slamavskiller for Hardangerveien 5A**
Rørtekn. anlegg	**: Nyanlegg. Fellesledning/stikkledning vann og spillvann.**
Tiltakshaver	**: Heko Eiendomsutvikling AS**
Ansv. søker	**: Ø. Helgesen Bygg og anleggsteknikk AS**

Vi viser til tidligere korrespondanse i saken.

Tiltak som omsøkt, innvilges på følgende vilkår:

Spesielle akseptkriterier:

* Det kan ikke påregnes å få midlertidig brukstillatelse/ferdigattest fra bygningsmyndigheten før den tekniske sluttdokumentasjonen (se generelle akseptkriterier) er innsendt og godkjent av Vann- og avløpsetaten. Uttalelse vedrørende godkjenning av teknisk sluttdokumentasjon skal vedlegges søknad om ferdigattest til bygningsmyndigheten.

* Vannstand i lavest monterte vannlås, innvendige kummer og tanker må ligge minst 900mm høyere enn innvendig topp hovedledning målt i stikkledningens forgreningspunkt på hovedledningen.

* Maks. tillatt trykk etter innvendig hovedstengeventil skal ikke overstige 6 bar (60 mvs). Ved høyere trykk må innvendig reduksjonsventil monteres.

* Blir eiendommene (husene) delt slik at hver part får eget bruksnummer må det innsendes hertil tinglyst erklæring vedrørende drift og vedlikehold av private fellesledninger og vedrørende ledninger over annen manns grunn.

* <u>Vannmåler for næringsareal:</u>
  Det skal monteres vannmåler iht. Forskrift for vann- og avløpsgebyrer for Bergen vedtatt 10.12.2001 og norm for vannmålerinstallasjoner.

Før montering av vannmåler skal det innhentes "Vannmålerpakke" hos Vann- og avløpsetatens Vannmåler-team. Pakken inneholder bl.a. norm og rekvisisjon for vannmåler, samt annen informasjon. Sluttdokumentasjon for vannmåleren skal innsendes i samsvar med de instrukser som fremgår i "Vannmålerpakken".

* Frakobling av brønn/privat vannforsynning:
  Når boligen tilknyttes off. vannforsyning skal det være brutt forbindelse mellom vannledning fra kommunalt anlegg og annet forsyningsanlegg.

  Eksisterende vannledninger og sanitærutstyr skal være i forskriftsmessig stand og tåle nytt driftstrykk, eller om nødvendig utskiftes.

* Overvann:
  Overvannsproblematikken skal løses ved lokal overvannshåndtering, jfr. VA-norm for Bergen kommune: *«Retningslinjer for overvannshåndtering i Bergen kommune», samt «Veiledning i klimatilpasset overvannshåndtering*» (Norsk Vann Rapport 162/2008) og bestemmelser i TEK10.

Generelle akseptkriterier:

* Det fremmes søknad til bygningsmyndigheten i henhold til kravene for søknadspliktige tiltak i Plan og bygningsloven (pbl.).

* I tillegg til pbl. og dens forskrifter, skal tiltaket også dekke kravene i VA norm og Sanitærreglementet for Bergen kommune. Videre må leveringsbetingelser og øvrige bestemmelser for abonnenter tilknyttet kommunens VA-nett aksepteres.

* Ved større avvik fra planer innsendt i forbindelse med søknad om forhåndsuttalelse skal reviderte planer innsendes til VA-etaten for godkjennelse før utførelse. VA-etaten kan da stille nye akseptkriterier.

* Det forutsettes at tiltakshaver har sikret seg nødvendige rettigheter/erklæringer for ledningsgrunn over annen eiendom, og for tilknytning og vedlikehold av private fellesledninger.

* Det forutsettes at ansvarlig foretak har foretatt en faglig vurdering av eksisterende private fellesledninger og funnet både kvalitet og kapasitet tilfredsstillende for den økte belastning forårsaket av den prosjekterte stikkledningen.

* Lokal overvannshåndtering må utføres slik at det ikke fører til ulempe eller skade for andre eiendommer.

* Det forutsettes at ansvarlig kontrollerende både for prosjektering og utførelse er kjent med sitt ansvar etter pbl. og dens forskrifter, og at foretaket ved hjelp av sitt kontrollsystem og rutiner sikrer at også gjeldende tekniske bestemmelser blir fulgt.

* VA-etaten har ikke gjennomgått de tekniske planer i detalj, og om det senere oppdages feil eller mangler med tiltaket, vil det bli forlangt retting eller komplettering. Tekniske avvik fra VA-norm eller Sanitærreglement tillates kun etter skriftlig søknad om dispensasjon.

* Engangsgebyr skal betales iht. pkt. 6 i "Forskrift for vann- og avløpsgebyrer" vedtatt 10.12.2001. Tilknytning direkte på offentlige ledninger skal utføres av Bergen Vann KF etter rekvirering på eget skjema til VA-etaten. (Dette er også å anse som forhåndsvarsling iht. fvl. §16.)

* Årsgebyr skal betales iht. pkt. 7 i "Forskrift for vann- og avløpsgebyrer" vedtatt 10.12.2001. (Dette er også å anse som forhåndsvarsling iht. fvl. §16.)

* *Teknisk sluttdokumentasjon skal innsendes VA-etaten når tiltaket er utført, og skal normalt omfatte:*
    - Elektronisk skjema for sluttdokumentasjon.
    - Opplysninger om saksnummer for byggesaken.
    - Aktuelle erklæringer (tinglyste).
    - Underretning om tiltakets plassering på en av to måter:
        - Innmålte koordinatverdier. Ved koordinatinnmåling skal dataene innleveres digitalt i SOSI-format, sammen med plan og profiltegning (som bygget) og koordinatliste.
        - Korrekt inntegning (kryssmålt med målebånd) på VA-ledningskart i M=1:250/1:500, utlevert av VA-etaten. Kartet skal vise nye ledninger fra veggliv til tilknytningspunkt på offentlig ledning, eksisterende ledninger, stoppekran, tilknytningspunkt, kummer, bend m.m. Dersom det er ledninger som utgår skal dette også fremgå av kartet.
    - Målsatt skisse over utvendig stoppekran målt fra veggliv/grunnmur.
    - Målsatt skisse over tilknytningspunkt på offentlig vann- og spillvannsnett.
    - Lengdeprofil for stikkledninger og fellesledninger, med kumbunn og -topp riktig høydesatt.
    - Innvendig plantegning med plassering av fett- og oljeutskiller, vannmåler og lignende. Gjelder for de tiltak der dette er et krav.

For øvrig kan vi opplyse:
* Forhåndsuttalelse fra VA-etaten gjelder i 3 år fra utstedelsesdato. Dersom fristen er utgått skal det innsendes ny komplett søknad. Kopi av forhåndsuttalelse med akseptkriterier må vedlegges når søknad om tiltak sendes til bygningsmyndigheten for behandling etter pbl.

Vær vennlig å henvise til Snr. 200505499 ved all senere korrespondanse i denne saken (f.eks. ved innsendelse av supplerende dokumentasjon, reviderte planer, sluttdokumentasjon osv.).

Med hilsen

VANN- OG AVLØPSETATEN

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Elisabeth Espeland - saksbehandler
Solveig Hovland - fagansvarlig

skansen CONSULT AS

BRANNTEKNISK PROSJEKTERINGSRAPPORT

Hardangerveien 1-3

Oppdragsgiver: **Prisme Eiendom AS**

Prosjektnr: **80063**

Bergen: Edvard Griegs vei 3A, 5059 Bergen, Tlf 55 21 21 34, Faks 22 98 80 81

Oslo **Bergen** **Stavanger** **Haugesund** **Trondheim** **Tromsø**

1 SAMMENDRAG OG KONKLUSJONER

Skansen Consult AS er engasjert av Prisme Eiendom AS for utarbeidelse av brannteknisk prosjektering og kontroll av brannteknisk prosjektering for Hardangerveien 1-3.

Hardangerveien 1-3 er ett eksisterende bygg som nå delvis bygges om og oppgraderes til kontor og boligbygg. Bygget består av fire etasjer, med kontorlokaler i 1. etasje. Det blir montert boligsprinkling i deler av bygget for å ivareta rømningsforholdene i bygget.

Prosjekteringen er preakseptert iht REN.

Det prosjekteres hovedsakelig med følgende konsept.

- Byggets hoved og sekundærbærende system skal tilfredsstille R 60.
- Brannskillende konstruksjoner skal tilfredstille minimum EI 60.
- Det skal monteres fulldekkende brannalarmanlegg som sikrer tidlig varsel i hele bygget.
- Det skal monteres boligsprinkling i trapperom, 2. etasje og loft.
- Skille mellom sprinklet og usprinklet område skal tilfredsstille minimum EI 60.

Ved de tiltak som blir utført på bygget vil det tilfredsstille dagens sikkerhetsnivå slik det er angitt i TEK[1].

Innholdsliste

1 SAMMENDRAG OG KONKLUSJONER 2
2 INNLEDNING & SIGNATURSIDE 4
3 GRUNNLAG OG FORUTSETNINGER 5
3.1 Generelt 5
3.2 Beskrivelse av bygning/objekt og virksomhet 6
3.3 Forhold som spesielt må ivaretas ved detaljprosjektering 7
3.4 Forhold som må ivaretas i bruksfasen 8
4 DOKUMENTASJON AV BRANNSIKKERHET (§7-21) 9
4.1 Kravsreferanse 9
4.2 Akseptkriterier 9
5 BRANNTEKNISKE LØSNINGER 10
5.1 § 7-21 Dokumentasjonform 10
5.2 § 7-22 Risikoklasser og brannklasse 10
5.3 § 7-23 Bæreevne og stabilitet ved brann 10
5.4 § 7-24 Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk 11
5.5 § 7-25 Tilrettelegging for slokking av brann 12
5.6 § 7-26 Brannspredning mellom byggverk 13
5.7 § 7-27. Rømning av personer 14
5.8 § 7-28. Tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap 15
6 BRANNTEKNISK DETALJPROSJEKTERING 17
7 TEGNINGER OG VEDLEGG 18
7.1 Branntekniske tegninger 18
8 REFERANSER, DEFINISJONER OG FORKORTELSER 19
8.1 Referanser 19
8.2 Definisjoner og forkortelser 19

2 INNLEDNING & SIGNATURSIDE

Oppdragsgiver:	**Prisme Eiendom AS**		
Oppdragsgivers referanse:			
Prosjekt-/bygningsnavn:	**Hardangerveien 1-3**		
Adresse:	Hardangerveien 1-3		
Gårds- og bruksnummer:	42/890	Kommune:	Bergen
Ansvarlig foretak for brannteknisk prosjektering PRO	**Skansen Consult AS**		
Ansvarlig for prosjektering:	Trond Helge Søreide		
Ansvarlig foretak for kontroll av brannteknisk prosjektering KPR	**Skansen Consult AS**		
Ansvarlig for kontroll:	Øystein Anfinsen		

Denne rapporten beskriver bygningens helhetlige konsept for sikkerhet ved brann. Rapporten dokumenterer at hovedutformingen av bygningen tilfredsstiller funksjonskravene i plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift (TEK, se 8 REFERANSER, DEFINISJONER OG FORKORTELSER).

Disse retningslinjene skal ivaretas med hensyn til detaljprosjektering og utførelse. Det er også viktig at ansvarlig søker distribuerer denne rapporten til relevante parter i prosjektet.

Revisjon	-	-
Formål/ref.	PRO	KPR
Dato	18.07.2008	25.07.2008
Utført av	THS	ØA
Antall sider: rapport + vedlegg	19+ vedlegg	19 + vedlegg

Dato:	Utført av (Navn og signatur):	Kontrollert av (Navn og signatur):
25.07.2008	Trond Helge Søreide *Brann- og sikkerhetsingeniør*	Øystein Anfinsen *Brann- og sikkerhetsingeniør*

3 GRUNNLAG OG FORUTSETNINGER

3.1 GENERELT

3.1.1 Beskrivelse av oppdraget

Oppdraget omfatter brannteknisk prosjektering på;

☐ Konsept
☒ Ytelsesnivå
☐ Detaljnivå innen følgende fagområder:

samt ivaretagelse av funksjonene etter plan- og bygningsloven som

☒ ansvarlig brannteknisk prosjekterende (PRO)
☒ ansvarlig kontrollerende av brannteknisk prosjektering (KPR).

Oppdraget består av utarbeidelse av:

☒ brannteknisk prosjekteringsrapport
☒ branntekniske tegninger (skisser)
☒ alternativsvurdering/-analyser (ved behov og/ eller ønske)

3.1.2 Dokumenter som dannet grunnlag for den branntekniske prosjekteringen

Følgende dokumenter er grunnlag for den branntekniske prosjekteringen:

Ref	Dokument	Dato(er)	Revisjon	Utarbeidet av
1	Rammetillatelse, melding om vedtak			
2	Søknad om ansvarsrett / Kontrollplan			Skansen Consult AS
3	Tegningsgrunnlag mottatt fra Prisme Einedom AS (egne branntekniske tegninger er utarbeidet basert på dette grunnlaget)	03.03.05 17.02.05		1:1 Arkitekter AS

3.1.3 Beskrivelse av lover, forskrifter, standarder, m.v. som er lagt til grunn

Prosjektet er utført på grunnlag av følgende lover, forskrifter, veiledninger, standarder, m.v.:

- Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven 1997 (TEK)[1].
- REN veiledning til teknisk forskrift[2] (4.utgave).
- Diverse Byggdetaljblad fra Byggforsk (NBI) som spesifisert i rapporten.
- og forøvrig dokumenter som fremgår av kap 8 REFERANSER, DEFINISJONER OG FORKORTELSER

3.2 BESKRIVELSE AV BYGNING/OBJEKT OG VIRKSOMHET

3.2.1 Bruk/virksomhet

Bygget består av to bygg som nå bygges sammen med et mellombygg i 1. etasje. Bygget inneholder kontorvirksomhet i 1. etasje og ellers bolig.

3.2.2 Arealer og etasjer

I henhold til NS 3940, har bygningen 4 tellende etasjer. Byggets grunnflate er på ca 200 m^2.

3.2.3 Risikoklasse og brannklasse (§ 7-22)

I henhold til REN[2] § 7-22 tabell 1, og kapittel 2, plasseres bygget i risikoklasse 4 og brannklasse 2.

3.2.4 Seksjonering (§ 7-24, pkt 3b)

Bygningen fremstår som en brannseksjon.

3.2.5 Brannbelastning

Dimensjonerende brannbelastning vurderes å ligge i intervallet 50 – 400 MJ/m^2 totalt indre omhyllingsflate på bakgrunn av en vurdering av de statiske verdiene som er satt opp i NBI.520.333[4], preaksepterte anbefalinger og en vurdering av bygningens planlagte bruk.

3.2.6 Plassering i forhold til nabobebyggelse

Bygget ligger mer enn 8 meter til nærmeste nabobygg.

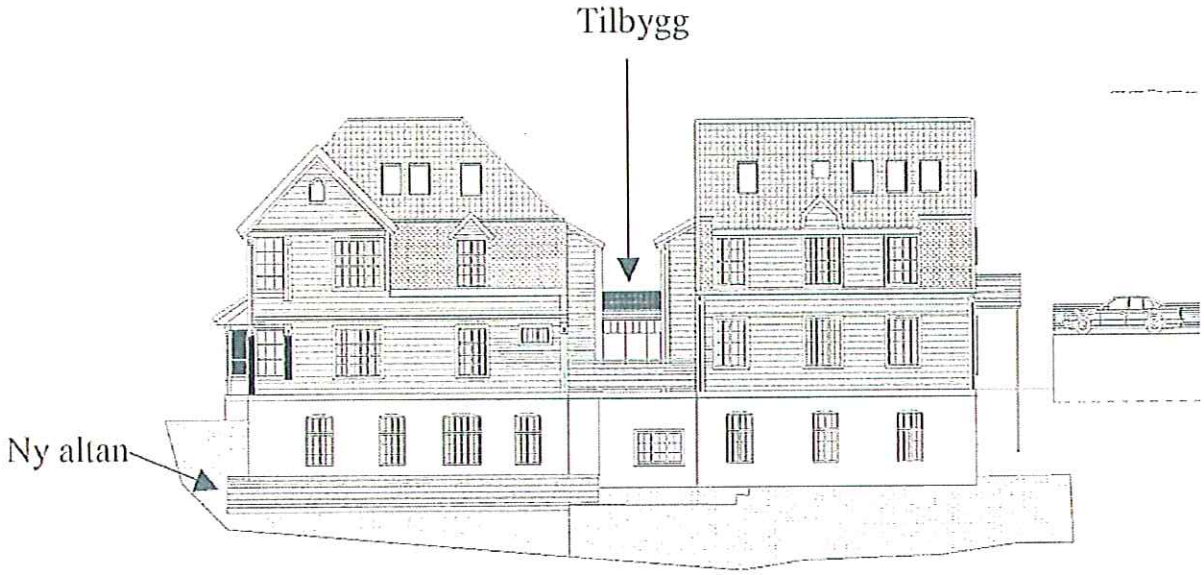
3.2.7 Dimensjonerende antall personer

Persontallet vil under ingen omstendigheter overskride kapasiteten i forhold til rømning. Det er derfor ikke oppgitt noe spesifikt persontall.

3.2.8 Brannvesenets beredskap, utstyr og innsatstid

Brannvesenets innsats er opplyst til mindre enn 10 minutter. Nærmeste brannstasjon er Fana brannstasjon som ligger ca 3 km unna. Denne stasjonen er godt utstyrt med blant annet mannskapsbil og tankbil. Hovedbrannstasjonen ligger ca 10 km unna.

3.2.9 Generell bygningsbeskrivelse



Fasade mot syd

3.2.10 Om bygningen vil bli registrert som særskilt brannobjekt

På bakgrunn av Brann- og eksplosjonsvernloven med tilhørende veiledning til Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn[5] antas det ikke at bygningen ikke blir registrert som et særskilt brannobjekt. Dette reguleres imidlertid av lokale bestemmelser.

3.2.11 Spesielle risikoforhold

Det foreligger ikke noe informasjon om at det skal foreligge noen spesiell risiko i bygningen.

3.2.12 Spesielle driftsmessige forhold eller sårbarhetskonsekvenser ved brann.

Det er ingen spesielle forhold.

3.2.13 Eventuelle spesielle lokale rammebetingelser

Ikke kjent.

3.2.14 Eventuelle spesielle krav i andre regelverk

Ikke kjent.

3.3 FORHOLD SOM SPESIELT MÅ IVARETAS VED DETALJPROSJEKTERING

3.3.1 Spesielt viktige forhold

Ved detaljprosjektering og kontroll av branntekniske forhold må det legges særlig vekt på bygningsdeler og detaljer som erfaringsmessig er kritiske,det vil si som kan medføre rask eller omfattende brannspredning.

3.3.2 Eksempler viktige forhold (deler og detaljer)

- Innsetting av brannklassifiserte dører. Dører må monteres og utføres i henhold til monteringsanvisning av godkjent foretak.

- Branncellebegrensende vegger og gjennomføringer må utføres i henhold til monteringsanvisning av godkjent foretak. Det må legge spesielt fokus på sikring av konstruksjoner mellom sprinklet og usprinklet område.
- Brannalarmanlegg (det må installeres varslingsanlegg som sikrer varsel i hele bygget).
- Boligsprinkler

3.4 FORHOLD SOM MÅ IVARETAS I BRUKSFASEN

I henhold til FOBTOT § 2-1 skal eier sørge for at bygget er bygget, utstyrt og vedlikeholdt, og driftet i samsvar med gjeldene lover og forskrifter om forebygging av brann. Det er derfor viktig at det føres tilstrekkelig service, kontroll og vedlikehold av aktive tiltak på bygget.

4 DOKUMENTASJON AV BRANNSIKKERHET (§7-21)

Teknisk forskrift av 1997 (TEK[1]) er benyttet som kravreferanse. Løsningene følger, i hovedsak, anbefalinger gitt i veiledning til teknisk forskrift (REN[2]).

4.1 KRAVSREFERANSE

Kravsreferanse i dette prosjektet er TEK[1].

4.2 AKSEPTKRITERIER

Den foreslåtte løsningen skal ha ett sikkerhetsnivå som ligger på nivå med bygg oppført etter TEK[1]med veiledning (REN[2]).

Ved eventuelle analyser som skal gjennomføres i prosjektet, med bakgrunn i fravik fra preksepterte løsninger, benyttes aksepkriterier gitt i NS 3901 med veiledning, eller annen anerkjent litteratur.

Prosjekterte ytelser for Hardangerveien 1-3 baseres på preaksepterte løsninger.

5 BRANNTEKNISKE LØSNINGER

De brannteknisk løsningene for å ivareta de dokumenterte kravene er vist med referanse til de enkelte bestemmelsene i plan- og bygningsloven, Teknisk forskrift (TEK[1]).

De valgte brannteknisk løsningene er angitt med tilhørende kommentarer hvor det er behov.

5.1 § 7-21 DOKUMENTASJONFORM

		Kommentar
☒	Preakseptert	
☐	Preakseptert med fravik.	
☐	Løsning samlet sett fravik	

5.2 § 7-22 RISIKOKLASSER OG BRANNKLASSE

		Angivelse av klasse	Kommentarer og referanser
1	Risikoklasse	4	
2	Brannklasse	2	

5.3 § 7-23 BÆREEVNE OG STABILITET VED BRANN

		Løsning	Kommentar og referanser
1	Bærende hovedsystem	R 60 [B 60]	
2	Sekundære, bærende bygningsdeler etasjeskillere	R 60 [B 60]	
3	Trappeløp	R 30 [B 30]	
4	Bærende bygningsdel under øverste kjeller	-	Ikke aktuelt
6	Sikkerhet ved eksplosjon	-	Ikke aktuelt

5.4 § 7-24 ANTENNELSE, UTVIKLING OG SPREDNING AV BRANN OG RØYK

5.4.1 2. Antennelse og utvikling av brann

		Løsning	Kommentarer og referanser
1	Overflate < 200m²	D-s2,d0 [In2]	
2	Overflate > 200m²	-	Ikke aktuelt.
3	Overflate rømningsvei	B-s1,d0 [In1]	Trapperommet, fra 1.etasje til 3.etasje blir definert som rømningsvei. Malte gipsoverflater vil tilfredsstille kravet.
4	Overflate sjakter og hulrom	B-s1,d0 [In1]	
5	Gulv i rømningsvei	D_{fl}-s1 [G]	
6	Fasade	D-s3,d0 [Ut 2]	Unntak i bygninger inntil fire etasjer og det er liten fare for brannspredning til/fra nabobygninger iht. §7-24 kap. 2.
7	Kledning < 200m²	K10/D-s2,d0 [K2]	Med mindre de beskyttes.
8	Kledning > 200m²	-	Ikke aktuelt.
9	Kledning rømningsvei	K10/A2-s1,d0 [K1-A]	
10	Kledning sjakter og hulrom	K10/A2-s1,d0 [K1-A]	
11	Rør og kanalisolasjon	P II	
12	Kabler	Maks 50MJ/lm i rømningsvei	
13	Tak	B_{ROOF} (BW) [Ta]	
14	Isolasjonsmateriale	A2-s1,d0 [ubrennbar]	

5.4.2 3. Brannspredning og røykspredning i byggverk

		Løsning	Kommentarer og referanser
1	Klassekrav til brannceller	EI60 [B60]	
2	Klassekrav til dører	EI_2 30-CS_a [B30 S med terskel]	
3	Sjakter	EI60 [B60]	
4	Brannsluse	-	Ikke aktuelt.
5	Garasjer	-	
6	Husdyrrom	-	
7	Trapperom, type	Tr1	
8	Brannspredning i fasade	Iht motatte fasadetegninger er kjølesoner ivaretatt etter preaksepterte løsninger i REN.	

		Løsning	Kommentarer og referanser
9	Brannspredning i innvendig hjørne	-	Ikke aktuelt.
10	Branncelle over flere plan	-	Ikke aktuelt.
11	Brannseksjoner, størrelse	-	Ikke krav på grunn av lite areal.
12	Krav seksjoneringsvegg	-	Ikke aktuelt.

5.4.3 4. Tekniske installasjoner

		Løsning	Kommentarer og referanser
2	Ventilasjonsanlegg Kjøkkenavtrekk	Ventilasjonsanlegget må utføres slik at det ikke bidrar til brann- og røykspredning. EI 15/A2-s1,d0, [A15]	Det må ikke være utettheter mellom kanalen og den bygningsdelen kanalen går gjennom. Kjøkkenavtrekk skal ha fettfilter og må kunne rengjøres i hele sin lengde.
3	Gjennomføring	Skal ikke svekke branncellebegrensende konstruksjoners brannmotstand.	
4	Fyrrom	-	Ikkeaktuelt.
5	Rom for lagring av brensel	-	Ikkeaktuelt.
6	Elektriske installasjoner	Elektriske installasjoner som skal ha en funksjon under brann, må ha tilfredsstillende og sikker strømtilførsel i den tiden installasjonen skal fungere. Dette er 60 minutter for bygg i brannklasse 2.	
7	Vann-, avløpsrør og lignende	Skal ikke svekke branncellebegrensende konstruksjoners brannmotstand.	
8	Gjennomføringer	Skal ikke svekke branncellebegrensende konstruksjoners brannmotstand.	Alle gjennomføringer i brannklassifiserte konstruksjoner skal tettes med klassifiserte produkter med minst samme brannklasse som veggen.

5.5 § 7-25 TILRETTELEGGING FOR SLOKKING AV BRANN

		Løsning	Kommentarer og referanser
1	Brannslukkeutstyr type	Håndslokker eller husbrannslange.	
2	Antall, plassering	Minst en i hver leilighet	
3	Håndslukkeapparat	Minimum 6 kg pulverapparat eller tilsvarende.	Håndslokkere skal være iht NS-EN 3

		Løsning	Kommentarer og referanser
4	Brannslanger	Anbefales bruk av husbrannslanger som når alle areal.	
5	Merking av slokkeutstyr	-	Det forutsettes at beboerne er godt kjent med plassering av slokkeutstyret

5.6 § 7-26 BRANNSPREDNING MELLOM BYGGVERK

		Løsning	Kommentarer og referanser
1	Avstand mellom byggverk	Mer enn 8 meter.	Løsning er i henhold til REN
2	Lave byggverk	-	Ikke aktuelt.
3	Høye byggverk	-	Ikke aktuelt.
4	Stor risiko for brannspredning	-	Ikke aktuelt.

5.7 § 7-27. RØMNING AV PERSONER

5.7.1 Tiltak

		Tiltak	Kommentarer og referanser
1	Automatisk brannalarmanlegg	Det må monteres brannalarmanlegg i hele bygget.	Iht FG.
2	Røykdetektorer	-	Ikke aktuelt.
3	Automatisk slokkeanlegg	2. etasje, 3 etasje og trapperom skal boligsprinkles.	Iht gjeldende regelverk.
4	Automatisk røykventilasjon	-	Ikke aktuelt.
5	Røykventilasjon i trapperom	-	Ikke aktuelt.
6	Overtrykk i rømningsveier	-	Ikke aktuelt.
7	Ventilasjons-anleggets funksjon og styring ved brann	Skal gå som normalt ved brann og stoppe ved deteksjon av røyk i tilluft.	
8	Ledesystem	-	Ikke aktuelt.

5.7.2 Rømningsforutsetninger og -muligheter

		Forutsetning	Kommentarer og referanser
1	Antatt antall (dim) personer	Det er ikke beregnet noe dimensjonerende persontall da kapasiteten ikke vil overstiges noen steder.	
2	Behov for assistert rømning	Ikke utover normal innsats fra brannvesenet.	
3	Rømningsvei		
a	Antall utganger	Minimum to fra hver etasje. Tr1-trapperom + sprinkling fra 2. og 3. etasje.	
b	Avstand til utgang	Maks 30 meter.	
c	Slagretning og åpningsmekanisme, plassering av dør til rømningsvei	Dør i rømningsvei må slå ut i rømningsretning.	
d	Dim/bredde på dør til rømningsvei	Dør til rømningsvei må ha fri bredde på minimum 0,9 meter (10 M).	
e	Dim/bredde på dør i rømningsvei	Dør i rømningsvei må ha fri bredde på minimum 0,9 meter (10 M).	

		Forutsetning	Kommentarer og referanser
f	Utforming av rømningsvei	Må være egen branncelle og tilrettelagt for sikker rømning (trapperom).	Løsningen er i henhold til REN.
g	Vindu som rømningsvei		I henhold til tegninger.
h	Avstand i rømningsvei		I henhold til tegninger.
i	Fri bredde i rømningsvei	Minst 0,9 meter (trapperom)	Løsningen er i henhold til REN.
j	Antall rømnings-veier	Minimum to uavhengige rømningsveier fra hver etasje. Tr1-trapperom + sprinkling fra 2. og 3. etasje.	Minst ett vindu eller balkong i hver leilighet skal være tilgjengelig for brannvesenets stigemateriell.
k	Trapper	Tr1-trapperom + sprinkling.	
l	Tilrettelegging av fluktveier innen branncelle	Innredning må ikke vanskeliggjøre rømning.	
m	Svalgang som rømningsvei	-	Ikke aktuelt.
n	Automatiske skyvedører	-	Ikke aktuelt.
o	Låste dører og kraft til å åpne dører	-	Ikke aktuelt.
p	Selvlukkende dører	-	Ikke aktuelt.

5.8 § 7-28. TILRETTELEGGING FOR REDNINGS- OG SLOKKEMANNSKAP

		Beskrivelse	Kommentarer og referanser
1	Beskrivelse av brannvesenets adkomst og innsatsmulighet	Brannvesenet har tilgang rundt hele bygningen. Oppstilligsplass for biler i vei på fremsiden av bygget.	
2	Dører	Hovedinngangsdør må lett kunne åpnes av brannvesenet.	
3	Tiltak ved assistert rømning/ved hjelp av brannvesen	-	Ikke aktuelt.
4	Tilgjengelighet til sentrale installa-sjoner (avstenging av el, vann, etc.)	Må merkes tydelig i bygget.	
5	Tilgjengelighet i byggverket	Oppforede tak, hulrom, loft, sjakter, etc. må være tilgjengelige for inspeksjon	
6	Plan under øverste kjellergulv	-	Ikke aktuelt.
7	Tilgang til slokkevann	Minst 50 l/s fordelt på minst to uttak.	

		Beskrivelse	Kommentarer og referanser
8	Brannvesenets innsatstid og byggets klassif-isering iht dimen-sjoneringsforskrift[7] §2-4 og §4-8	Innsatstiden for brannvesenet vurderes til ca 10 minutter avhengig av eventuelle andre utrykkinger, etc.. Dette er iht de krav som stilles i dimensjoneringsforskriften	Nærmeste brannstasjon er i Fana brannstasjon.
9	Eventuelle spesielle risiko for brann-vesenets personell	-	Det anses ikke å være noen spesiell risiko for brannvesenet i lokalene utover det som er normalt for denne type bygg.
10	Sikring mot nedfall	Balkonger, vinduer, fasadeplater og utkragede bygningsdeler o.l. Bør festes med ubrennbare festemidler, for å hinder nedfall.	
11	Merking av hul-rom/ installasjoner	-	Ikke aktuelt.

6 BRANNTEKNISK DETALJPROSJEKTERING

Det er ikke utført brannteknisk detaljprosjektering i oppdraget.

7 TEGNINGER OG VEDLEGG

7.1 BRANNTEKNISKE TEGNINGER

(Vedlagt =TO betyr tidligere oversendt)

Lnr.	Beskrivelse	Utarbeidet av	Versjon	Dato	Vedlagt
1	Brannteknisk skisse - Underetasje	Skansen Consult AS	-	18.07.2008	x
2	Brannteknisk skisse – 1. etasje	Skansen Consult AS	-	18.07.2008	x
3	Brannteknisk skisse – 2. etasje	Skansen Consult AS	-	18.07.2008	x
4	Brannteknisk skisse – 3. etasje	Skansen Consult AS	-	18.07.2008	x
5	Brannteknisk skisse - snitt	Skansen Consult AS	-	18.07.2008	x

8 REFERANSER, DEFINISJONER OG FORKORTELSER

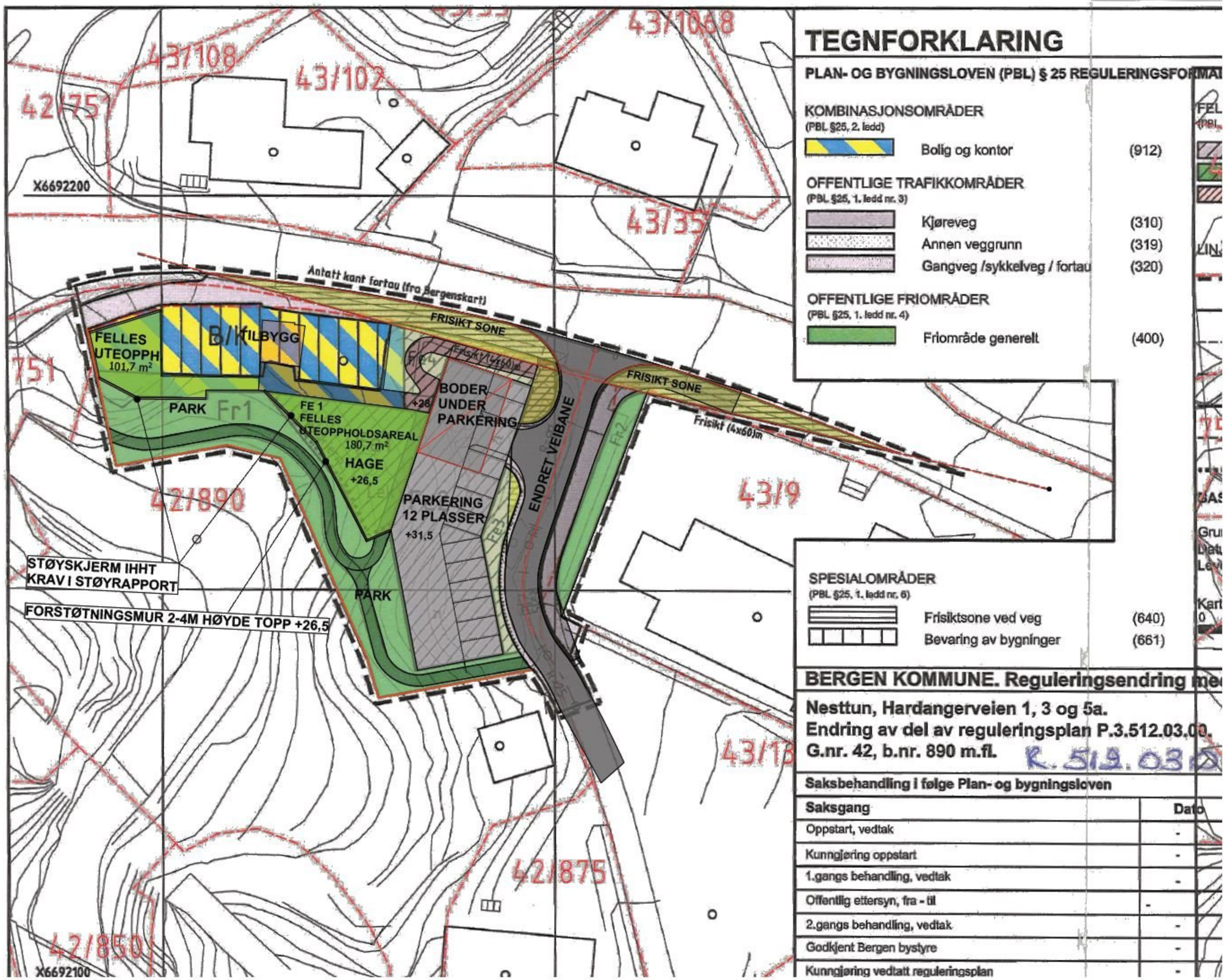
8.1 REFERANSER

1. Tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven 1997.
2. Kommunal- og arbeidsdepartementet, Bolig- og bygningsavdelingen, Norge
   REN veiledning til teknisk forskrift til plan- og bygningsloven 1997, 4. Utgave mars 2007, Statens Bygningstekniske Etat, Norge.
3. NS 3940, Areal og volumberegninger av bygninger, 2.utg juni 1986, Norsk standard.
4. Byggdetaljblad NBI.520.333 Brannbelastning i bygninger. Beregninger og statistiske verdier, Byggforsk kunnskapssystemer, 1999.
5. Melding HO-3/2000 Røykventilasjon. Temaveildening, desember 2000, Statens Bygningstekniske Etat, Norge.
6. Veiledning til Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn tilhørende Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn til Lov av 14. juni 2002 nr 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (Brann og eksplosjonsvernloven).
7. Forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen av 26.juni 2002 til Lov av 14. juni 2002 nr 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (Brann og eksplosjonsvernloven).

8.2 DEFINISJONER OG FORKORTELSER

I denne rapporten er følgende definisjoner og forkortelser benyttet:

Forkortelse eller definisjon	Betydning	Referanse
TEK	Teknisk forskrift	
REN	Veiledning til teknisk forskrift	
pbl	Plan- og bygningsloven	



TEGNFORKLARING

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 25 REGULERINGSFORMAT

KOMBINASJONSOMRÅDER
(PBL §25, 2. ledd)

	Bolig og kontor	(912)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 3)

	Kjøreveg	(310)
	Annen veggrunn	(319)
	Gangveg /sykkelveg / fortau	(320)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 4)

	Friområde generelt	(400)

SPESIALOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 6)

	Frisiktsone ved veg	(640)
	Bevaring av bygninger	(661)

BERGEN KOMMUNE. Reguleringsendring me

Nesttun, Hardangerveien 1, 3 og 5a.
Endring av del av reguleringsplan P.3.512.03.00.
G.nr. 42, b.nr. 890 m.fl. R-519.03

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven

Saksgang	Dato
Oppstart, vedtak	-
Kunngjøring oppstart	-
1.gangs behandling, vedtak	-
Offentlig ettersyn, fra - til	-
2.gangs behandling, vedtak	-
Godkjent Bergen bystyre	-
Kunngjøring vedtatt reguleringsplan	-

FASE
SØKNAD OM IGANGSETTING

PROSJEKT
Hardangerveien 1 OG 3
Gnr 42 BNR 890

IND. DATO REV SIGN

PROSJEKT NR
456

DATO
20.02.2013

MÅLESTOKK
1:500

REVISJON

TEGNING
REG.PLAN M TILTAK

TEGN. NR
03.2.2

TEGN. AV
KS

KONTR.
MN

EN TIL EN ARKITEKTER

ADRESSE
Øvre Korskirkesmug 2b, 5018 Bergen

TELEFON / FAKS
53 50 40 82 / 930 36 566

E- POST
post@entilen-arkitekter.no

RAPPORT

Veitrafikkstøy
Hardangerveien nr 1-3 gnr 42 bnr 890
Oppdragsnummer 99015001



08.03.2013
Utarbeidet av: Frode Eikeland
Sidemannskontroll: Ketil Olset

Sweco
Storetveitvegen 98

NO-5072 Bergen, Norge
Telefonnummer +47 55 275000
Faks +47 55 275001
www.sweco.no

Sweco Norge AS
Org.nr: 967032271
Hovedkontor: Lysaker

Frode Eikeland
Rådgiver Akustikk
Avdeling Brann – Akustikk

Mobil +47 93016570
frode.eikeland@sweco.no

SWECO

INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 3

2 Støygrenser 3

3 Forutsetninger 5
3.1 Trafikktall 5
3.2 Beregningsverktøy 5
3.3 Yttervegg: 5
3.4 Takflate: 5
3.5 Vinduer: 5

4 Resultater 6
4.1 Uteområde: 6
4.2 Utendørs foran fasade 6
4.3 Innendørs støynivå 6
4.4 Kommentar 6

5 Vurdering og konklusjon 6

Vedlegg

Perspektiv av husfasader påført utendørs støynivå (Figur 1 og 2)
Felles uteareal, Fe1
Plantegninger med lydkrav vindu/dør og beregnet innendørs støynivå.

- Plan U. etg. Seksjon 1
- Plan 1. etg. Seksjon 3 og 4
- Plan 2. etg. Seksjon 6
- Plan Loft Seksjon 8

1 Innledning

Sweco Norge AS har etter oppdrag fra HEKO Eiendomsutvikling AS revidert veitrafikkstøyrapport for Hardangerveien nr 1.

Hardangerveien nr 1 og 3 skal renoveres og benyttes som boliger. Denne rapporten omtaler nr 1 (bygget nærmest rundkjøringen) som rives og bygges opp på nytt. For Hardangerveien nr 3 skal det foretas en renovering av eksisterende bygg.

Det er tidligere utarbeidet en støyrapport for både nr 1 og nr 3[1]. Den rapporten forutsatte at begge bygningene kunne renoveres og at 1. etasje i nr 1 skulle være næring.

Bakgrunnen for en ny støyrapport er at hus nr 1 er revet og at en ønsker å benytte 1. etasje til boligformål i stedet for næring.

2 Støygrenser

Kommuneplanens arealdel, 2006 – 2017, Bergen Kommune[i] definerer grenser og betingelser for bebyggelse i støyutsatte områder.

Utdrag av gjeldende arealkrav (kommuneplanens arealdel 2006 – 2017):

- Minimum 6 m^2 privatareal pr. boenhet for leilighetsbygg og blokkbebyggelse.
- Minimum 25 m^2 fellesareal (beregnet pr. boenhet ved 4 eller flere enheter) for leilighetsbygg og blokkbebyggelse og 50 m^2 fellesareal for annen type bebyggelse.
- Uteareal ved skoler, barnehager og utendørs oppholdsareal for bolig (se arealkrav over) skal ikke ha støynivå over L_{den} = 55 dB.
- I støyintervallet L_{den} = 55 dB - 65 dB for veitrafikk ved byggegrense skal arealplanlegging og søknad om tiltak dokumentere at alle boenheter blir gjennomgående og får lavere støynivå enn L_{den} = 55 dB på stille side. Stille side skal også være skjermet i forhold til lydnivå fra andre lydkilder. Minst halvparten og minimum ett av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon, og behov for solavskjerming eller kjøling skal avklares.
- Ved støynivå over L_{den} = 65 dB for vegtrafikk ved byggegrense, kan det ikke bygges boliger eller gis tillatelse til nye boliger uten at området samtidig skjermes slik at støynivået kommer under L_{den} = 65 dB. Det må dokumenteres at luftkvalitet innendørs og på utendørs oppholdsareal blir tilfredsstillende, jf. nasjonale mål for lokal luftkvalitet.

[1] Hardangerveien 1-3 Trafikkstøy ute + inne. Rapport 3076-1 Kilde Akustikk AS, Mai 2006.

Plan- og bygningsloven med TEK[ii] er utformet med kvalitative funksjonskrav, og det er utarbeidet en egen Norsk Standard som referanse til forskriften (NS 8175[iii]). NS 8175 vurderer lydforhold etter tre lydklasser, A-C for nye boliger:

> **Lydklasse A:** Tilsvarer lydmessig spesielt gode lydforhold hvor berørte personer kun unntaksvis blir forstyrret av lyd og støy.
>
> **Lydklasse B:** Tilsvarer tydelig bedre lydforhold enn de minstekrav som er gitt i lydklasse C, og betraktes som god lydstandard. Berørte personer kan bli forstyrret av lyd og støy til en viss grad.
>
> **Lydklasse C:** Angir de grenseverdier for nybygde hus som tilsvarer intensjoner for minstekrav i byggeforskrift. MERKNAD: Inntil 20 % av berørte personer i boliger kan forventes å bli forstyrret av lyd og støy.

Den delen av standarden som omhandler trafikkstøy er samordnet med Miljøverndepartementets planretningslinje T-1442[iv].

NS 8175 kap. 5.6 "Lydnivå på uteareal - grenseverdier for utemiljø" beskriver høyeste støynivå lik "Nedre grenseverdi for gul sone" utenfor vinduer og på minst én uteplass for lydklasse C. Nedre grenseverdi for gul sone med vegtrafikk som lydkilde er L_{den} = 55 dB.

NS 8175 kap. 5.5 "Lydnivå innendørs fra utendørs lydkilder" oppgir høyeste grenseverdi lik $L_{A,ekv,24t}$ = 30 dB (døgnekvivalent lydtrykknivå) i oppholds- og soverom for lydklasse C.

For lydklasse B (tydelig bedre lydforhold) er kravet $L_{A,ekv,24t}$ = 25 dB. For lydklasse A (spesielt gode lydforhold) er kravet $L_{A,ekv,24t}$ = 20 dB.

For steder med stor trafikk om natten[v] gjelder et tilleggskrav om at maksimalt lydtrykknivå ikke skal overstige $L_{A,max}$ = 45 dB innendørs i soverom.

3 Forutsetninger

3.1 Trafikktall

Trafikktall er hentet fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). Trafikktelling i 2012 og forutsatt trafikktall fremskrevet 10-15 år er vist i figuren under (fremskrevet med en samlet økning på ca. 30 %, avrundet).

Tabell 1. Beregningshøyder for støynivå ved fasader

Veinavn/id	ÅDT – år 2012 (NVDB)	ÅDT – ca. år 2025 (fremskrevet med 30 % økning)
Hardangervegen	6500 kj/t – 5 % tungtr – 30 km/t	8000 kj/t – 5 % tungtr – 30 km/t
Nesttunvegen	12500 kj/t – 8 % tungtr – 30 km/t	16000 kj/t – 8 % tungtr – 30 km/t
E39 Nesttuntunnelen	21800 kj/t – 9 % tungtr – 70 km/t	28000 kj/t – 9 % tungtr – 70 km/t

3.2 Beregningsverktøy

Utendørs veitrafikkstøy (L_{den}) er beregnet etter gjeldende nordiske beregningsmetode[vi] med dataprogrammet CadnaA (ver 4.3.144 build 4303).

Innendørs veitrafikkstøy er beregnet etter metode beskrevet i håndbok 47[vii].

3.3 Yttervegg:

Forutsatt minimum 200 mm isolasjon. Vindtetting av 2 lag GU gips i nord- og vestfasade. Innvendig platekledning av 2 lag gips. Forutsatt lydreduksjonstall $R_w + C_{tr}$ = 41 dB.

3.4 Takflate:

Platevindtetting (sutak) minimum 1 lag GU gips. Isolasjon og 2 lag gips på innsiden av bjelkelaget. Forutsatt lydreduksjonstall $R_w + C_{tr}$ = 41 dB.

3.5 Vinduer:

Som standard (før evt. støytiltak) er det forutsatt vanlige isolerglassvinduer med lydreduksjonstall $R_w + C_{tr}$ = 26 dB.

Det er forutsatt balansert ventilasjonsanlegg, dvs. ingen passive ytterveggsventiler.

4 Resultater

4.1 Uteområde:

Forrige støyrapport omtaler felles uteområde Fe1 som ligger skjermet av bygningsmassen og tilrettelagt parkeringsareal i øst. Området vil få et skjermet veitrafikkstøynivå. Det er likevel anbefalt en støyskjerm mot øst. Dette er vist i støyrapporten[1]. Se figur 3 i vedlegg.

4.2 Utendørs foran fasade

Høyeste beregnede støynivå utendørs foran fasade er L_{den} = 67 dB foran fasade mot Hardangerveien (nord) og ca. 2 dB lavere på gavlen mot rundkjøringen i vest. På baksiden (sør) er veitrafikkstøynivået foran fasade beregnet til L_{den} = 58 dB.

4.3 Innendørs støynivå

Høyeste innendørs støynivå er beregnet til $L_{A.ekv24t}$ = 37 dB med vanlige isolerglassvinduer og uten åpne ytterveggsventiler. Beregnet støynivå i de ulike rom er påført plantegninger i vedlegg sammen med lydkrav til vinduer for å overholde innendørs minstekrav (NS 8175 lydklasse C, 30 dB).

4.4 Kommentar

Støynivåene foran fasade er 2 dB lavere enn forrige støyrapport. Dette skyldes en kombinasjon av lavere tungtrafikkandel og at trafikk på Nesttunvegen er overført til E39 Nesttuntunnelen.

5 Vurdering og konklusjon

Bygningen ligger kloss inntil Hardangerveien og får mest støy foran denne husfasaden (nord). På byggets bakside er trafikkstøyen dempet, men det er ingen «stille side». Baksiden har et dempet veitrafikkstøynivå, men lydnivået vil i tillegg være preget av lyd fra Nesttunelven. Det er derfor foreslått at vinduer også i denne fasaden får forbedret lydisolasjon.

I bygget er det forutsatt at det brukes lydvinduer (som angitt i vedlegg) og at det benyttes platetetting av 2 lag gipsplater på begge sider av isolasjonen, jf. kapitel om forutsetninger.

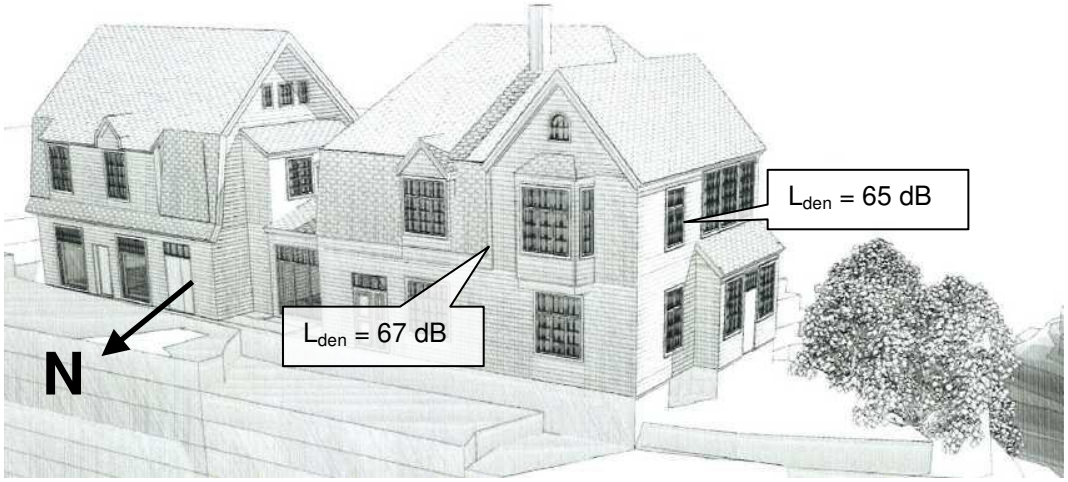
Felles uteområde i sørøst er vist på figur 3 og kommentert i forrige støyrapport[1]. Mesteparten av dette arealet vil få et tilfredsstillende støynivå fra veitrafikk.

Beregningene forutsetter at det benyttes balansert ventilasjonsanlegg med luftinntak på «stille side». Primært for å redusere støvinntak, men også for å slippe å dempe lyd via kanaler. Dette er et krav i kommuneplanbestemmelsene dersom boligen har støynivå ved fasade som overskrider L_{den} = 55 dB som her.

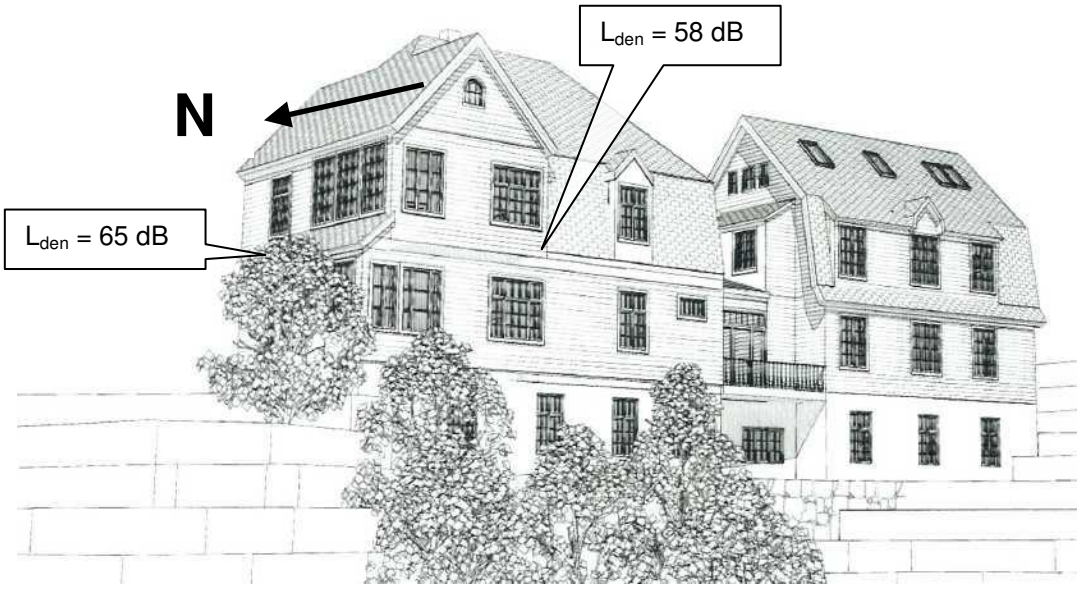
Bygget overholder ikke gjeldende kommuneplanbestemmelser for eksempel når det gjelder plassering av antall soverom på stille side (*Minst halvparten og minimum ett av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side*). Det er heller ikke angitt private utearealer med tilfredsstillende støynivå, L_{den} = 55 dB eller lavere.

[i] Bestemmelser og retningslinjer, Bergen Kommune, 25.06.07, rev. 28.04.08
[ii] TEK, Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.
[iii] NS 8175 Norsk Standard 8175. Lydforhold i bygninger. Lydklasser for ulike bygningstyper.
[iv] T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging. 26.01.05.
[v] NS 8175 angir 10 hendelser over grenseverdien pr natt (kl 23-07) som kriterium for "stor trafikk".
[vi] Nordisk beregningsmetode for vegtrafikkstøy, 1996
[vii] Håndbok 47 – Isolering mot utendørs støy, NBI, 1999

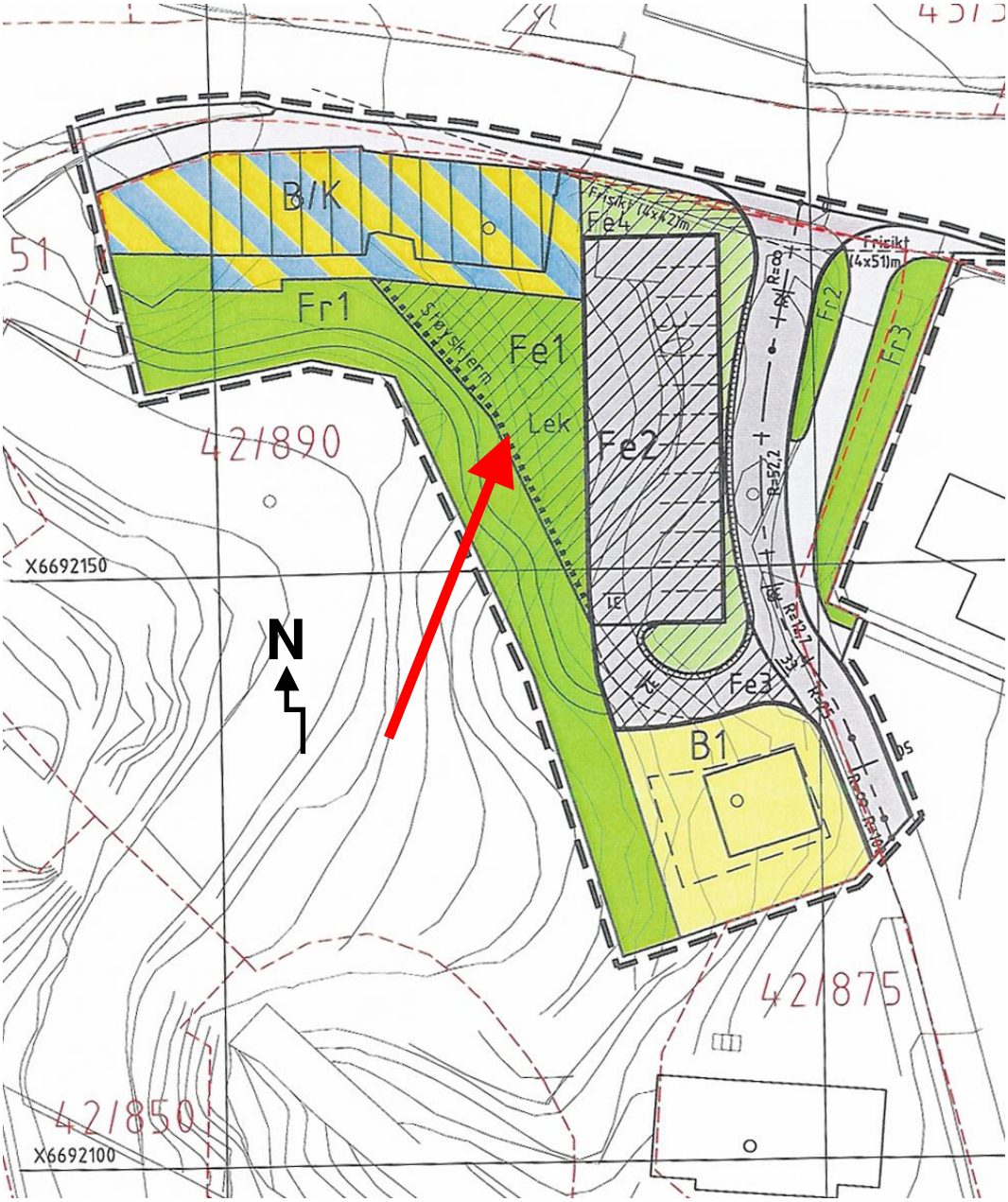
Vedlegg



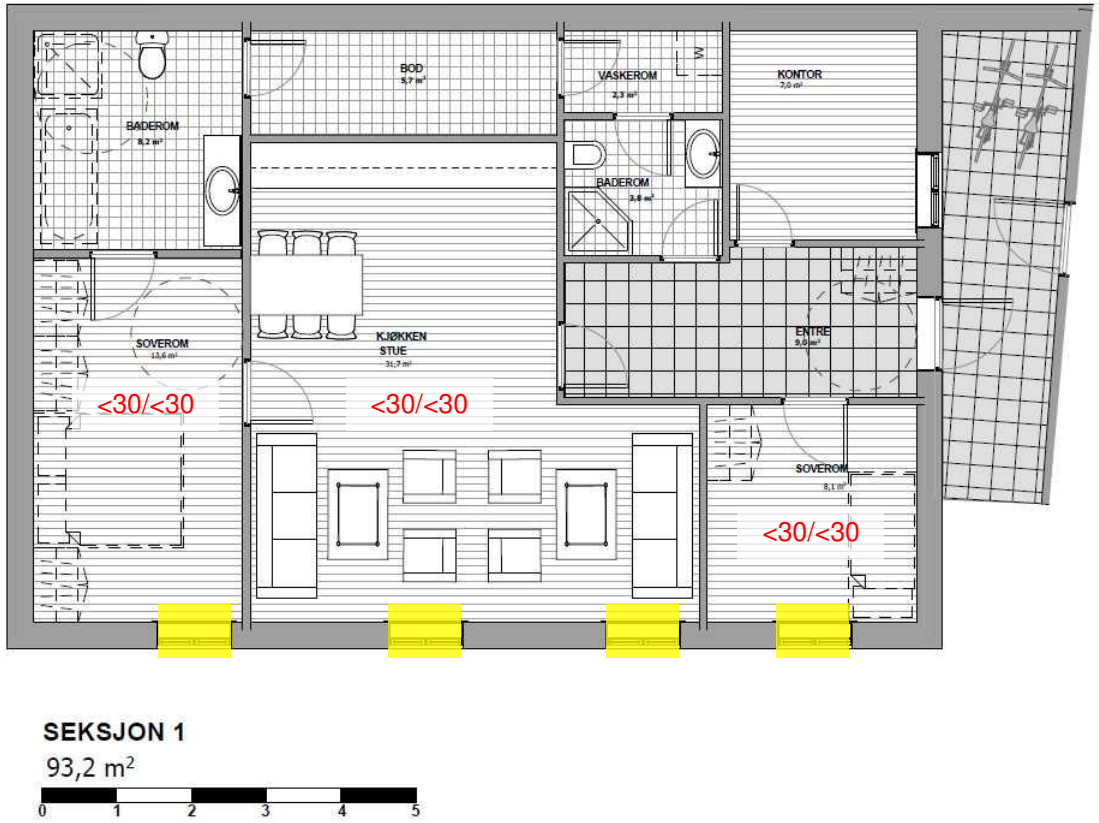
Figur 1 Fasade mot nord og vest. Beregnet veitrafikkstøynivå.

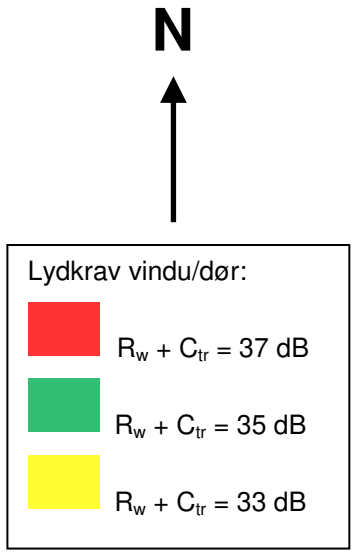


Figur 2 Fasade mot vest og sør. Beregnet veitrafikkstøynivå. Merk at fasade mot øst er minst utsatt for veitrafikkstøy, men har til gjengjeld støy fra Nesttunelven. Det er ikke beregnet støy fra elven, men det er forutsatt en forbedret lydkvalitet også i vinduer mot øst for å ta høyde for dette.

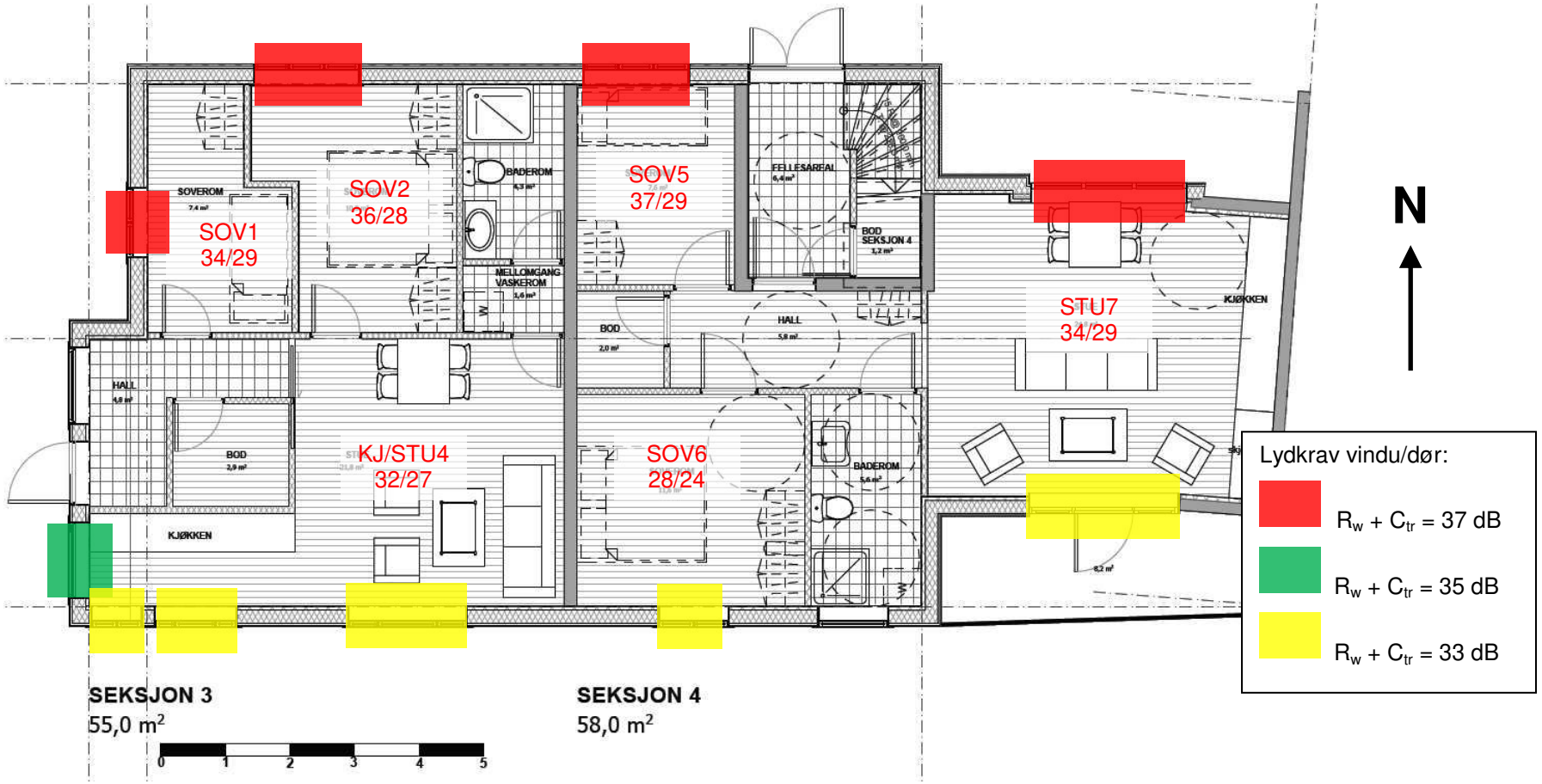


Figur 3 Felles uteareal, Fe1. (reguleringsplan skisse er hentet fra forrige støyrapport) Mesteparten av arealet (Fe1) har støynivå fra veitrafikk lik L_{den} = 55 dB eller lavere.

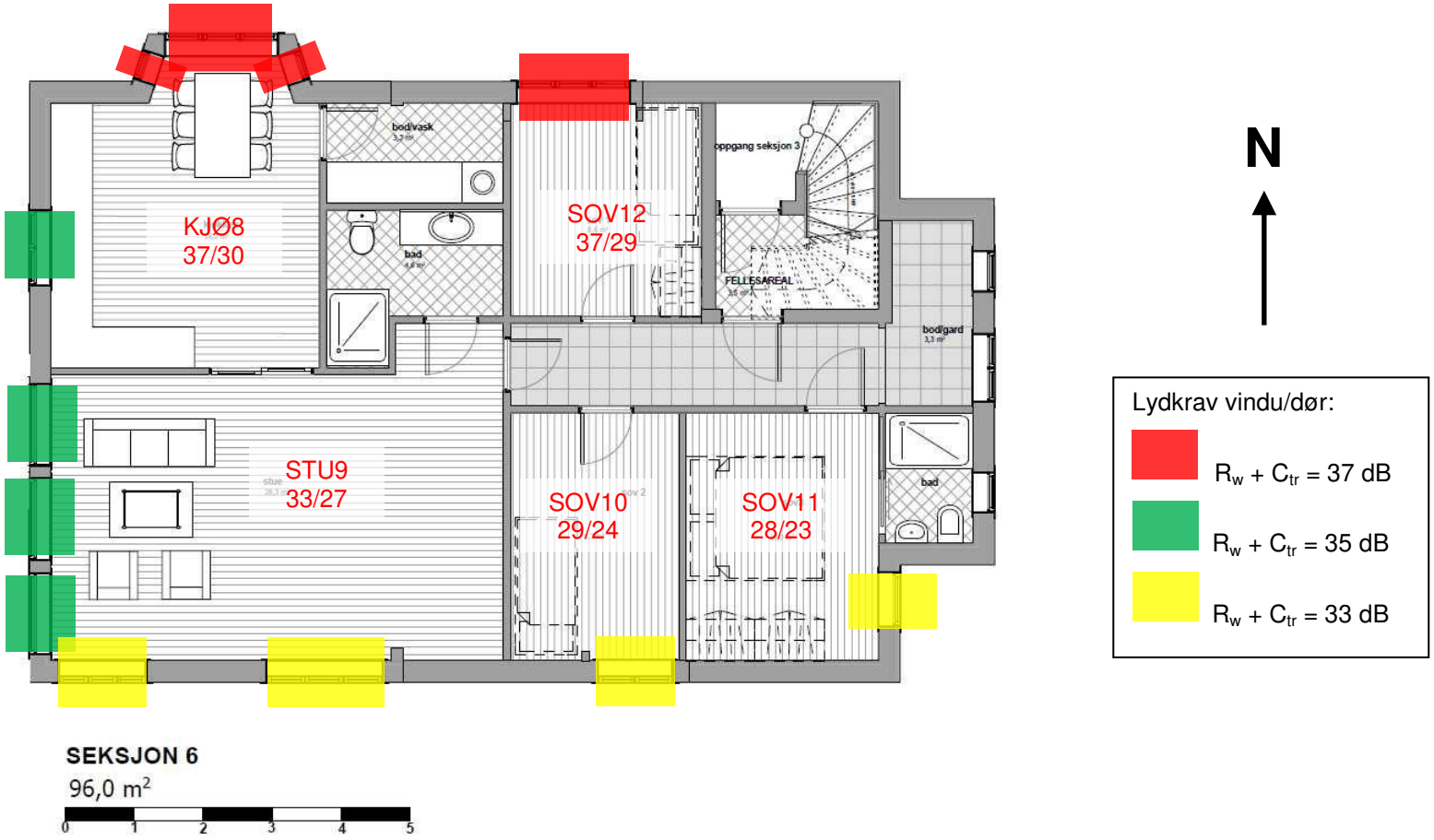




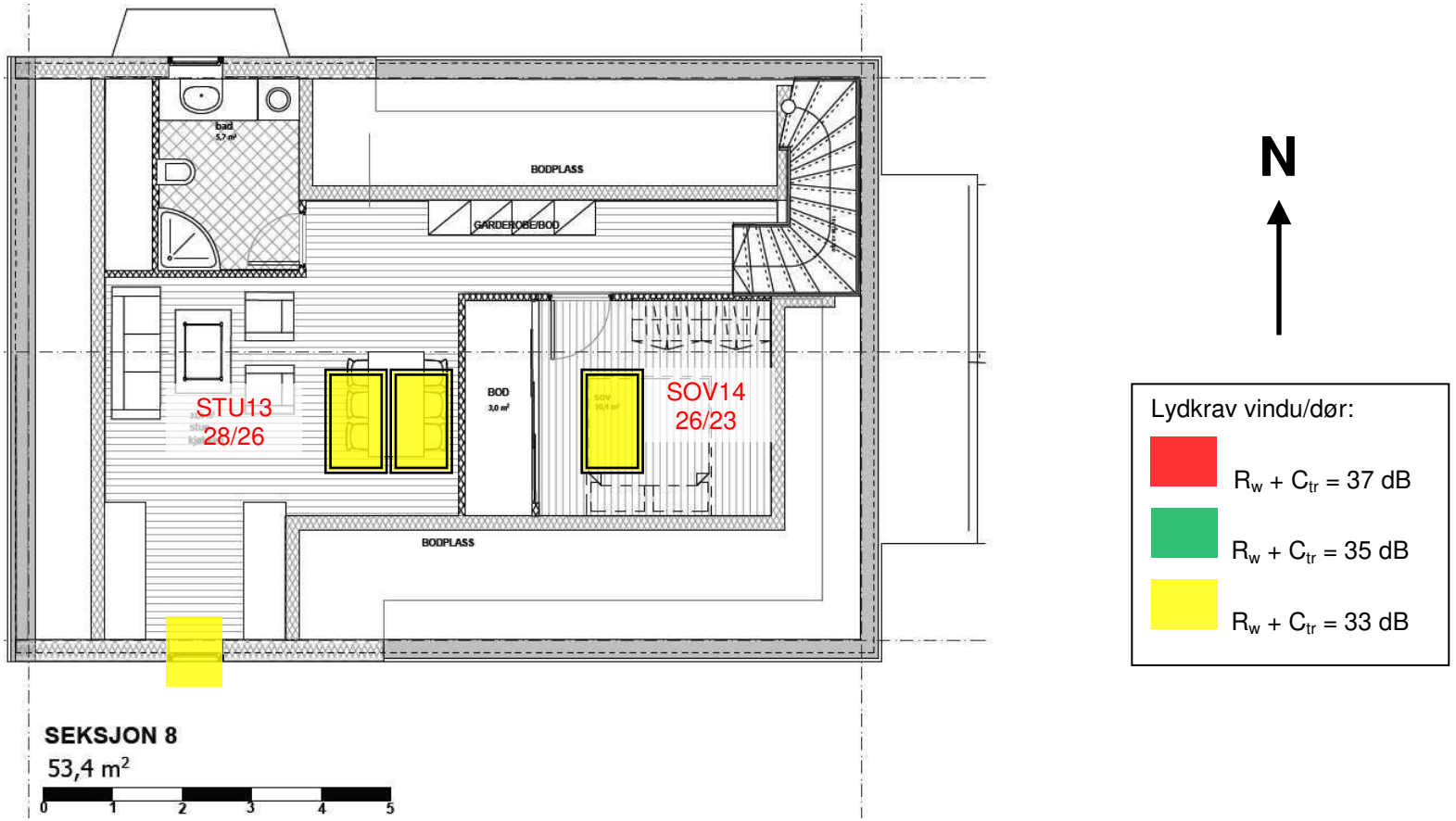
Figur 4 **Bygg 1, U. etg., Seksjon 1. (Innendørs støynivå med/uten lydvindu). Lydkrav er gitt som trafikkstøyreduksjonstallet $R_w + C_{tr}$. Dette er ikke den samme størrelsen som lydreduksjonstaller R_w. For samme konstruksjon er trafikkstøystøyreduksjonstallet (R_w+C_{tr}) typisk 3-5 dB lavere enn lydreduksjonstallet (R_w)**



Figur 5 **Bygg 1, 1. etg., Seksjon 3 og 4. (Innendørs støynivå med/uten lydvindu). Lydkrav er gitt som trafikkstøyreduksjonstallet $R_w + C_{tr}$. Dette er ikke den samme størrelsen som lydreduksjonstaller R_w. For samme konstruksjon er trafikkstøystøyreduksjonstallet (R_w+C_{tr}) typisk 3-5 dB lavere enn lydreduksjonstallet (R_w)**



Figur 6 **Bygg 1, 2. etg., Seksjon 6. (Innendørs støynivå med/uten lydvindu). Lydkrav er gitt som trafikkstøyreduksjonstallet $R_w + C_{tr}$. Dette er ikke den samme størrelsen som lydreduksjonstaller R_w. For samme konstruksjon er trafikkstøystøyreduksjonstallet (R_w+C_{tr}) typisk 3-5 dB lavere enn lydreduksjonstallet (R_w)**



Figur 7 **Bygg 1, LOFT. Seksjon 8. (Innendørs støynivå med/uten lydvindu). Lydkrav er gitt som trafikkstøyreduksjonstallet $R_w + C_{tr}$. Dette er ikke den samme størrelsen som lydreduksjonstaller R_w. For samme konstruksjon er trafikkstøystøyreduksjonstallet (R_w+C_{tr}) typisk 3-5 dB lavere enn lydreduksjonstallet (R_w)**



FASE
SØKNAD OM IGANGSETTING

PROSJEKT
Hardangerveien 1 OG 3
Gnr 42 BNR 890

IND.	DATO	REV	SIGN

PROSJEKT NR
456

DATO
20.02.2013

MÅLESTOKK
1:500

REVISJON

TEGNING
SITUASJONSPLAN

TEGN. NR
03.2.1

TEGN. AV
KS

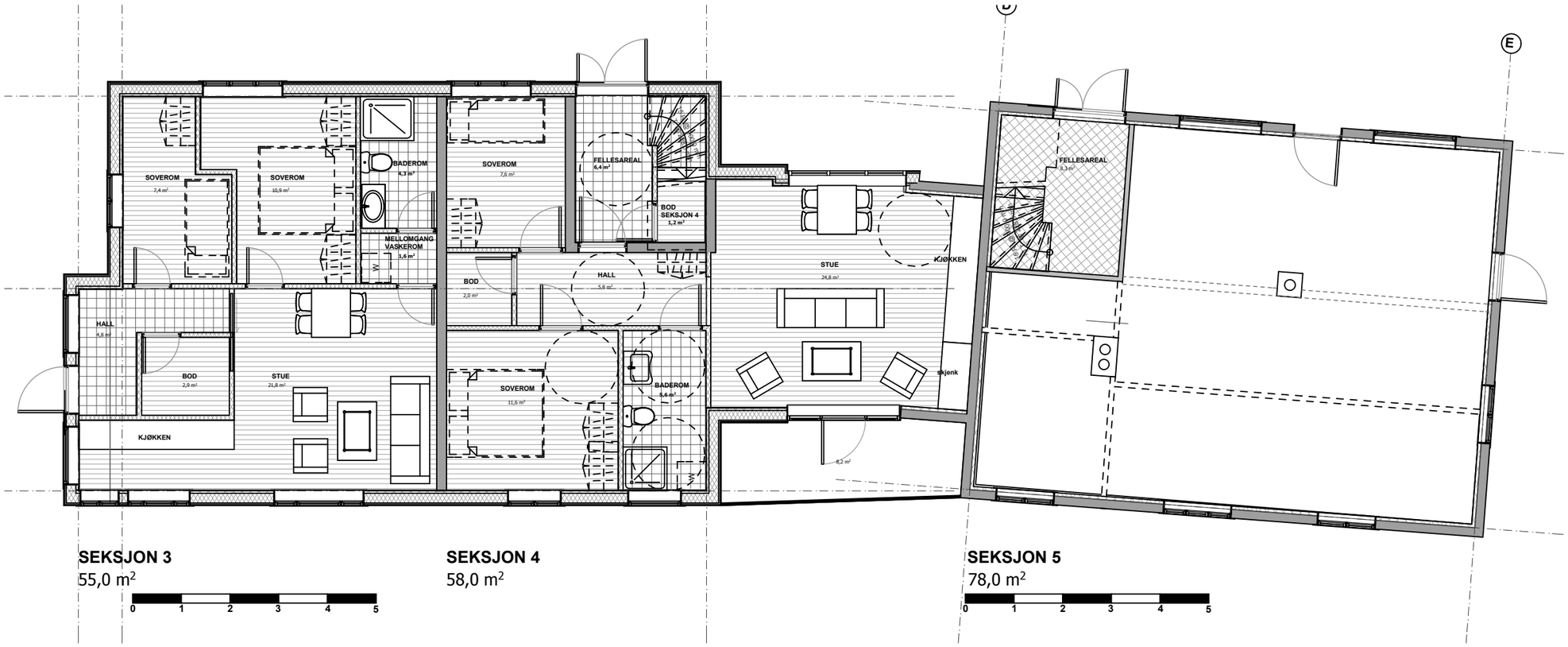
KONTR.
MN

EN TIL EN ARKITEKTER

ADRESSE
Øvre Korskirkesmug 2b, 5018 Bergen

TELEFON / FAKS
53 50 40 82 / 930 36 566

E- POST
post@entilen-arkitekter.no



SEKSJON 3
55,0 m²

0 1 2 3 4 5

SEKSJON 4
58,0 m²

SEKSJON 5
78,0 m²

0 1 2 3 4 5

FASE
SØKNAD OM IGANGSETTING

PROSJEKT
Hardangerveien 1 OG 3
Gnr 42 BNR 890

IND.	DATO	REV	SIGN

PROSJEKT NR
456

DATO
20.02.2013

MÅLESTOKK
1:100

REVISJON

TEGNING
PLAN 02 GATEPLAN

TEGN. NR
03.2.5

TEGN. AV
KS

KONTR.
MN

EN TIL EN ARKITEKTER

ADRESSE
Øvre Korskirkesmug 2b, 5018 Bergen

TELEFON / FAKS
53 50 40 82 / 930 36 566

E- POST
post@entilen-arkitekter.no



SEKSJON 6

96,0 m²

0 1 2 3 4 5



SEKSJON 7

75,6 m²

0 1 2 3 4 5

FASE
SØKNAD OM IGANGSETTING

PROSJEKT
Hardangerveien 1 OG 3
Gnr 42 BNR 890

IND.	DATO	REV	SIGN

PROSJEKT NR
456

DATO
20.02.2013

MÅLESTOKK
1:100

REVISJON

TEGNING
PLAN 03

TEGN. NR
03.2.6

TEGN. AV
KS

KONTR.
MN

EN TIL EN ARKITEKTER

ADRESSE
Øvre Korskirkesmug 2b, 5018 Bergen

TELEFON / FAKS
53 50 40 82 / 930 36 566

E- POST
post@entilen-arkitekter.no



FASE
SØKNAD OM IGANGSETTING

PROSJEKT
Hardangerveien 1 OG 3
Gnr 42 BNR 890

IND.	DATO	REV	SIGN

PROSJEKT NR
456

DATO
20.02.2013

MÅLESTOKK
1:100

REVISJON

TEGNING
BODER UNDER PARKERING

TEGN. NR
03.2.3

TEGN. AV
KS

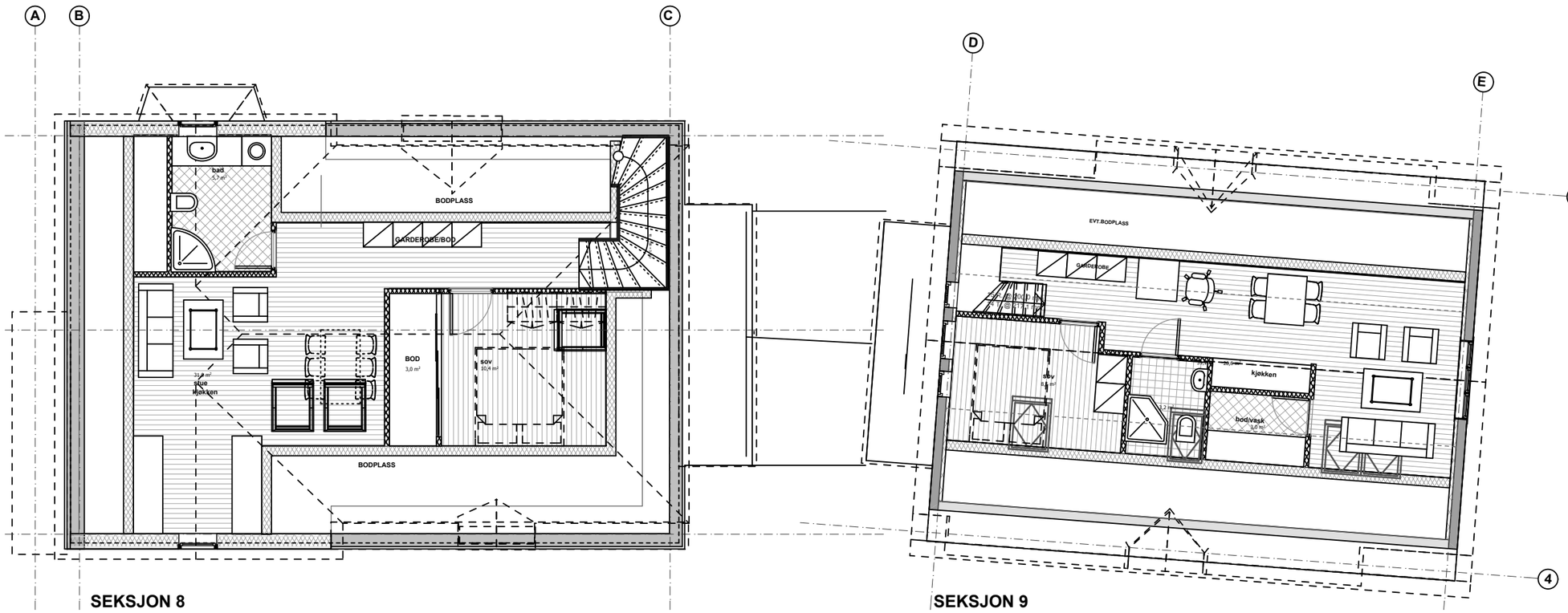
KONTR.
MN

EN TIL EN ARKITEKTER

ADRESSE
Øvre Korskirkesmug 2b, 5018 Bergen

TELEFON / FAKS
53 50 40 82 / 930 36 566

E- POST
post@entilen-arkitekter.no



SEKSJON 8

SEKSJON 9

FASE
SØKNAD OM IGANGSETTING

PROSJEKT
Hardangerveien 1 OG 3
Gnr 42 BNR 890

IND.	DATO	REV	SIGN

PROSJEKT NR
456

DATO
20.02.2013

MÅLESTOKK
1:100

REVISJON

TEGNING
PLAN 04 LOFT

TEGN. NR
03.2.7

TEGN. AV
KS

KONTR.
MN

EN TIL EN ARKITEKTER

ADRESSE
Øvre Korskirkesmug 2b, 5018 Bergen

TELEFON / FAKS
53 50 40 82 / 930 36 566

E- POST
post@entilen-arkitekter.no

Kommunens saksnr.
200701083

Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1, jf 21-2

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	42	890					BERGEN KOMMUNE
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Hardangerveien 1-3				5224	NESTTUN	

Det søkes om igangsettingstillatelse for

☐ Hele tiltaket

☒ Deler av tiltaket

Angi hvilken del av tiltaket denne søknaden gjelder

GRUNN OG BETONG ARBEIDER -ANSVAR DEKKET I GITT ANSVARSRETT BATEK AS

Angi tidligere delsøknader	Dato for gitt tillatelse	Kommentar
IG TØMRER FORUTEN BRANN/LYD		
IG RIVING	08.01.2013	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	☒
Tegninger	E	–	☒
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Søknad om ansvarsrett	G	–	☒
Gjennomføringsplan	G	–	☒
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	–	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket

Foretak			
EN TIL EN ARKITEKTER AS			
Kontaktperson		Telefon	Mobiltelefon
morten nedreås	53504682	~~55304880~~	93036566
E-post			
morten@entilen-arkitekter.no			
Dato	Underskrift		
28.01.2013			
Gjentas med blokkbokstaver			
MORTEN NEDREÅS			

REDEGJØRELSE FOR SØKNAD OM IGANGSETTING RESTEN AV TILTAKET

Det søkes med dette om igangsetting for resten av tiltaket på snr.200701083 Hardangerveien 1-3 gnr.42, bnr.890. Saksgangen har vært lang og det kan derfor være greit å oppsummere vedtak og gitte vilkår.

Oppsummering av saksgang for å fange opp vilkår:

22.08.2007: Rammetillatelse
Vilkår:
Alle boenhetene har innvendig bodplass på minst 3m2.
Alle boenhetene har hver sin Sportsbod utvendig på min.5m2.
Revidert situasjonskart hvor alle tiltak er tegnet inn. Tilbygg, parkeringspalsser, gangvei, uteoppholdsareal, utvendige boder og avkjørsel.
Forh.uttalelse VA etaten
Byantikvarens krav til reduksjon av takvinduer: Hardangerveien 3 skal ha totalt 4 stk. Velux.
Hardangerveien 1 skal ha 2 stk Velux i syd, ett i øst.
Gangveifobindelser. Vist på situasjonsplan ihht Reg.plan.

28.08.2008: Igangsetting for deler av tiltaket.
Gjelder Tømrerarbeider, med unntak av tømrerarbeid som blir berørt av brannsikring.

23.05.2008: Tillatelse til Dispensasjon.
Det gis dispensasjon fra PBL §87 med hensyn til lydforhold og isolasjonskrav. NBI sine anbefalinger for endring av eksisterende byggverk skal etterkommes.
Rømningsforhold fra loftet må dokumenteres før igangsettingstillatelse.

20.06.2012: Tillatelse til endring av rammetillatelse –RIVING.
Hovedvilkår er at riving og gjenoppbygging skjer i samarbeid med byantikvaren og deres krav til dokumentasjon og etter retningslinjer gitt i rapport fra Jan Lohne Arkitekter AS. Dette er gjennomgått og dokumentert gjennom møter med byantikvar og Etat For Byggesak, og følges videre opp i utførelsesfasen.
Parkanlegget «Mølleparken» med tilhørende murer tilbakeføres.
Dokumentasjon og redegjørelser for gjenoppbyggingen er ivaretatt gjennom fremlegging av dette i møter med byantikvar og Etat for Byggesak og er behandlet i igangsettingstillatelse til riving av Hardangerveien 1.

Det ble søkt om endring av rammetillatelse 22.06.2009 som ble behandlet og gitt avslag 11.11.2009.
Endringene det ble søkt om var oppdeling av boenhet i kjeller til to boenheter, endring av kontorformål i 1.etasje på Hardangerveien 1 til 2 boliger, utvidelse av bodareal under parkeringsdekke og dispensasjon fra mindre reguleringsendring for å kunne bygge leiligheter i 1.etasje. Avslaget ble påklaget og det ble omgjort til tillatelse for endringene foruten å dele opp den ene boenheten i kjelleren til to boenheter, i vedtak 26.10.2012 med vilkår.

26.10.2012: Endring av rammetillatelse på vilkår.
Tillatelse til endring av kontorformål i 1.etasje på Hardangerveien 1 til 2 boliger, utvidelse av bodareal under parkeringsdekke. Dispensasjon fra mindre reguleringsendring for å kunne bygge leiligheter i 1.etasje. Dispensasjon fra krav til tilstrekkelig kvalitet på uteoppholdsarealet.
Krav om dok. Til IG:
Tilfredsstillende støynivå og luftkvalitet innendørs.

Ansvarsretter.
Vilkår i tillatelse 22.08.2007 20.06.12.

08.01.2013: Igangsettingstillatelse RIVING

05.02.2013: Igangsetting Grunn og Betong Hardangerveien 1.

Oppfylling av vilkår:
Vedlagte tegninger og redegjørelse oppfyller med dette vilkår gitt i tidligere vedtak:
Vedlagte tegninger og dokumentasjon er i henhold til samtlige vilkår i ovennevnte tillatelser.
Alle boenhetene har innvndig bodplass på minst 3m2.
Alle boenhetene har hver sin Sportsbod utvendig på min.5m2.
Revidert situasjonskart viser alle tiltak tegnet inn. Tilbygg, parkeringspalsser, gangvei, uteoppholdsareal, utvendige boder og avkjørsel.
Byantikvarens krav til reduksjon av takvinduer er innfridd: Hardangerveien 3 skal ha totalt 4 stk. Velux. Hardangerveien 1 skal ha 2 stk Velux i syd, ett i øst.

Gangveiforbindelser. Vist på situasjonsplan ihht Reg.plan.

Tilfredsstillende støynivå og luftkvalitet innendørs er dokumentert i vedlagte rapport fra Sweco.

Det er utarbeidet brannteknisk prosjekteringsrapport fra Skansen Consult AS som er fulgt opp gjennom prosjekteringen. Tiltaket skal sprinkles. Vedlegg Q-2.

Forhåndsuttalelse VA etaten vedlagt.

Alt arbeid i tiltaket skal være belagt med ansvar gjennom de ansvarsretter som er behandlet og godkjent i tidligere saksbehandling.

Med vennlig hilsen

Siv.Ark. Morten Nedreås

Fylkesmannen i Hordaland

Saksbehandler, innvalgstelefon
Marte Mariell Sandengen, 55 57 23 65

Vår dato
19.04.2013
Deres dato
18.12.2012

Vår referanse
2013/137 423.1
Deres referanse
200701083

Bergen kommune
Postboks 7700
5020 Bergen

Bergen - gnr 42 bnr 890 - Hardangervegen 1 - 3 - dispensasjon - bruksendring

Vi viser til kommunens oversendelse av klagesak, mottatt her den 21.12.2012.

Vedtak
Fylkesmannen i Hordaland stadfester Bergen kommune sitt vedtak av 26.10.2012, sak 200701083.

Sakens bakgrunn
Saken har en lang historie. Denne vil ikke bli gjentatt i detalj her. Vi legger til grunn at partene er kjent med saksdokumentene og de faktiske forholdene i saken. Vi vil likevel kort nevne følgende fra den tidligere behandlingen av saken:

Klagesaken gjelder endringssøknad av rammetillatelse om dispensasjon fra reguleringsplan for bruksendring fra kontor til bolig i Hardangerveien 1 og kravet til uteoppholdsareal.

Etat for byggesak og private planer gav avslag på søknaden den 11.11.2009. Avslaget ble påklaget den 16.11.2009. Komite for miljø og byutvikling (KMBU) gav klager delvis medhold i vedtak av 27.01.2011.

Mens saken var til klagebehandling hos Fylkesmannen ble vedtaket fra KMBU påklaget av Nesttunvassdragets venner (NVV). Den 13.01.2011 opphevet Fylkesmannen i Hordaland KMBY sitt vedtak av 27.01.2011 da vedtaket om å gi dispensasjon ikke var tilstrekkelig begrunnet.

Vedtaket ble behandlet på nytt i møte den 21.06.2012, sak 194-12. Klagen fra tiltakshaver ble tatt delvis til følge, slik at det ble gitt dispensasjon fra plan for å endre bruken fra kontor til to boenheter og dispensasjon fra kommuneplanens krav til uteoppholdsareal. Søknad om dispensasjon om oppdeling av boenheten i kjeller ble avslått. Det ble sendt ut ny endring av rammetillatelse på vilkår den 26.10.2012, og vedtaket ble påklaget av NVV den 19.11.2012.

Når det gjelder partenes anførsler og sakens faktum for øvrig, viser vi til vedlagte dokumenter som vi forutsetter at partene er kjent med. Fylkesmannen finner saken tilstrekkelig opplyst, jf. forvaltningsloven (fvl) § 17.

Fylkesmannens vurdering
Forvaltningsloven gjelder for Fylkesmannens saksbehandling. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og ta hensyn til nye omstendigheter. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken eller oppheve det kommunale vedtaket og sende det tilbake for ny eller delvis ny behandling, jf. forvaltningsloven (fvl.) § 34.

Omsøkte eiendom er omfattet av reguleringsplan R.5120300 av 25.05.1995. Den 02.05.2007 ble det vedtatt mindre vesentlig reguleringsendring ved plan nr. 5120305. De opprinnelige reguleringsbestemmelsene gjelder for endringen. Arealformålet ble endret fra kontor til blandet formål kontor/bolig, og det ble regulert blant annet til tilstrekkelig uteoppholdsareal samt parkering.

Søknad om endring ble sendt før den nye plan- og bygningsloven trådte i kraft, slik at dispensasjon vurderes etter plan- og bygningsloven av 1985 (plbl) § 7, hvor det kan gis dispensasjon når det foreligger *«særlige grunner»*.

Særlige grunner tilsier at det må *«foretas en konkret og reell vurdering av de faktiske forhold i saken. Foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis. I motsatt fall er lovens krav ikke oppfylt og dispensasjon kan ikke gis. De særlige grunner som taler for dispensasjon må naturligvis ligge innenfor rammen av loven.»*[1]

En vurdering av om det kan gis dispensasjon fra reguleringsplaner og kommuneplaner reiser særlige spørsmål. Slike planer har vært gjennom en omfattende behandlingsprosess og er vedtatt av kommunestyret/bystyret, kommunen sitt øverste folkevalgte organ. Reguleringsplaner gir uttrykk for myndighetenes vurdering av arealdisponeringen i et konkret område. Dette samlet tilsier at det ikke skal være kurant å fravike disse. Ut fra hensynet til offentlighet, samhandling og medvirkning i planprosessen er det derfor viktig at endringer i planer ikke skjer ved dispensasjoner, men skjer gjennom reguleringsendringer. Dette er også for å ivareta planenes funksjon som informasjons- og beslutningsgrunnlag.

NVV har klaget på at en dispensasjon og tillatelse til utviding av antall boenheter i Hardangerveien 1 og 3 vil kunne medføre *«uheldig privatisering av området som er tiltenkt park»*[2].

Byrådet har i klageomgangen kommet frem til at det er grunnlag for å gi dispensasjon for å endre bruken i Hardangerveien 1 fra kontor til bolig, samt dispensasjon fra kommuneplanens bestemmelser om uteoppholdsareal ved opprettelse av to nye boenheter.

Det er dispensasjon til å endre bruken fra kontor til bolig i Hardangerveien 1, samt dispensasjon fra kravene til tilstrekkelig uteoppholdsareal som er til klagebehandling. Det er dette som er påklaget vil komme i strid med friarealet.

Byrådet har i klageomgangen begrunnet dispensasjonen slik:

«Med hensyn til spørsmålet om dispensasjon fra kontorformålet fremgår det ikke av reguleringssaken hva som er hovedbegrunnelsen for at kontorformålet ble beholdt for 1.etasje i

[1] Ot.prp. nr. 56 (1984-1985) s. 101.
[2] E-post av 19.11.2012.

Hardangerveien 1 og 3, og det kan slik legges til grunn at valget er begrunnet i hovedregelen om at bygninger med fasade mot gateplan skal ha et publikumsrettet formål. Byrådet mener byggets innhold på gateplan, grunnet sin plassering mot veien mot nord og friområde mot sør, og uten andre bygninger ved siden av, ikke vil ha særlig betydning for forbipasserende. Viktigst for omgivelsene antas å være at husene blir rehabilitert og tatt i bruk. For brukerne av huset vil det være viktigst at hensynet til støy fra vei blir ivaretatt, noe det må stilles vilkår om, samt at friområdene mot sør bli opparbeidet. Byrådet vektlegger også for sin vurdering av dispensasjonsspørsmålet at bygget ligger svært nært til bybanetraseen, hvor det er ønskelig med en fortetting av boliger.

...

Byrådet er også kommet til at det foreligger særlige grunner, jfr. pb1. § 7, 1.1edd, for å dispensere fra kravet i kommuneplanens pkt. 1 om uteoppholdsarealene. Byrådet vektlegger at det ved vedtatte endring av planen, R.5120305, den 12.1.2007 er avsatt fellesområder til lek og opphold, et areal som i tillegg grenser til det regulerte friområde som strekker seg ned til vassdraget. Dette gir felles uteoppholdsareal av god kvalitet. Byggets plassering og bevaringsverdi samt nærhet til regulert friareal, tilsier at kravet til private uteoppholdsareal kan lempes på. I tillegg nevnes at sykkeltraseen mot nordvest / sørøst ligger i kort avstand fra eiendommen.

...

Samlet er byrådet kommet til at det foreligger særlige grunner for dispensasjon fra reguleringsformålet kontor, for bruksendring til bolig, med 2 boenheter i 1 etasje i Hardangerveien 1, og fra kravet i kommuneplanens pkt. 11 om krav til uteoppholdsareal.»

Fylkesmannen er i det vesentlige enig i kommunens vurderinger om at det foreligger *«særlige grunner»* og at det kan gis dispensasjon fra reguleringsplanen for bruksendring fra kontor til boligformål i Hardangerveien 1 og kravet til uteoppholdsareal i denne saken. I vår vurdering har vi blant annet lagt vekt på at bygget har hatt flere eiere gjennom årene mens det var regulert til næringsformål. Bygget har forfalt i disse periodene, noe som kan tyde på at reguleringsformålet ikke har vært treffende for den bruken bygget best egner seg til.

Videre skal Fylkesmannen *«legge vekt på hensynet til det kommunale selvstyre»* ved prøving av det frie skjønn, jf. fvl. § 34 andre ledd tredje punktum. I saker som gjelder dispensasjon fra planer som ikke har kommuneovergripende hensyn, skal terskelen for å sette til side kommunen skjønn være høyere enn i saker hvor nasjonale interesser dominerer. I denne saken har Fylkesmannen lagt stor vekt på hensynet til det kommunale selvstyre. Det vises blant annet til det byrådet har begrunnet dispensasjonen med at bygget ligger svært nært til bybanetraseen, hvor det er et politisk ønske om en fortetting med boliger.

Etter en samlet vurdering finner vi at det er en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon i denne saken, og at det foreligger *«særlige grunner»* slik at det kan gis dispensasjon fra reguleringsformålet kontor til bolig for Hardangerveien 1 samt kravene til uteoppholdsareal, jf. pbl. § 7.

Klagen har ikke ført frem. Fylkesmannen sitt vedtak på side én er endelig og kan ikke påklages, jf. fvl. § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Rune Fjeld
assisterende fylkesmann

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:

En til En Arkitekter AS v/ Morten Nedreås	Øvre Korskirkesmug 2 B	5018	BERGEN
Nesttunvassdragets venner v/ Terje Aarsand	Postboks 95	5221	NESTTUN
Heko Eiendomsutvikling AS	Postboks 407 Nesttun	5853	BERGEN

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

En Til En Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200701083/101 ROKV	EBYGG-5210	080113

IGANGSETTINGSTILLATELSE for riving av Hardangervegen 1

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 a nr 2

Eiendom	:	Gnr 42 Bnr 890
Tiltakets adresse	:	Hardangervegen 1-3
Tiltakets art	:	Riving, fasadeendring, bruksendring, parkeringsplasser, tilbygg
Tiltakshaver	:	Heko Eiendomsutvikling AS

Saken gjelder:
Søknad om igangsettingstillatelse for å rive Hardangervegen 1 i samsvar med tillatelse til endring av rammetillatelse på vilkår, datert 20.06.2012. Søknaden gjelder også søknad om endring av ansvarsrett gitt i vedtak(Godkjenning av ansvarsrett) datert 11.11.2011.

VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningsloven § 95, godkjennes søknad om igangsettingstillatelse mottatt 04.01.2013, for å rive bygning med adresse Hardangervegen 1.

Det vises til dokumentasjon mottatt 04.01.2013 og 07.01.2013.

Godkjenning av ansvarsrett:
Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Firma	Org.nr	Godkj	Funksjon	Fagområde
En til En Eiendom AS	982988837	Sentral	SØK Tiltaksklasse 2	Hele Tiltaket
Batek AS	996829863	Sentral	PRO/KPR Tiltaksklasse 1	Arkitektur, miljøsanering, riving, grunnarbeid og landskap
Batek AS	996829863	Sentral	UTF/KUT Tiltaksklasse 1	Overordnet ansvar bygg, anlegg og konstruksjoner, herunder Miljøsanering, riving, grunnarbeid og landskap

Godkjenning av Batek AS medfører at Torleiv Nilsen Entreprenørforretning AS ikke lenger er godkjent med ansvarsrett i funksjon/fagområde PRO/KPR/UTF/KUT Bygninger og installasjoner.

For ordens skyld vil vi minne om at ved bytte av foretak, er det tidligere foretaket likevel bundet av det ansvar det har påtatt seg for de oppgaver som allerede er utført, jf GOF § 16 nr 1.

Det gjøres oppmerksom på at det er ansvarlig søkers ansvar at alt arbeid er belagt med ansvar.

Kontroll av utførelse:
Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende, skal ansvarlig søker sammenstille kontrolldokumentasjonen. Ikke noe arbeid må utføres utover det som omfattes av igangsettingstillatelsen.

Søknad om ferdigattest:
Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200701083.

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:
www.bergen.kommune.no/innsynpb
For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettadresse: www.bergen.kommune.no/dinside

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 6460
og e-postadresse: Ronald.Kvamme@bergen.kommune.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Ronald Kvamme - saksbehandler
Merete Hauge - gruppeleder

Kopi: Heko Eiendomsutvikling AS, Postboks 407 Nesttun, 5853 BERGEN

1:1 Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200701083/10 EDLA	NYBY-5210	22.08.2007

RAMMETILLATELSE PÅ VILKÅR

Svar på søknad om rammetillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 a nr 1

Eiendom	:	Gnr 42 Bnr 890
Tiltakets adresse	:	Hardangervegen 1
Tiltakets art	:	Fasadeendring, bruksendring, parkeringsplasser, tilbygg
Tiltakshaver	:	TAF Eiendom AS

Saken gjelder:
Søknad om rammetillatelse for bruksendring fra næring til kontor/bolig, oppføring av tilbygg, opparbeiding av parkeringsplasser og uteoppholdareal, innsetting av nye takvinduer.

VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om rammetillatelse mottatt Etat for byggesak og private planer 27.03.07 for oppføring/anlegging av:

- **bruksendring fra næring til kontor/bolig (BRA for hele bygget er 656 nm2),**
  underetasje - 2 boenheter (BRA 87 og 83 m2)
  1.etasje beholdes til kontorformål
  2.etasje- 2 boenheter (BRA 78 og 96 m2)
  loftsetasje - 2 boenheter (BRA 39 og 41 m2)
- **tilbygg (BRA 13m2)**
- **parkeringsplass**
- **innsetting av nye velux takvinduer på loftsetasje**
- **opparbeiding av felles uteoppholdsareal**

Rammetillatelse er gitt på følgende vilkår:
- Vi viser til PBL. §76 og teknisk forskrift (TEK) § 10-34 som stiller krav til boder og oppbevaringsplass. Dette er ikke vist på innsendte plantegninger og situasjonskart. Sammen/før søknad om igangsettingstillatelse må det sendes inn reviderte plantegninger

og situasjonskart for godkjenning som viser at kravene som stilles til utvendige og innvendige boder er oppfylt.
- Det skal sendes inn revidert situasjonskart (1:1000) for godkjenning, hvor alle omsøkte tiltak er tegnet inn (tilbygg, parkeringsplasser, gangvei, uteoppholdsareal, utvendige boder og avkjørsel).
- Før/sammen søknad om igangsettelse må det sendes inn forhåndstilsagn/uttalelse fra Vann og Avløpsetaten for omsøkte boenheter.
- Viser til uttalelsen fra Byantikvaren av 9.09.2005. Det må sendes inn reviderte fasadetegninger som viser redusert antall takvinduer.
- Gangveiforbindelser skal etableres i samsvar med godkjent reguleringsplan.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte dokumentasjon mottatt Bergen kommune 27.03.07.

Saksbehandling med hjemmel i pbl § 95 nr 1:
Kommunen kan med hjemmel i plan- og bygningsloven § 95 nr 1 behandle rammesøknaden innenfor sitt myndighetsområde med forbehold om at igangsettingstillatelse ikke vil bli gitt før forholdet til andre myndigheter er brakt i orden, jf § 95 nr 2 annet ledd og § 95 a.

Dette medfører at søknad om igangsettingstillatelse ikke kan behandles før forhåndstilsagn/uttalelse fra Vann og Avløpsetaten for omsøkte boenheter kan dokumenteres. Søker må selv innhente dette fra nevnte etat og den skal være vedlagt søknaden om igangsettingstillatelse.

Tiltaket:
Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

Plassering i horisontalplanet:
Godkjennes som omsøkt.

Høydeplassering:
Godkjennes som omsøkt. Parkeringsplassen skal opparbeides i ett plan langs regulert avkjørsel med kote utplanert nivå på +31,00. Uteoppholdsarealet skal opparbeides på kote +26,60.

Atkomst/avkjørsel:
Omsøkte avkjørsel er i samsvar med stadfestet plan. Viser til merknader fra Samferdselsetaten datert 26.02.2007.

Utforming/tilpasning:
Etter administrasjonens skjønn imøtekommer tiltaket intensjonene i plan- og bygningsloven § 74 nr 2.

Godkjenning av ansvarsrett:
Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Foretak	**Godkjenningsområde**
EN TIL EN ARKITEKTER AS Orgnr. 982988837 sentral godkjenning	SØK tiltaksklasse 2 Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner

Ved søknad om igangsettingstillatelse må følgende dokumenteres:

- Hele tiltaket skal dokumenteres med ansvar og kontroll.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:
Eiendommen er regulert ved plan R. 3.512.03.00, vedtatt 25.09.1995, og det er godkjent mindre vesentlig reguleringsendring ved plan.nr. 512.03.05 med vedtaksdato 2.05.2007.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3 og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Uttalelser fra andre kommunale etater/avdelinger:

- Det er mottatt den 22.08.2007 uttalelse fra Byantikvaren:

Viser til tidligere uttalelse fra Byantikvaren 9. september 2005, dokument 200509983.

*" **Sammenbygging av Hardangersveien 1 og 3.***
Byantikvaren har ikke kommentarer til fasadetegning vedlagt brev av 24.08.05 som viser tilbygg som binder sammen Hardangerveien 1 og 3.

Brevet viser ikke plantegning. Vi ber om at saken følges opp av Etat for byggesak og private planer.

Veluxvinduer i takflaten
Byantikvaren ser det som positivt at takflatene mot Hardangerveien beholdes urørt, uten nye vindusåpninger.

Det søkes om fem takvinduer i takflaten mot syd i Hardangerveien 3. Byantikvaren ber om at størrelsen på vinduene reduseres, eller at antallet vinduer reduseres til fire.

Det søkes om tre takvinduer i takflaten mot syd på Hardangerveien 1. Byantikvaren ber om at takvinduet mot øst, rett bak karnappet sløyfes. Det må gjerne monteres et tilsvarende vindu på kortveggens valmete takflatene mot Hardangerveien 3, slik at Hardanger veien 3 samlet får tre takvinduer".
Slik vi tolker vedlagte tegninger er det fremdeles ett takvindu for mye, vi ber om at dette fjernes. Utover dette har vi ingen kommentarer.

- Samferdselsetaten har kommet med merknader i saka i brev av 26.02.2007:

Det er ikke vist frisiktområder for avkjørselen til den regulerte parkeringsplassen i planen. Frisiktområdet skal beregnes lik 4 x 50 m.
Det er ikke angitt byggegrense i planen og dermed er det veglova som gjelder vedrørende avstandsbestemmelser. Målsatt tegninger sendes Samferdselsetaten for behandling.

Vi krever at det offentlige regulerte trafikkområdet opparbeides i henhold til på forhånd godkjente tekniske planer slik at det kan overtas til drift/vedlikehold av Samferdselsetaten. Teknsike planer inklusivt overvannshåndtering og veglys må utarbeides og sendes Samferdselsetaten for godkjenning før tiltak igangsettes.

Vi avventer videre detaljerte planer for behandling.

Atkomst/avkjørsel:
Godkjennes som omsøkt.

Øvrige opplysninger:
For ordens skyld minnes om noen forhold som søker må være oppmerksom på:

Utvendig sikring:
Før bygningen taes i bruk, skal skjæringer, murer, fyllinger o.lign være sikret forsvarlig i samsvar med teknisk forskrift til plan- og bygningsloven § 7-42, jf § 103 nr 1 i bygningsvedtektene for Bergen kommune.

Sikring av byggeplass:
Byggeplassen skal sikres forskriftsmessig i byggeperioden, jf plan- og bygningsloven § 100.

Avfall:
Alt avfall som tiltaket medfører, og som ikke gjenbrukes i egen virksomhet, må leveres til mottak godkjent av forurensningsmyndighetene. Dersom avfallet er av en slik sammensetning at dette ved gjenvinning kan være en ressurs, bør tiltakshaver velge et godkjent deponi med opplegg for sortering av avfallet.

Søknad om igangsettingstillatelse:
Ved søknad om igangsettingstillatelse for hele eller deler av tiltaket, skal det sendes inn dokumentasjon for at utførelsen av tiltaket vil tilfredstille kravene i plan- og bygningsloven og rammetillatelsen. Dette medfører at eventuelle vilkår gitt i rammetillatelsen skal være dokumentert før igangsettingstillatelse kan gis.

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at rammetillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Lovhjemmel:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all kontakt med etaten i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200701083.

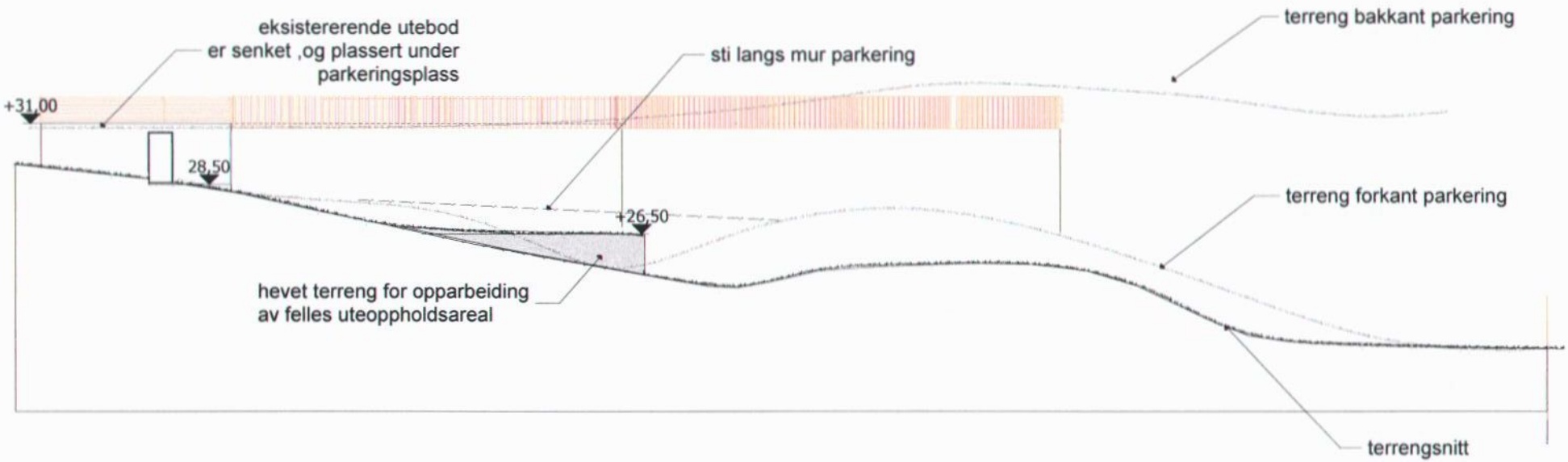
ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Gudrun Stefansdottir
gruppekoordinator

Elena Daae Lampe
saksbehandler

Kopi:
TAF Eiendom AS, Klokkarlia 19 B, 5223 Nesttun

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak	
Klagerett **Fvl § 28**	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til **Fvl § 28**	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist **Fvl §§ 29, 30 og 31**	Klagefristen er tre - 3 - 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, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse **Fvl §§ 24 og 25**	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold **Fvl § 32**	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket **Fvl §§ 31 og 42**	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning **Fvl § 11**	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Etat for byggesak og private planer i Allehelgensgate 5, 1.etasje. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen **Fvl § 36**	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.



BYGGEMELDINGSTEGNING

HARDANGERVEIEN 1-3 , GNR 42 BNR 890

1:250	01.02.07	KS	MN	453
TERRENGSNITT B-B	2202			

1:1 ARKITEKTER as

Øvre Korskirkesmug 2b 5018 Bergen
Tlf 55 30 48 80 Faks 55 30 48 81
epost firmapost@entilen-arkitekter.no

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

En Til En Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200701083/104 ROKV	EBYGG-5210	050213

IGANGSETTINGSTILLATELSE for grunn- og betongarbeider på Hardangervegen 1

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 a nr 2

Eiendom	:	Gnr 42 Bnr 890
Tiltakets adresse	:	Hardangervegen 1
Tiltakets art	:	Riving, fasadeendring, bruksendring, parkeringsplasser, tilbygg
Tiltakshaver	:	Heko Eiendomsutvikling AS

Saken gjelder:
Søknad om igangsettingstillatelse for grunn- og betongarbeider på Hardangervegen 1 i samsvar med tillatelse til endring av rammetillatelse på vilkår, datert 20.06.2012.

VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningsloven § 95, godkjennes søknad om igangsettingstillatelse mottatt 28.01.2013, for grunn- og betongarbeider vedrørende gjenoppføring av bygning med adresse Hardangervegen 1.

Vilkår fra gitte tillatelser:
Bygningsmyndighetene anser at vilkårene for å starte grunnarbeider og betongarbeider på bygning med adresse Hardangervegen 1, er oppfylt. Vi vil imidlertid gjøre oppmerksom på at det ved søknad om igangsettingstillatelse på videre arbeid med Hardangervegen 1 og 3, vil måtte dokumenteres at alle vilkår satt i vedtakene datert 22.08.2007, 23.05.2008, 20.06.2012, og 26.10.2012 etterkommes.

Godkjenning av ansvarsrett:
Ansvarsrett ble godkjent i Igangsettingstillatelse for riving av Hardangervegen 1.

Kontroll av utførelse:
Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende, skal ansvarlig søker

sammenstille kontrolldokumentasjonen. Ikke noe arbeid må utføres utover det som omfattes av igangsettingstillatelsen.

Søknad om ferdigattest:
Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200701083.

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:
www.bergen.kommune.no/innsynpb
For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettadresse: www.bergen.kommune.no/dinside

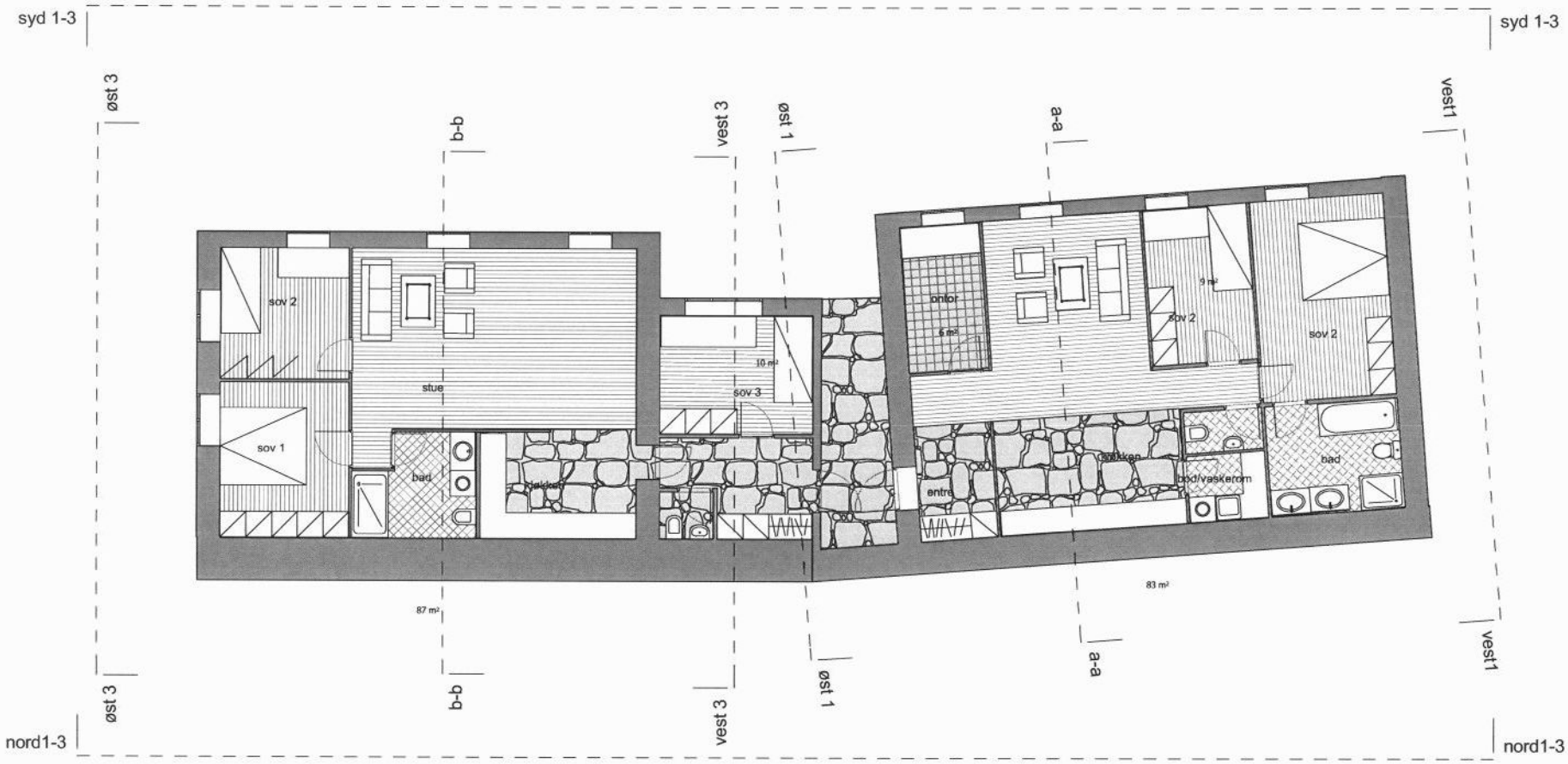
Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 6460
og e-postadresse: Ronald.Kvamme@bergen.kommune.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

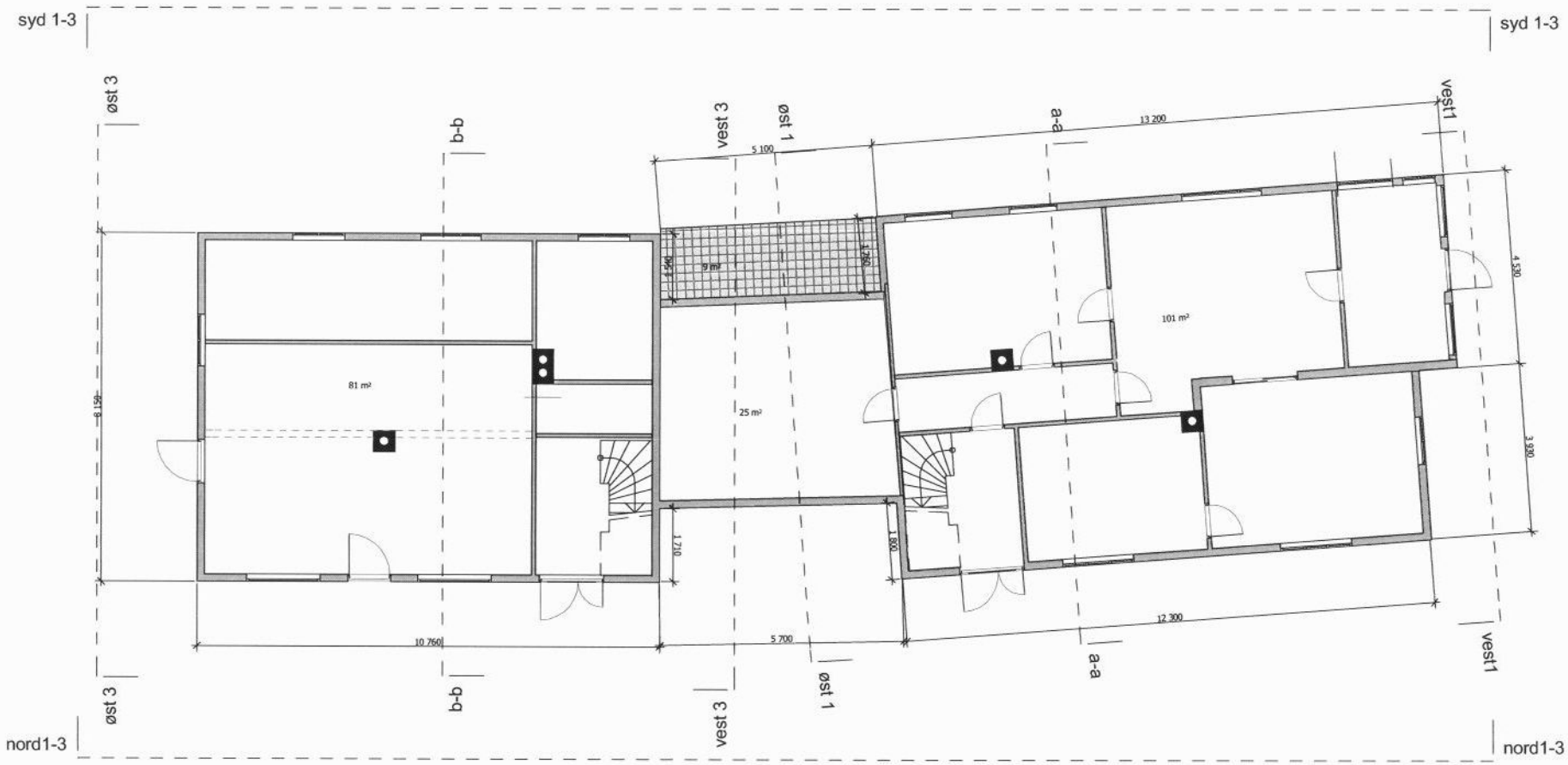
Ronald Kvamme - saksbehandler
Merete Hauge - gruppeleder

Kopi: Heko Eiendomsutvikling AS, Postboks 407 Nesttun, 5853 BERGEN



prosjekt: HARDANGERVEIEN 1-3					
målestokk 1:100	**dato** 17.02.05	**tegnet av** K.S.	**kontr. av** M.N.		
tegning U-ETG				**tegningsnr.** 1101	**indeks**

1-1

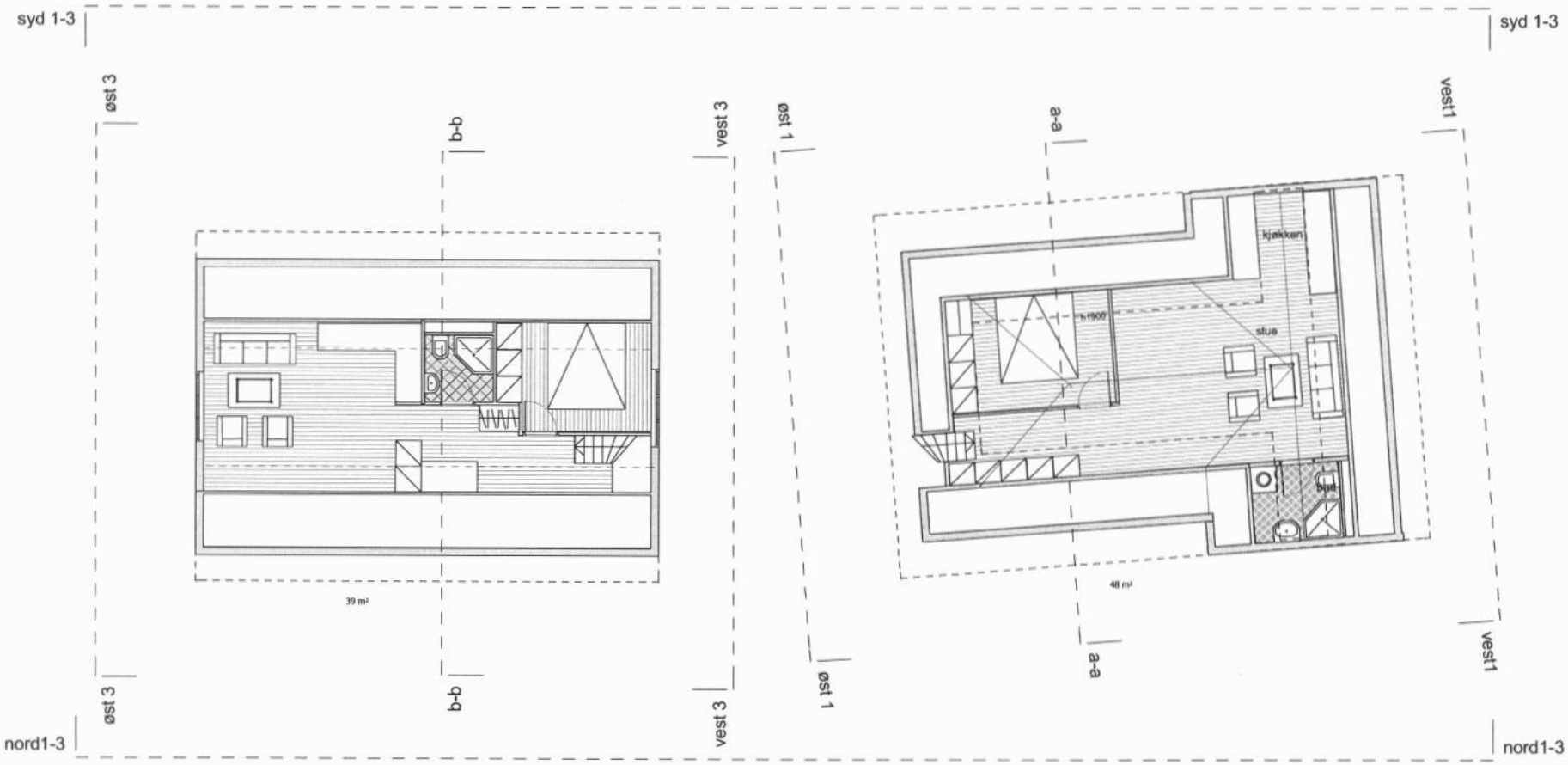


prosjekt: HARDANGERVEIEN 1-3					
målestokk 1:100	dato 17.02.05	tegnet av K.S.	kontr. av M.N.		
tegning 1-ETG				tegningsnr. 1102	indeks

#2



prosjekt: HARDANGERVEIEN 1-3				
målestokk 1:100	dato 17.02.05	tegnet av K.S.	kontr. av M.N.	
tegning 2-ETG			**tegningsnr.** 1103	**indeks**



prosjekt: HARDANGERVEIEN 1-3					
målestokk 1:100	dato 17.02.05	tegnet av K.S.	kontr. av M.N.		
tegning LOFT				tegningsnr. 1104	indeks

D-2

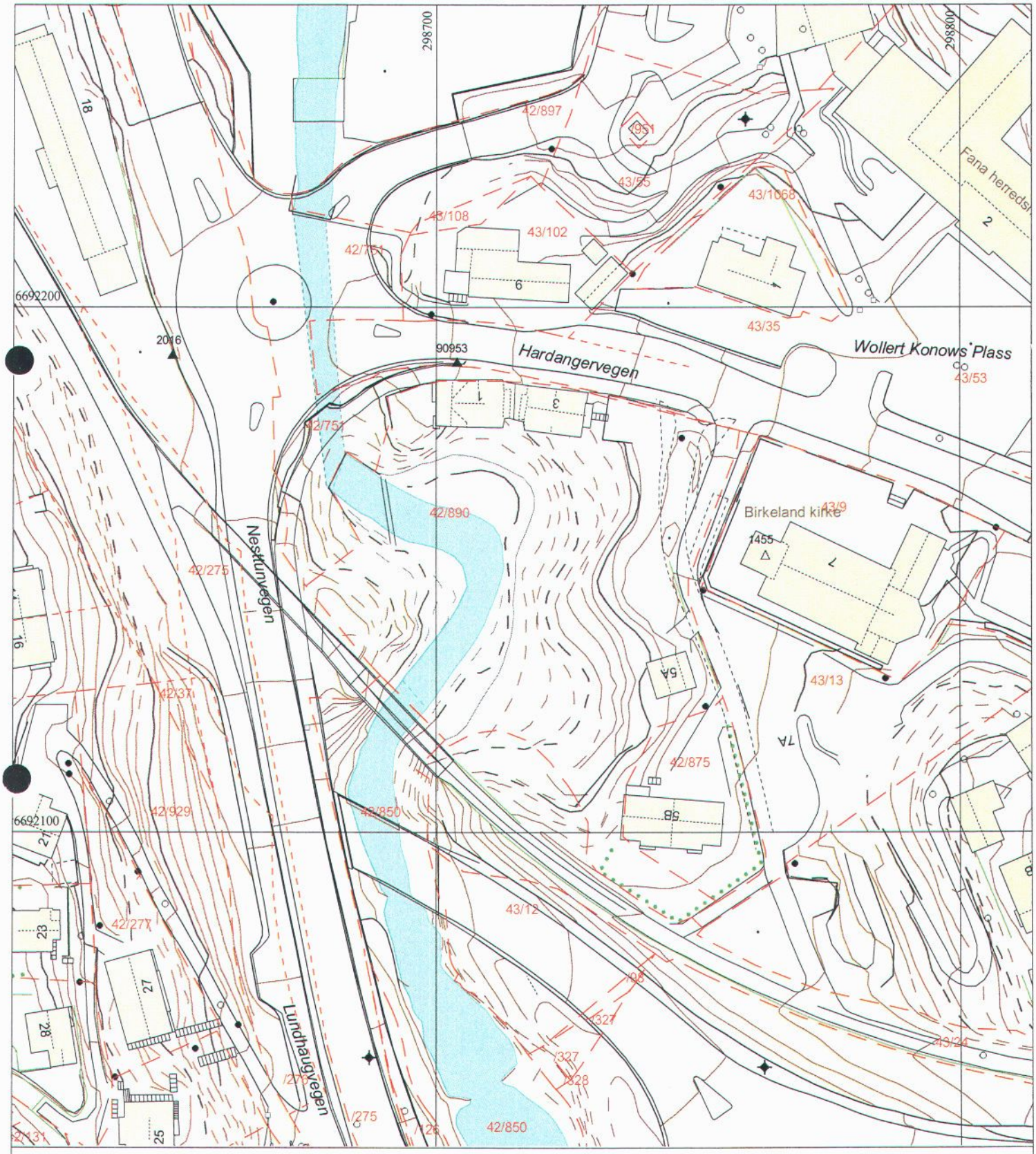
BERGEN KOMMUNE

BASISKART

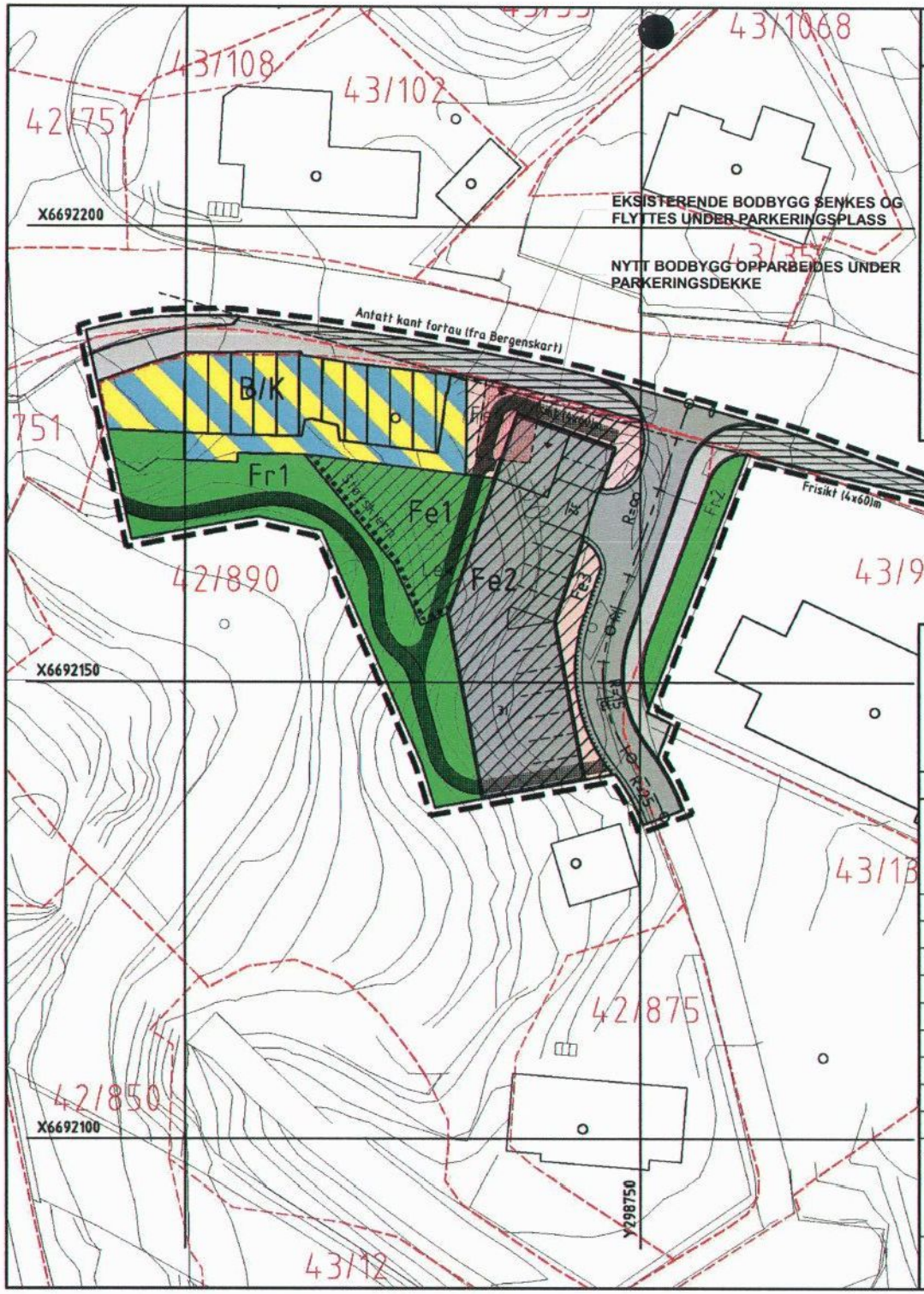
Byrådsavdeling for byutvikling
Byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 21.09.2006

Adresse: HARDANGERVEGEN 1
Gnr/Bnr/Fnr: 42/890/0
GABareal: 4745 m²
Kartareal: 4745 m²

N



Bygning, tak Terasse o.l.
Bygning, veggliv
Byggemeldt bygg
Fredet bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Høydekote - usikker
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Kulturminnegrense
Gjerde, stein
Gjerde, annet
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang, stolpe
Kum, sluk, hydrant
123/4567 Gårdsnr/bruksnr
19,4 Høydepunkt med høyde
Grunnlagspunkt/fastmerke



TEGNFORKLARING

SOSI ver. 3.4

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 25 REGULERINGSFORMÅL

KOMBINASJONSOMRÅDER
(PBL §25, 2. ledd)

- Bolig og kontor (912)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg (310)
- Annen veggrunn (319)
- Gangveg /sykkelveg / fortau (320)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 4)

- Friområde generelt (400)

FELLESOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 7)

- Felles parkering (730)
- Felles lek- og oppholdsplass (750)
- Annet fellesareal (791)

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens begrensning. (1201)
- Formålsgrense. (1202)
- Grense for restriksjonsområde (1206)
- Byggegrense (1211)
- Omriss av eksist. bebyggelse (1214)
- Frisiktlinje (1222)
- Støyskjerm

SPESIALOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 6)

- Frisiktsone ved veg (640)
- Bevaring av bygninger (661)

BASISKART

- Eiendomsgrense (4011)

Grunnkart Bergen, kvalitet: A
Datum/koordinatsys: Euref 89 Ekvidist.: 1m
Levert av oppmålingsavdelingen: 14.09.2005

Kartmålestokk: 1:500
0 5 10 15 20 25m

BERGEN KOMMUNE. Reguleringsendring med tilhørende bestemmelser for:

Nesttun, Hardangerveien 1, 3 og 5a.
Endring av del av reguleringsplan P.3.512.03.00.

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven

Saksgang	Dato	Dato plankart	Dato bestem.
Oppstart, vedtak	-	———	———
Kunngjøring oppstart	-	———	———
1.gangs behandling, vedtak	-	-	-
Offentlig ettersyn, fra - til	-	-	-
2.gangs behandling, vedtak	-	-	-
Godkjent Bergen bystyre	-	-	-
Kunngjøring vedtatt reguleringsplan	-	———	———

Plan utarbeidet av:
ABO arkitektkontoret ABO AS

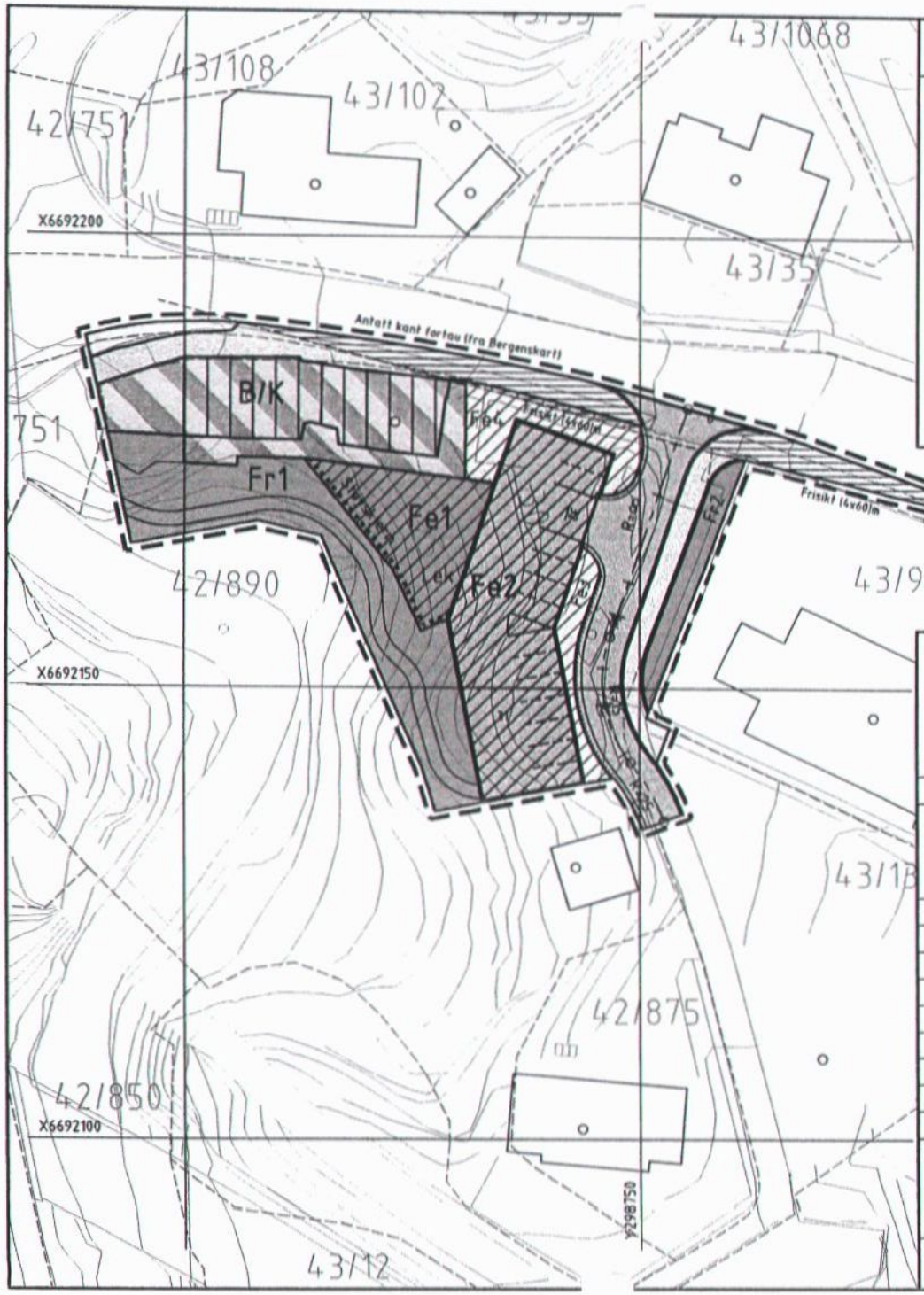
Saksnummer: 200416163

Dato plankart sist revidert: 06.12.2006

Det bekreftes at planen er i samsvar med bystyret sitt vedtak av:

Seksjonsleder

1



TEGNFORKLARING

SOSI ver. 3.4

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 25 REGULERINGSFORMÅL

KOMBINASJONSOMRÅDER
(PBL §25, 2. ledd)

	Bolig og kontor	(912)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 3)

	Kjøreveg	(310)
	Annen veggrunn	(319)
	Gangveg /sykkelveg / fortau	(320)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 4)

	Friområde generelt	(400)

FELLESOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 7)

	Felles parkering	(730)
	Felles lek- og oppholdsplass	(750)
	Annet fellesareal	(791)

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

	Planens begrensning.	(1201)
	Formålsgrense.	(1202)
	Grense for restriksjonsområde	(1206)
	Byggegrense	(1211)
	Omriss av eksist. bebyggelse	(1214)
	Frisiktlinje	(1222)
	Støyskjerm	

BASISKART

	Eiendomsgrense	(4011)

Grunnkart Bergen, kvalitet: A
Datum/koordinatsys: Euref 89 Ekvidist.: 1m
Levert av oppmålingsavdelingen: 14.09.2005

Kartmålestokk: 1:500
0 5 10 15 20 25m

SPESIALOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 6)

	Frisiktsone ved veg	(640)
	Bevaring av bygninger	(661)

BERGEN KOMMUNE. Reguleringsendring med tilhørende bestemmelser for:

Nesttun, Hardangerveien 1, 3 og 5a.
Endring av del av reguleringsplan P.3.512.03.00.

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven

Saksgang	Dato	Dato plankart	Dato bestem.
Oppstart, vedtak	-	———	———
Kunngjøring oppstart	-	———	———
1.gangs behandling, vedtak	-	-	-
Offentlig ettersyn, fra - til	-	-	-
2.gangs behandling, vedtak	-	-	-
Godkjent Bergen bystyre	-	-	-
Kunngjøring vedtatt reguleringsplan	-	———	———

Plan utarbeidet av:
ABO arkitektkontoret ABO AS

Saksnummer:	200416163
Dato plankart sist revidert:	06.12.2006

Det bekreftes at planen er i samsvar med bystyret sitt vedtak av:

Seksjonsleder

E-11



EKSISTERENDE
BOD - FLYTTES VIDERE
NY PARKERING.

1:1 arkitekter as npa
Øvre Korskirkesmug 2b 5018 Bergen
tlf 55 30 48 80 faks 55 30 48 81 org.nr. 98298837
firmapost@entilen-arkitekter.no

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr.: 200701083 7
Gnr. 42
Bnr. 890
Kommunens saksnr

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- ☐ Enkle tiltak
- ☐ Ett-trinns søknadsbehandling
- ☒ Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning ☒ Ja ☐ Nei

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Mottatt 27. 03. 2007

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

BERGEN KOMMUNE
Byggesaksavdeling, PB 7700
5020 BERGEN

Arkivkode:
Saksbehandler: Bygg-Øst
Offentlig:
Arkiv nr: 5213

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
42	890				

Adresse	Postnr	Poststed
Hardangervegen 1-3	5224	Nestun

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)

Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg		
	☒ Parkeringsplass	☐ Anlegg	☐ Vei	☐ Vesentlige terrenginngrep
Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☒ Fasade	☐ Reparasjon	
Endring av bruk	☒ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg	
Bygn.tekniske inst. *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon	
Endring av boligenh.	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning		
Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning	
Annet	- beskriv	ENDRING AV DEL AV REGULERINGSPLAN		

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 - 5	☐
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 10	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 2	☐
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 11	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	1 - 4	☐
Andre vedlegg	J	1 - 1	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak: EN TIL EN ARKITEKTER AS ,	Navn: TAF Eiendom AS
Adresse: ØVRE KORSKIRKESMUG 2B	Adresse: Klokkarlia 19b
Postnr / Poststed: BERGEN 5018	Postnr / Poststed: 5223 NESTTUN
Organisasjonsnr: 982988837 / Telefon: 55304880	Organisasjonsnr: 885416632 / Telefon (dagtid):
Kontaktperson: Morten Nedreås / Mobiltelefon:	☐ Enkeltperson ☒ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
E-postadresse: morten@entilen-arkitekter.no / Telefaks: 55304881	E-postadresse:
Dato: 01.02.07 / Underskrift:	Dato: / Underskrift:
Gjentas med blokkbokstaver: Morten Nedreåsa	Gjentas med blokkbokstaver:

Vedlegg nr A- 1 | Kommunens saksnr

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker
42	890			

Adresse: Hardangervegen 1-3 | Postnr: 5224 | Poststed: Nestun

Senterpunkt for tiltaket

Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart): | Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart): | Senterpunkt angitt ved - X-koordinat: | Y-koordinat:

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a — Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☐ Nei — Dersom ja, vedlegg referat — Vedlegg nr E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

Pbl § 7, 88 — Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)

☒ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☐ Arealplaner

Vedlegg nr B -

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd — Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. — Vedlegg nr E -

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv | Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

☒ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)

☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU) ☐ Annet

Planlagt bruk/formål

☐ Bolig ☐ Garasje ☒ Annet beskriv: PLANLAGT BRUK FOR BYGGET ER NÆRING OG BOLIG

Oppmålt tomt

☐ Ja ☐ Nei | Tomteareal

Bebyg-gelsen - størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	4	4	
Antall bruksenheter (NS 3940)	6	8	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	643 m²	13 m²	656 m²
Bebygd areal (NS 3940)	232 m²	m²	232 m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket:

Vis beregning av grad av utnytting

4737m2 tomt
232m2 bra
= 5% BYA

Avstand

Minste avstand fra den planlagte bygning til: | Nabogrense | Vegmidte | Annen bygning

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja | Avstand m | ☐ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja | Avstand m | ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e) — Vedlegg nr I -

A-2

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

			Vedlegg nr
Grunnforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -
Miljøforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	E -

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst
vegloven
pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
☒ Ja ☐ Nei

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☒ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei

Vann-forsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknyttning i forhold til tomta
☒ - offentlig vannverk
☐ Privat vannverk
☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp
pbl §§ 66, 67

Tilknyttning i forhold til tomta
☒ Offentlig avløpsanlegg
☐ Privat avløpsanlegg
Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Næringsgruppe

Næringsgruppekode: A

Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet.
Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk
B Fiske
C Bergverksdrift og utvinning
D Industri
E Kraft og vannforsyning
F Bygge- og anleggsvirksomhet
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat
H Hotell- og restaurantvirksomhet
I Transport og kommunikasjon
J Finansiell tjenesteyting og forsikring
K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
L Offentlig forvaltning
M Undervisning
N Helse- og sosialtjenester
O Andre sosiale og personlige tjenester
Q Internasjonale organ og organisasjoner
X Boliger
Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.

Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer
Bolig	Annet	Totalt	
449	207	656	4

Er det heis i bygningen? ☐ Ja ☒ Nei

Bruksareal til bolig
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal til annet enn bolig
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Bruksareal totalt
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

Bygningstype

Bygningstypekode

Se side 3 for valg av bygningstypekode.

BOLIG

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

Enebolig
111 Enebolig
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet
113 Våningshus

Tomannsbolig
121 Tomannsbolig, vertikaldelt
122 Tomannsbolig, horisontaldelt
123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt

Rekkehus, kjedehus, andre småhus
131 Rekkehus
133 Kjede/atriumhus
135 Terrassehus
136 Andre småhus med 3–4 boliger

Stor boligbygning
141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.
142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.
143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer
144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.
145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.
146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer

Bygning for bofellesskap
151 Bo- og servicesenter
152 Studenthjem/studentboliger
159 Annen bygning for bofellesskap *

Fritidsbygning
161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning
162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning
163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning

Koie, seterhus og lignende
171 Seterhus, sel, rorbu og liknende
172 Skogs- og utmarkskoie , gamme

Garasje og uthus til bolig
181 Garasje, uthus, anneks til bolig
182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig
183 Naust, båthus, sjøbu

Annen boligbygning
193 Boligbrakker
199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

ANNET

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

INDUSTRI OG LAGER

Industribygning
211 Fabrikkbygning
212 Verkstedsbygning
214 Bygning for renseanlegg
216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon
219 Annen industribygning *

Energiforsyningsbygning
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)
229 Annen energiforsyning *

Lagerbygning
231 Lagerhall
232 Kjøle- og fryselager
233 Silobygning
239 Annen lagerbygning *

Fiskeri- og landbruksbygning
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo
243 Veksthus
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett
245 Naust/redskapshus for fiske
248 Annen fiskeri- og fangstbygning
249 Annen landbruksbygning *

KONTOR OG FORRETNING

Kontorbygning
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus
312 Bankbygning, posthus
313 Mediabygning
319 Annen kontorbygning *

Forretningsbygning
321 Kjøpesenter, varehus
322 Butikk/foretningsbygning
323 Bensinstasjon
329 Annen forretningsbygning *
330 Messe- og kongressbygning

SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON

Ekspedisjonsbygning, terminal
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn
412 Jernbane- og T-banestasjon
415 Godsterminal
416 Postterminal
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *

Telekommunikasjonsbygning
429 Telekommunikasjonsbygning *

Garasje- og hangarbygning
431 Parkeringshus
439 Annen garasje-/hangarbygning *

Veg- og trafikktilsynsbygning
441 Trafikktilsynsbygning
449 Annen veg- og biltilsynsbygning *

HOTELL OG RESTAURANT

Hotellbygning
511 Hotellbygning
512 Motellbygning
519 Annen hotellbygning *

Bygning for overnatting
521 Hospits, pensjonat
522 Vandrer-, feriehjem
523 Appartement
524 Camping-/utleiehytte
529 Annen bygning for overnatting *

Restaurantbygning
531 Restaurantbygning, kafébygning
532 Sentralkjøkken, kantinebygning
533 Gatekjøkken, kioskbygning
539 Annen restaurantbygning *

KULTUR OG UNDERVISNING

Skolebygning
611 Lekepark
612 Barnehage
613 Barneskole
614 Ungdomsskole
615 Kombinert barne- og ungdomsskole
616 Videregående skole
619 Annen skolebygning *

Universitets-, høgskole og forskning
621 Universitet/høgskole m/auditorium, lesesal mv.
623 Laboratoriebygning
629 Annen universitets-, høgskole og forskningsbygning

Museums- og biblioteksbygning
641 Museum, kunstgalleri
642 Bibliotek/mediatek
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)
649 Annen museum-/biblioteksbygning *

*) eller bygning som har nær tilknytning til/ tjener slike bygninger

Idrettsbygning
651 Idrettshall
652 Ishall
653 Svømmehall
654 Tribune og idrettsgarderobe
655 Helsestudio
659 Annen idrettsbygning *

Kulturhus
661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
662 Samfunnshus, grendehus
663 Diskotek
669 Annet kulturhus *

Bygning for religiøse aktiviteter
671 Kirke, kapell
672 Bedehus, menighetshus
673 Krematorium/gravkapell/bårehus
674 Synagoge, moske
675 Kloster
679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *

HELSE

Sykehus
719 Sykehus *

Sykehjem
721 Sykehjem
722 Bo- og behandlingssenter
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
729 Annet sykehjem *

Primærhelsebygning
731 Klinikk, legekontor/-senter/-vakt
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
739 Annen primærhelsebygning *

FENGSEL, BEREDSKAP O.A.

Fengselsbygning
819 Fengselsbygning *

Beredskapsbygning
821 Politistasjon
822 Brannstasjon, ambulansestasjon
823 Fyrstasjon, losstasjon
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
825 Tilfluktsrom/bunker
829 Annen beredskapsbygning *
830 Monument
840 Offentlig toalett



prosjekt: HARDANGERVEIEN 1-3				
målestokk 1:100	dato 03.03.05	tegnet av K.S.	kontr. av M.N.	
tegning FASADE MOT ØST HUS 3			tegningsnr. 2104	indeks



prosjekt: HARDANGERVEIEN 1-3				
målestokk 1:100	dato 03.03.05	tegnet av K.S.	kontr. av M.N.	
tegning FASADE MOT VEST HUS 1			tegningsnr. 2101	indeks

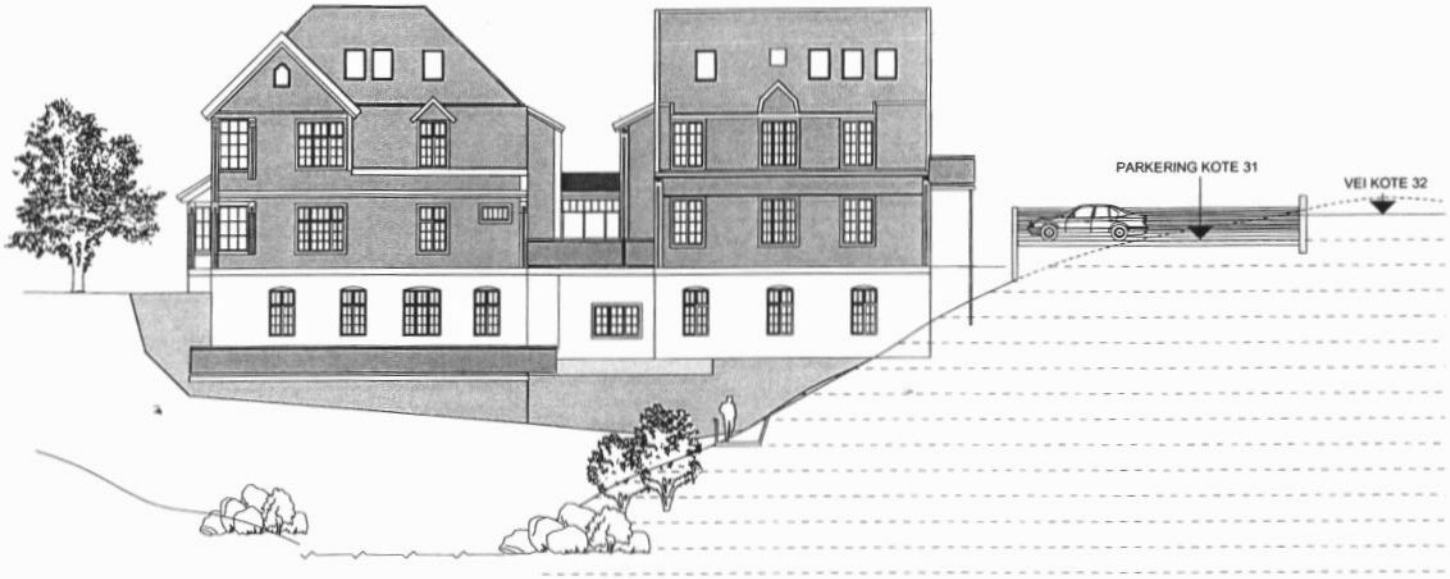


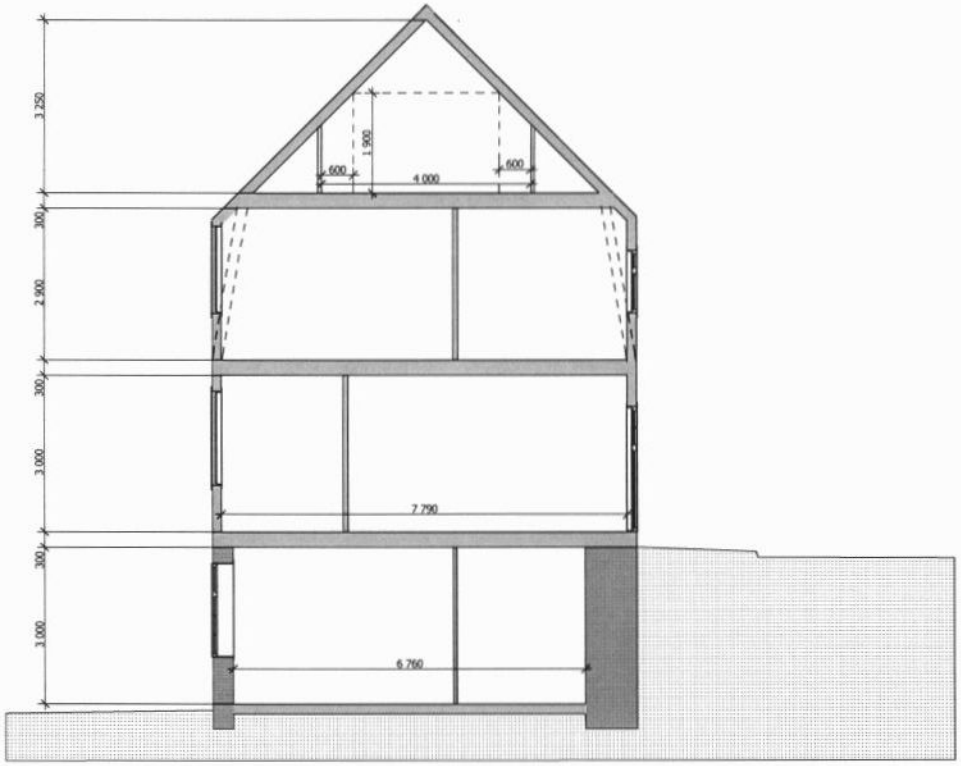
BYGGEMELDINGSTEGNING

HARDANGERVEIEN 1-3 , GNR 42 BNR 890

1:250	01.02.07	KS	MN	453
TERRENGSNITT A-A		2201		

1:1 ARKITEKTER as
Øvre Korskirkesmug 2b 5018 Bergen
Tlf 55 30 48 80 Faks 55 30 48 81
epost firmapost@entilen-arkitekter.no


PARKERING KOTE 31
VEI KOTE 32



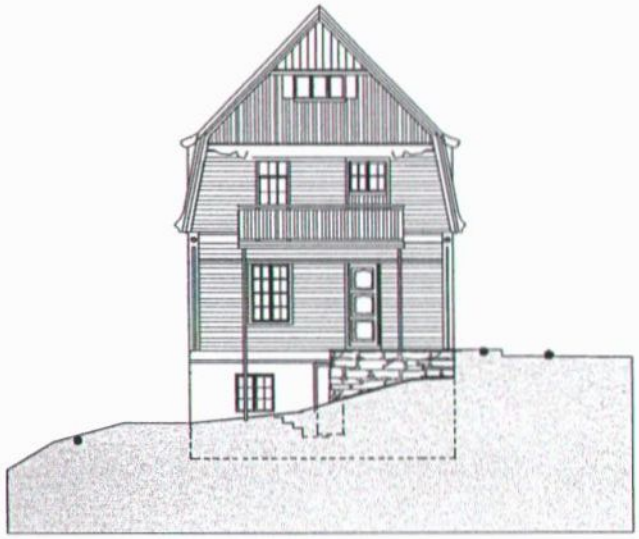
prosjekt: HARDANGERVEIEN 1-3					
målestokk 1:100	dato 03.03.05	tegnet av K.S.	kontr. av M.N.		
tegning SNITT B-B HUS 3				**tegningsnr.** 2202	**indeks**



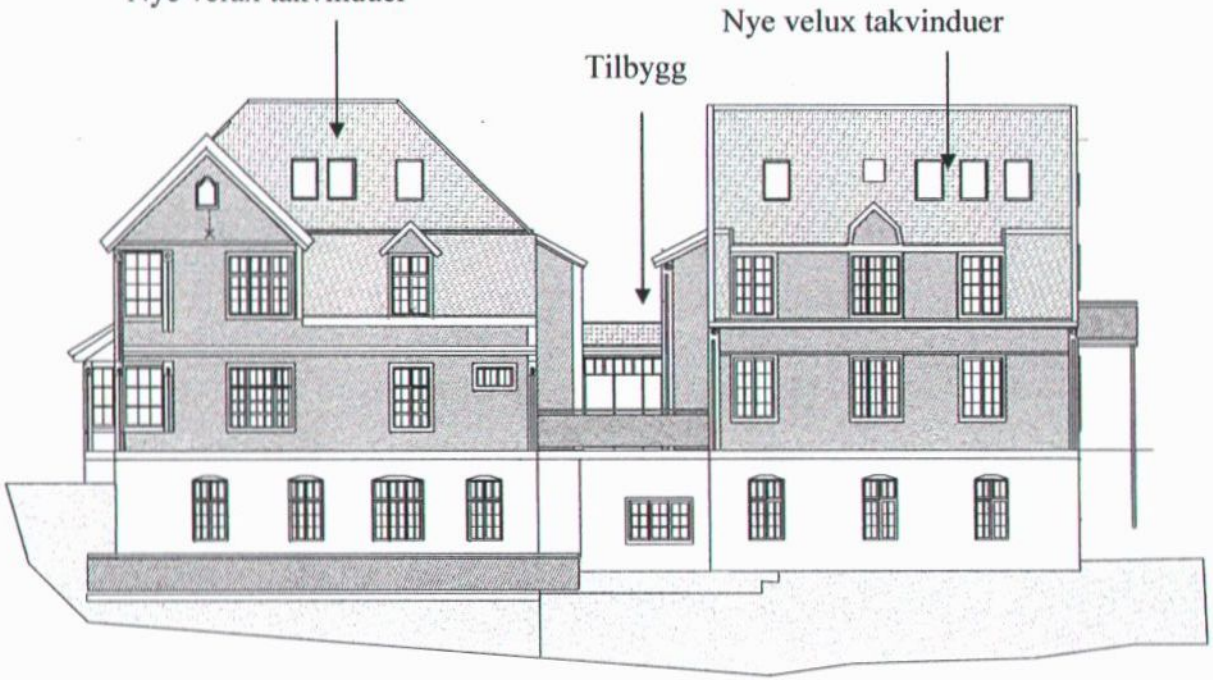
Fasade mot Hardangerveien



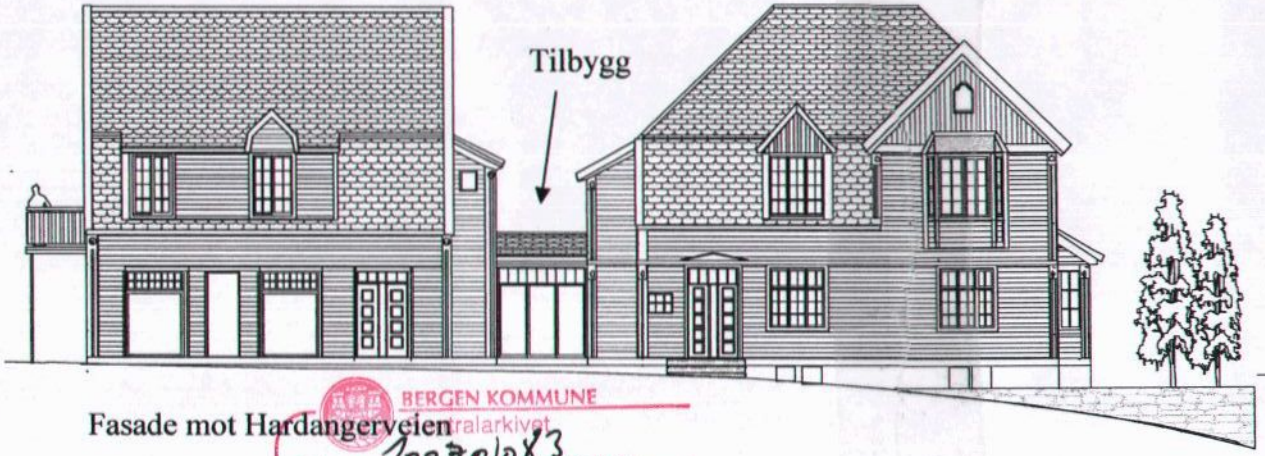
Fasade mot vest



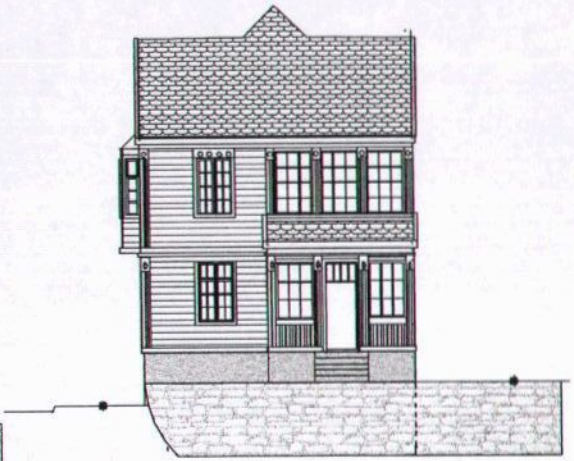
Fasade mot øst



Fasade mot syd

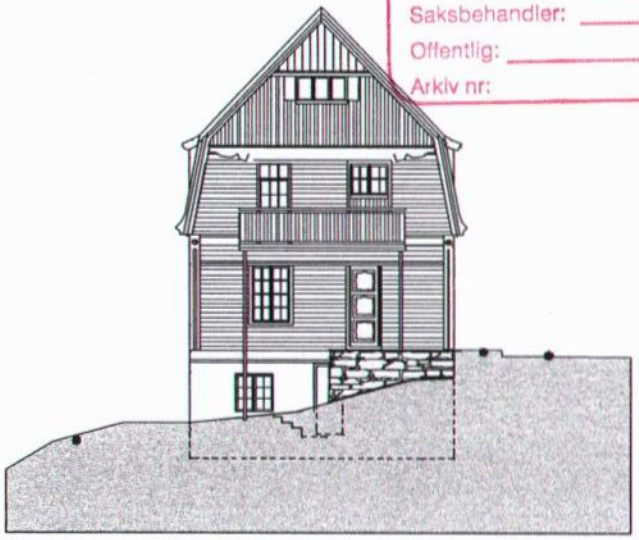


Fasade mot Hardangerveien

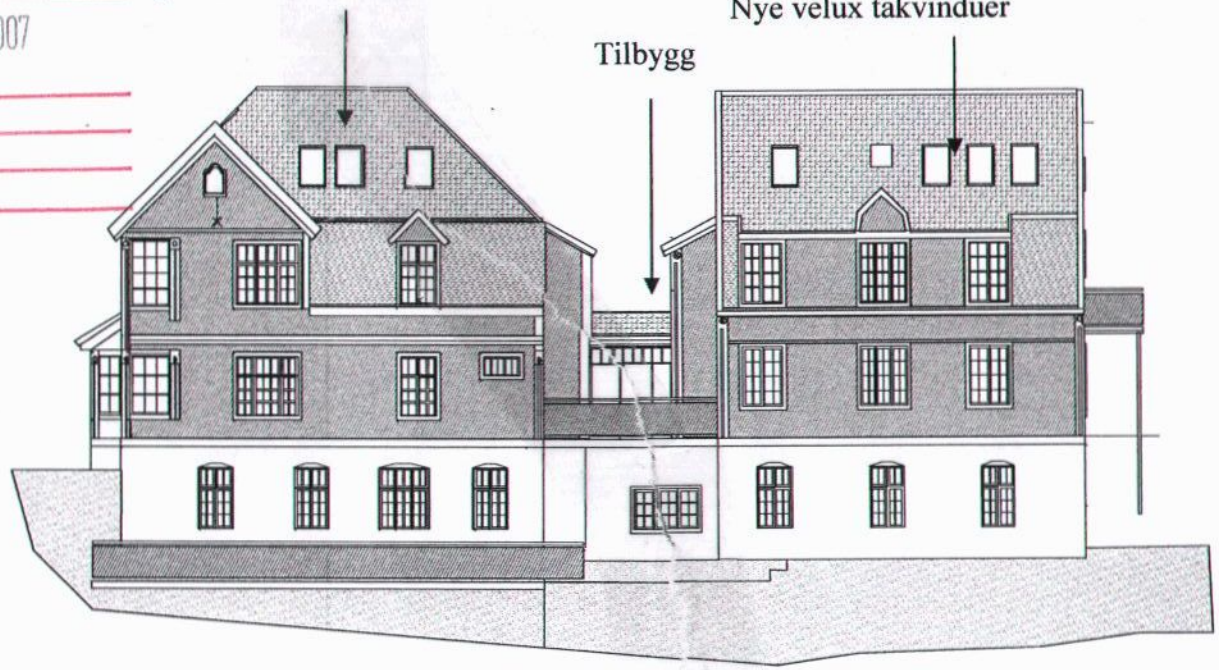


Fasade mot vest

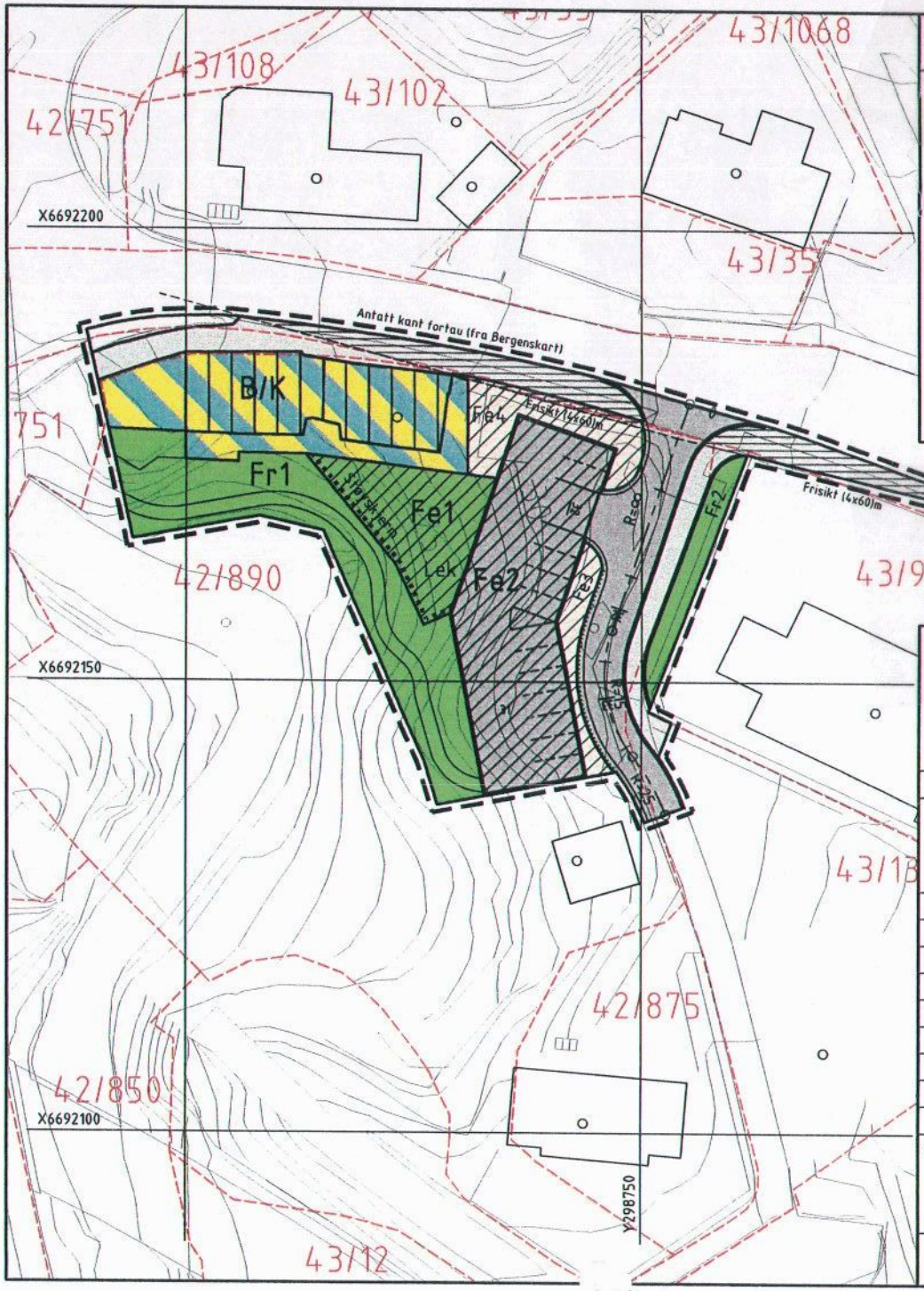
BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr.: 200701083 Dok.nr.
Gnr. Bnr.
Mottatt 23. 01. 2007
Avdeling/kontor:
Saksbehandler:
Offentlig:
Arkiv nr:



Fasade mot øst



Fasade mot syd



TEGNFORKLARING

SOSI ver. 3.4

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 25 REGULERINGSFORMÅL

KOMBINASJONSOMRÅDER
(PBL §25, 2. ledd)

- Bolig og kontor (912)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg (310)
- Annen veggrunn (319)
- Gangveg /sykkelveg / fortau (320)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 4)

- Friområde generelt (400)

FELLESOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 7)

- Felles parkering (730)
- Felles lek- og oppholdsplass (750)
- Annet fellesareal (791)

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens begrensning. (1201)
- Formålsgrense. (1202)
- Grense for restriksjonsområde (1206)
- Byggegrense (1211)
- Omriss av eksist. bebyggelse (1214)
- Frisiktlinje (1222)
- Støyskjerm

SPESIALOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 6)

- Frisiktsone ved veg (640)
- Bevaring av bygninger (661)

BASISKART

- Eiendomsgrense (4011)

Grunnkart Bergen, kvalitet: A
Datum/koordinatsys: Euref 89 Ekvidist.: 1m
Levert av oppmålingsavdelingen: 14.09.2005

Kartmålestokk: 1:500
0 5 10 15 20 25m

BERGEN KOMMUNE. Reguleringsendring med tilhørende bestemmelser for:

Nesttun, Hardangerveien 1, 3 og 5a.
Endring av del av reguleringsplan P.3.512.03.00.

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven

Saksgang	Dato	Dato plankart	Dato bestem.
Oppstart, vedtak	-	———	———
Kunngjøring oppstart	-	———	———
1.gangs behandling, vedtak	-	-	-
Offentlig ettersyn, fra - til	-	-	-
2.gangs behandling, vedtak	-	-	-
Godkjent Bergen bystyre	-	-	-
Kunngjøring vedtatt reguleringsplan	-	———	———

Plan utarbeidet av:

ABO arkitektkontoret ABO AS

Saksnummer:	200416163
Dato plankart sist revidert:	06.12.2006

Det bekreftes at planen er i samsvar med bystyret sitt vedtak av:

Seksjonsleder



NESTTUNVASSDRAGETS VENNER

FORSLAG TIL GANGSTI PÅ VEGEN TIL DEN GAMLE MØLLEN VED BIRKELAND KIRKE

Målestokk 1:500@A3
Dato 30.09.2008

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

En til En Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200701083/88 TRUH	EBYGG-5210	120912

UNDERRETNING OM VEDTAK I KOMITÉ FOR MILJØ OG BYUTVIKLING

Eiendom	:	Gnr 42 Bnr 890 Fnr/ Seknr
Tiltakets adresse	:	Hardangervegen 1
Tiltakets art	:	Fasadeendring kontor-/administrasjonsbygg
Tiltakshaver	:	Heko Eiendomsutvikling AS

Det vises til Deres klage datert 16.11.2009 over bygningsmyndighetenes vedtak av 11.11.2009 om avslag på søknad om endring av rammetillatelse. Rammetillatelsen ble gitt 22.08.2007. Endringen består i oppdeling av bolig i kjelleren til Hardangervegen 3 fra en til to boenheter, endring av kontorformål i 1. etasje på Hardangervegen 1 fra kontor til to boenheter og økning av bodareal under parkeringsdekke.

Klagen ble behandlet av Komité for miljø og byutvikling i møte den 21.06.2012 under sak 194-12 . Klagen ble tatt delvis til følge. Det vises til kopi av protokoll. Saksforholdet fremgår for øvrig av Byrådets innstilling datert 07.06.2012 og administrasjonens innstilling datert 09.11.2011, som også følger vedlagt. Vi beklager sen orientering.

Tillatelse med nærmere tekniske vilkår vil bli utstedt med det aller første.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER:

Klageadgang.
Vedtaket er et enkeltvedtak som kan påklages av parter eller andre med rettslig klageinteresse innen tre uker, jf forvaltningsloven § 28 og vedlagte orientering om klageadgang.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200701083.

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 6082
og e-postadresse: trude.haugsdal@bergen.kommune.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Trude Haugsdal - Saksbehandler

Kopi:

TAF Eiendom AS, Klokkarlia 19 B, 5223 NESTTUN
Nesttunvassdragets venner v/ Terje Aarsand, NESTTUNHALSEN 13, 5221 NESTTUN

Vedlegg:
Vedtak i KMBY av 21.06.2012
Byrådets innstilling av 07.06.2012
Fagnotat av 09.11.2011

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak	
Klagerett **Fvl § 28**	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til **Fvl § 28**	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist **Fvl §§ 29, 30 og 31**	Klagefristen er tre - 3 - 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, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse **Fvl §§ 24 og 25**	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold **Fvl § 32**	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket **Fvl §§ 31 og 42**	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning **Fvl § 11**	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Etat for byggesak og private planer i Allehelgensgate 5, 1.etasje. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen **Fvl § 36**	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand, etter forvaltningslovens § 36. Dette forutsetter at det påklagde vedtaket er endret til gunst for parten under klagebehandlingen. Kravet må være fremsatt innen 3 uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til vedkommende part.

Kommunens saksnr.
200701083

Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1, jf 21-2

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet før igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	42	890					BERGEN KOMMUNE
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Hardangerveien 1-3				5224	NESTTUN	

Det søkes om igangsettingstillatelse for

☐ Hele tiltaket

☒ Deler av tiltaket

Angi hvilken del av tiltaket denne søknaden gjelder

Det søkes om tillatelse til å rive Hardangerveien 1. Det refereres til uttalelse fra Byantikvaren.

Angi tidligere delsøknader	Dato for gitt tillatelse	Kommentar

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	–	☒
Tegninger	E	–	☒
Redegjørelser/kart	F	–	☒
Søknad om ansvarsrett	G	–	☒
Gjennomføringsplan	G	–	☒
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	☒
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Andre vedlegg	Q	1 – 1	☐

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket

Foretak		
EN TIL EN ARKITEKTER AS		
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
morten nedreås	~~55304880~~ 53504082	93036566
E-post		
morten@entilen-arkitekter.no		
Dato	Underskrift	
04.01.2013		
Gjentas med blokkbokstaver		
MORTEN NEDREÅS		

BATEK AS

BATEK AS, Org.nr.: 996 829 863 MVA

Postboks 407 Nesttun, 5853 BERGEN

Kontonr. 3411.34.90014

Telefon : 55 98 80 34

Epost: post@batekas.no

GODKJENT FOR ANSVARSRETT
DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Etat for Byggesak og Private planer
Seksjon for byggesak
v/Ronald Kvamme

Nesttun: 04.01.13

Vedr. saksnr. 200701083.

Plan for rivning/gjenoppbygging av Hardangerveien 1.

Rivning/Demontering:
Hovedsakelig for hånd ved hjelp av krane og personellvogn for å kunne registrere bygningsdetaljer over gateplan i samråd med byantikvar. Ref: Tone Takvam.

Gjenoppbygging:
Starter med oppbygging umiddelbart etter rivning/demontering av eksisterende hus, og vil ha kontinuerlig drift i Hardangerveien 1-3 til ferdigstillelse.
Vi ser for oss byggetid på 18-24 mnd. for total komplettering av bygninger og utomhus areal

Med vennlig hilsen

Kurt Jakobsen

BATEK AS

Vedlegg: Brev av 27. Desember 2012 til Byantikvar.

Kopi til: Heko Eiendomsutvikling AS

BATEK AS

BATEK AS, Org.nr.: 996 829 863 MVA

Postboks 407 Nesttun, 5853 BERGEN

Kontonr. 3411.34.90014

Telefon : 55 98 80 34

Epost: post@batekas.no

GODKJENT FOR ANSVARSRETT
DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Byantikvaren v/ Tone Takvam

Nesttun; 27. Desember 2012.

Vedrørende rivning/demontering av Hardangerveien 1.

Vi ble enige på møte hos byggesaksavdelingen den 7. November 2012 om at vi fikk utarbeidet dokumentasjon/registrering av detaljer rundt fasaden av Hardangerveien 1 før det ble gitt igangsettings tillatelse til rivning/demontering.

Vi har fått utarbeidet skisser med foto dokumentasjon over meste parten av 1 etasje, men dette lar seg ikke gjøre i denne omgangen av 2 etasje + loft pga av husets tilstand. (fare for sammen rasning av bygningskonstruksjon.)
Når vi starter med rivningsarbeider/demontering vil vi ta vare på emblemer/dører/vinduer/utskjæringer så langt det lar seg gjøre for å kunne lage skisser og tegninger for nyproduksjon av disse, samt foto av alle detaljer. Dette vil vi få satt inn i samme system som vi har gjort pr. dags dato.(perm)
Rivningsarbeider/demontering vil for det meste foregå for hånd av den ytre fasaden for å ivareta alle detaljer. Vi ser for oss å kunne benytte kranbil med personellkorg for å få tilkomst til 2 etasje + loft før huset ramler sammen.

Med vennlig hilsen

Kurt Jakobsen

Kurt Jakobsen

BATEK AS

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

1:1 Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200701083/89 ROKV	EBYGG-5210	261012

ENDRING AV RAMMETILLATELSE PÅ VILKÅR

Svar på søknad om endring av tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Eiendom	:	Gnr 42 Bnr 890
Tiltakets adresse	:	Hardangervegen 1 og 3
Tiltakets art	:	Fasadeendring, bruksendring, parkeringsplasser, tilbygg
Tiltakshaver	:	Heko Eiendomsutvikling AS

Saksgrunnlag:
Til tidligere rammetillatelse på vilkår datert 22.08.2007 er det den 22.06.2009 mottatt søknad om tillatelse til endring. Endringene som omsøkes er som følger:
1.) Oppdeling av bolig i kjelleren til Hardangervegen 3 fra 1 til 2 boenheter.
2.) Endring av kontorformål i 1.etasje på Hardangervegen 1 fra kontor til 2 boenheter.
3.) Økning av bodareal under parkeringsdekke.
4.) Det søkes om dispensasjon fra mindre vesentlig reguleringsendring nr. 5120305 for å kunne bygge leiligheter i 1. etasje

Sakshistorikk:
Det ble gitt rammetillatelse på vilkår i førstegangsvedtak datert 22.08.2007. Det ble deretter søkt om igangsettingstillatelse for tømrerarbeider samtidig med at det ble søkt om dispensasjon fra § 8.4 i TEK 1997 vedrørende lydforhold og isolasjonskrav. Dispensasjon fra § 8.4 i TEK 1997 ble innvilget i vedtak datert 23.05.2008, og det ble gitt igangsettingstillatelse til deler av tømrerarbeidet i igangsettingstillatelse datert 28.08.2008.

Videre ble det den 22.06.2009 mottatt søknad om endring som ble gitt et avslag datert 11.11.2009. Avslaget ble påklaget, hvorpå Komité for miljø og byutvikling gav klager delvis medhold i vedtak 27.01.2011. Vedtak fattet av Komité for miljø og byutvikling ble påklaget av Nesttunvassdragets venner v/Terje Aarsand den 08.02.2011. Klagen fra Nesttunvassdragets venner ble overført til Fylkesmannen i Hordaland som i vedtak datert 13.10.2011 opphevet Komité for miljø og byutviklings vedtak av 27.01.2011. Begrunnelse for opphevelsen var mangelfull begrunnelse av dispensasjonsspørsmålet.

Videre i saken kom det den 11.04.2012 inn nok en søknad om endring. Det ble da søkt om riving av Hardangervegen 1 og gjenoppbygging nybygg som en kopi av originalbygget. Tillatelse til riving/gjenoppbygging ble gitt i vedtak datert 20.06.2012.

Det siste som hittil er skjedd i saken er at Komité for miljø og byutvikling på nytt har behandlet klage på vedtak datert 11.11.2009.

Som følge av ovennevnte komitévedtak behandler bygningsmyndighetene søknad om endring som angitt i saksgrunnlaget på nytt:

VEDTAK:
Det vises til følgende vedtak fattet av Komité for miljø og byutvikling i møtet 21.06.2012 sak 194-12:

1. *Fagetatens vedtak datert 11.11.2009 oppheves.*

2. *I medhold av pbl av 1985 § 7, 1.ledd meddeles dispensasjon fra reguleringsformålet i Hardangerveien 1, 1.etasje for bruksendring fra kontor til bolig.*

3. *I medhold av pbl. 1985 § 7,1.ledd meddeles dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 11, mht krav til tilstrekkelig kvalitet på uteoppholdsarealet.*

4. *Endringssøknad av 16.6.2009 innvilges for bruksendring av 1. etasje i Hardangerveien 1, fra kontor til oppretting av to boenheter, og for utvidelse av bodareal under parkeringsdekke. Det overlates til Etat for byggesak og private planer å utferdige rammetillatelsen og stille nødvendige vilkår.*

5. *Søknadens punkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for oppdeling av tidligere godkjent boenhet i to, i underetasjen i Hardangervegen 3, avslås.*

Klagen tas delvis til følge.

Tiltaket, som Komité for miljø og byutvikling har gitt tillatelse til, skal utføres i samsvar med dokumentasjon journalført Bergen kommune 22.06.2009 og 14.09.2009, og skal utføres på følgende vilkår:

Trafikkstøy:
Det må dokumenteres at de to nye leilighetene i Hardangervegen 1 har tilfredsstillende støynivå og luftkvalitet innendørs, jf pkt 15 i «Bestemmelser og retningslinjer» til kommuneplanens arealdel.

Krav om innsending av dokumentasjon før søknad om igangsettingstillatelse:
1.) Dokumentasjon på at de to nye leilighetene i Hardangervegen 1 har tilfredsstillende støynivå og luftkvalitet innendørs.
2.) Søknad om ansvarsrett i nødvendige funksjon/fagområder.
3.) Etterspurt dokumentasjon i rammetillatelse på vilkår datert 22.08.2007, og tillatelse til endring av rammetillatelse på vilkår datert 20.06.2012 skal også innleveres/redegjøres for.

Vilkår fra tidligere gitte tillatelser:
For øvrig vises det til rammetillatelse på vilkår datert 22.08.2007, dispensasjonsvedtak datert 23.05.2008 og tillatelse til endring av rammetillatelse på vilkår datert 20.06.2012. Tillatelsene må sees i sammenheng med dette vedtaket.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:
Eiendommen er regulert ved plan R. 5120300, vedtatt 25.09.1995, og det er godkjent mindre vesentlig reguleringsendring ved plan R 5120305 med vedtaksdato 02.05.2007.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3, og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Det kom imidlertid inn klage på det første vedtaket fattet av Komité for miljø og byutvikling i møtet den 27.01.2011. Klagen ble fremmet av Nesttunvassdraget venner.
Det er imidlertid ikke innkommet ny klage fra Nesttunvassdragets venner etter at det er gått ut orienteringsbrev vedrørende Komité for miljø og byutviklings nye vedtak av 21.06.2012.

Bygningsmyndighetenes drøfting/begrunnelse:
Med bakgrunn i vedtak fattet av Komité for miljø og byutvikling i møtet 21.06.2012, kan ikke bygningsmyndighetene se noe annet som er til hinder for å gi en rammetillatelse til omsøkte endringer gjengitt i punktene 2-4 i saksgrunnlaget, på de vilkår som er satt.

Punkt 1 i saksgrunnlaget vedrørende søknad om oppdeling av bolig i kjelleren til Hardangervegen 3 fra 1 til 2 boenheter **avslås,** jf vedtak fattet av Komité for miljø og byutvikling.

Lovhjemmel:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff.
"Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200701083.

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:
www.bergen.kommune.no/innsynpb
For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettadresse: www.bergen.kommune.no/dinside

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 6460

og e-postadresse: Ronald.Kvamme@bergen.kommune.no

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Ronald Kvamme - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - konstituert gruppeleder

Kopi:
Heko Eiendomsutvikling AS, Postboks 407 Nesttun, 5853 BERGEN
Vårt Nesttun, Postboks 7700, 5020 BERGEN
Nesttunvassdragets venner v/ Terje Aarsand, NESTTUNHALSEN 13, 5221 NESTTUN
Hordaland Fylkeskommune, kultur- og idrettsavdelinga, Postboks 7900, 5020 BERGEN

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak:	
Klagerett: (forvaltingslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltingslovens § 28)	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltingslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - 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, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltingslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltingslovens § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltingslovens §§ 31 og 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltingslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltingslovens § 36)	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.

Etat for Byggesak og Private Planer
Bergen Kommune

SIVILARKITEKT MNAL /
PARTNER

Morten
Nedreås

EN TIL EN
ARKITEKTER

ADRESSE

Øvre Korskirkesmug
2B, 5018 Bergen

TELEFON / FAX

(+47) 55 30 48 80/81

MOBIL

(+47) 93 03 65 66

E-POST

morten@entilen-arkitekter.no

INTERNETT

entilen-arkitekter.no

Søknad om dispensasjon for rivingstiltak på eiendommen Hardangerveien 1, gnr.42, bnr.890.

Bergen 03.05.2012

Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplans bestemmelse §8.4.

Eiendommen er regulert som bevaringsverdige bygninger.

I og med at det ene bygget Hardangerveien 1 dessverre må rives, er tiltaket avhengig av dispensasjon.

Det er et akutt behov for å rive bygget da det er i ferd med å rase ned av seg selv. Bygget har stått i åresvis med delvis åpent tak, og konstruksjonene er dessverre ikke mulig å redde. Ulempene ved å gi dispensasjon måtte være at det originale bygget forsvinner for historien, men dette alternativet er dessverre ikke aktuelt. Bygget er på vei ned, og ikke til å redde. Byantikvaren har befart bygget og har engasjert uavhengig konsulent for å vurdere tilstanden på bygget og bevaringsmulighet. Konklusjonen er at man ikke har mulighet til å restaurere bygget og at det derfor må rives. Rapport vedlagt.

Fordelene ved å gi dispensasjonen er at man i stedet for et nedfalt skjemmende bygg får bygget opp en god kopi av det gamle bygget som vil harmonere med nabobygget av samme arkitekt og således gjenskape helheten for disse to byggene som alltid har hørt sammen og er godt kjent av lokalbefolkningen på Nesttun og i Fana.

Søker samtidig om fritak fra nabovarsling. Naboer er varslet om riving, og tiltaket og dispensasjonen medfører ingen øvrige endringer for berørte parter da huset skal føres opp igjen som en kopi av det som rives.

Med vennlig hilsen

Siv.ark. Morten Nedreås

Jan Lohne Arkitekter AS

Bergen, 13.2.12
Kundenummer, 11
Prosjektnummer, 17

Byantikvaren i Bergen
Postboks 7700
5020 Bergen

Hardangerveien 1 og 3. Gårds nr. 42, bruks nr 890.
Notat vedrørende tilstand / råd vedrørende vedlikehold og gjenoppbygging.
Deres saksbehandler: Rådgiver T. M. Takvam.

Hardangerveien 1 og 3. Vurdering av bygningsteknisk tilstand opp mot antikvariske verdi. Forslag til retningslinjer ved istandsetting.

Hardangerveien 1 – 3 er to bygninger som har stått og forfalt i mange år.
Det foreligger planer om å innrede leiligheter i bygningene med kontorer i første etasje og det er fremmet en byggesak til Bergen Kommune. Bergen Kommune har gitt rammetillatelse.
Befaring ble det avholdt for å vurdere den teknisk tilstand og antikvarisk restverdi etter lang tids forfall og gi råd vedrørende istandsetting for at resterende kulturminneverdi skal ivaretas.

Planstatus.
Hardangerveien 1-3 og 5a, gnr 42/ bnr 890, er regulert til spesialområde bevaring etter Pbl. § 25.6
Byantikvaren har i et notat som er datert 07.05.1997 vurdert anlegget slik:
"*Bygningene med tilhørende parkanlegg har antikvarisk egen-, sjeldenhets- og miljøverdi.*"

Kort historie.
Hardangerveien 1 "Brostuen" og 3 " Kjøpstuen", er oppført i 1913 som arbeiderboliger i tilknytning til Nesttun Uldvarefabrikk. Boligene er tegnet av arkitekt Schak Bull i jugendstil, og ble oppført på en tid da virksomheten langs Nesttunelven var på topp. I 1900 var kun én av ti arbeidere på Uldvarefabrikken født i Fana. De resterende var fra bygdene rundt, og det var derfor stort behov for bolig for arbeiderne. Det var både vilje og økonomiske midler til å få en av byens beste arkitekter til å tegne vakre arbeiderboliger med tilhørende parkanlegg ned mot Nesttunelven.

Boligene ble reist på det som tidligere var branntomten etter "Nesttun Restauration og Hotel", et representativt anlegg i sveitserstil bygget på slutten av 1800-tallet som brant i 1910.
Det vises for øvrig til sakens dokumenter.

Generel vurdering.
Bygningene har stått i mange år uten tilsyn og det har vært et vesentlig forfall. Forfallet er kommet lengst på Hardangerveien 1.

Adresse:	Tlf.	47-55316017	Konto bank.	Organisasjonsnummer.
BREDSGÅRDEN	Faks.	47-55317439	36240911811	941664857
BRYGGEN	Mobil.	90624337		
N-5003 BERGEN	jan@janlohne.no			

Firmaet innehar sentralt foretaksgodkjenning etter plan og bygningsloven §98a innen områdene. Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3. Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3. Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3. Arbeidsområder : Arkitektur, Byggeteknikk og Antikvarisk rehabilitering.

Eiendommen
Bygningene ligger til høyre ved Hardangerveien der den tar av fra Fanaveien.
Mot vest faller eiendommen ned mot Nestunelven. Eiendommen har hatt en parkmessig opparbeiding, og er godt synlig fra vest, men hagen er nå forfalt. Eiendommen vil dersom den blir opparbeidet utgjøre gi miljøet i dette området hvor det er en stor trafikkbelastning, et vesentlig løft.
Bygningene er overtatt av ny eier og skal settes i stand. Det er tidligere gitt byggetillatelse til endringer inne i bygningene.

Teknisk tilstand og anbefalt tiltak

Hardangerveien 1
Bygningen har i flere år vært uten taktekking. Det har vært et stort forfall med blant annet omfattende skader på vinduer, tak og veggkledning. Dette har igjen ført til at de bærende og stabiliserende bygningsdelene både innvendig og utvendig ble direkte eksponert for været. Skadene er svært omfattende og vitale bærende deler av yttervegg, gulv og takbjelkelag er svekket / ødelagt. Det er også tilfelle for innvendige kledningsmaterialer. Etasjeskiller er i dag såpass dårlig at det ikke er mulig å komme inn og rundt i huset. Bygningen er svært skadet. Selv ved en istandsettelse gjennom en bevaring av alle de bygningsdeler som kan bevares og brukes, vil vesentlige deler av bygningen måtte rives og bygges opp igjen.

Konsekvensen for kulturminnet er i dette tilfellet ikke vesentlig verre ved en gjenoppbygning der det stilles strenge antikvariske krav enn en ved en omfattende reparasjon. Det er mulig ved å dokumentere bygningen og alle detaljer, demonterer de utvendige og innvendige bygningsdetaljer for gjenbruk og å bygge opp igjen bygningen som en kopi. Dermed vil bygningens antikvariske verdi som miljøskapende element kunne ivaretas på en rimelig god måte. Huset vil imidlertid tape autensitet der de originale deler skiftes ut med kopier.

Det foreslåes at bygningen rives og eksteriøret bygges opp igjen som en kopi der detaljer kopieres nøyaktig og ved at bevarte elementer i størst mulig grad brukes ved gjenoppbyggingen. Nødvendig dokumentasjonen skal foretas før rivning. Bygningen dokumenteres med tegninger og foto. Karakteristiske bygningsdetaljer skal dokumenteres med nødvendig detalj for at det skal kunne utføres nøyaktig kopiering. Det skal redegjøres for den håndverksmessige utførelsen. Det skal tas vare på uskadde bygningsdeler under rivningsarbeidet som kan brukes igjen eller for å være mal ved utarbeidelse av kopier. Kopierte bygningsdeler skal være av samme materiale som den originale, være bearbeidet på samme måte og fremstå med samme overflate. Det skal gjøres undersøkelser vedrørende tidligere malingsbehandling.

Hardangerveien 3.
Denne bygningen er i bedre stand enn nr. 1. Det er ikke tilsvarende omfattende skader her på grunn av at bygningen i større grad har vært holdt tett.

Denne bygningen vil kunne settes i stand ved at det gjennomføres et bygningsvedlikehold i tråd med vanlig antikvarisk praksis. Nødvendig dokumentasjonen skal også her foretas før oppstart. Bygningen skal dokumenteres med tegninger og foto. Istandsettingsarbeidet skal utføres ved at det brukes tilsvarende materialer ved dette vedlikeholdsarbeidet som ble brukt da bygningen var ny. Bygningsdelen skal gis den samme overflate og samme overflatebehandling. Det skal gjøres nødvendige undersøkelser / dokumentasjon vedrørende tidligere malingsbehandling.

Generelt.
Det settes krav til en fagmessig antikvarisk utførelse av de utvendige arbeider. Når det gjelder innvendige arbeider stilles idet ikke tilsvarende krav, men det skal der hvor det er mulig, legges til rette for en bevaring av interiørets detaljer.
Der det mangler nødvendig dokumentasjon vedrørende utførelsen av detaljer, skal detaljen utformes med utgangspunkt i analoge, tilsvarende detaljer.
Kopi av alt dokumentasjonsmaterialet leveres byantikvaren.

Arbeider med utearealet.
Det tilhørende hageanlegget er en viktig del av kulturminnet Hardangerveien 1-3. Utbygger oppfordres til å dokumentere hvordan hageanlegget var som nytt og å tilbakeføre det.

Med vennlig hilsen

Jan Lohne.

HORDALAND
FYLKESKOMMUNE

Kultur- og idrettsavdelinga

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr.: 200701083 Dok.nr. 82
Gnr. 42 Bnr. 890
Mottatt 15 JUN 2012
Avdeling/kontor: BYBYGG
Saksbehandler: ROLV
Offentlig:
Arkiv nr: 5210

Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Seksjon for byggesak
7700 Bergen

Vår ref.: (nyttast ved korrespondanse) Dykkar ref.: Bergen, 07. juni 2012
201204828-2/714/INLG

Søknad om dispensasjon for rivingstiltak på eigedommen Hardangervegen 1, gnr.42, bnr. 890, Bergen kommune. Spesialområde vern. Disp. jf. pbl § 19. Kulturminnefagleg fråsegn.

Vi viser til epost med vedlegg datert 6.06.2012, med ovanfornemnde sak til fråsegn. Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturminnevernet.

Vi gjer merksam på at Hordaland fylkeskommune for tida handsamar dispensasjonssaker berre med omsyn til interesser innan kulturminnevernet, og føreset at kommunen sjølv vurderer andre sider av saka.

Kva saka gjeld
Saka gjeld søknad om dispensasjon til å rive verneverdig bygning, Hardangervegen1, gnr. 42, bnr. 890 i Bergen kommune, for å bygge opp att ein kopi.

Eigedommen er i gjeldande reguleringsplan R.3-512.03.05, regulert til spesialområde vern. Del av området er òg regulert til friområde.

Vurdering av tiltaket
Hardangervegen 1 er saman med Hardangervegen 3 bygd som funksjonærbustader i 1913 som del av Nesttun Uldvarefabrikk, som vart etablert i 1888. Bygningane er teikna av arkitekt Schak Bull i jugendstil med parkanlegg ned mot Nesttunelva. Parken er framleis bevart, sjølv om den har forfalt ein del.

Restane etter fabrikkmiljøet kring den gamle Uldvarefabrikken har lokal og regional kulturminneverdi. Desse kulturminna har høg opplevingsverdi og kunnskapsverdi knytt til det historiske bygningsmiljøet på Nesttun. Hardangervegen 1-3 er difor viktige kulturminne som bør takast vare på. Det er difor svært uheldig at bygningane som er regulert til spesialområde vern, med parkanlegg har fått forfalle over så lang tid.

Den Tekniske rapporten v/Jan Lohne Arkitekter AS datert 13.2.12, som er lagt ved dispensasjonssøknaden, tek til orde for at omtalte bygning, Hardangervegen 1, er svært forsømt og at skadane er svært omfattande. Rapporten konkluderer difor med at bygningen bør rivast og eksteriøret må byggast opp att som kopi på følgjande måte: *"Nødvendig dokumentasjon gjennom tegning og foto skal foretas før riving. Detaljer kopieres nøyaktig ved at bevarte elementer i størst mulig grad brukes ved gjenoppbyggingen. Karakteristiske bygningsdetaljer skal dokumenteres med detaljtegninger for at det skal kunne utføres en nøyaktig kopiering. Det skal redegjøres for den håndverksmessige utførelsen. Uskadde bygningsdeler skal tas vare på for gjenbruk eller for bruk som mal ved utarbeidelse av*

kopier. Kopierte bygningsdeler skal være av samme materiale som den originale, være bearbeidet på samme måte og ha samme farge og teksturoverflate."

Hordaland fylkeskommune ser at forfallet er kommen for langt i høve til å stille krav om istandsetting av bygningen i Hardangervegen 1. Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon i frå gjeldande reguleringsføresegner klart større enn ulempene, dersom bygningen vert bygd opp att som ein kopi. Vi ber difor om at det i dispensasjonsvedtaket vert stilt krav om at bygningen som er omsøkt riven blir teken vare på gjennom oppbygging på følgjande måte skildra i teknisk rapport laga av Jan Lohne Arkitekter AS datert 13.2.12.

Vi viser elles til *Regionale retningsliner for forvaltning av kulturminne og kulturmiljø i Hordaland* nedfelt i fylkesdelplanen for Kulturminne (1999- 2010).

Konklusjon
Hordaland fylkeskommune bed om at det i dispensasjonsvedtaket vert stilt krav om at bygning i Hardangervegen 1, gnr. 42, bnr. 890, som er omsøkt riven blir teken vare på gjennom gjenoppbygging på følgjande måte skildra i teknisk rapport laga av Jan Lohne Arkitekter AS datert 13.2.12. Vi har ingen vidare merknader i saka utover dette, men bed om å få sendt over vedtaket i saka for eventuell vurdering av klage, jf. Miljøverndepartementets rettleiar Kommuneplanens arealdel, T 1382.

Venleg helsing

Per Morten Ekerhovd
fylkeskonservator

Inger Lena Gåsemyr
spesialrådgjevar

Kopi:
Bergen kommune v/Byantikvaren
Fylkesmannen i Hordaland

BERGEN KOMMUNE
Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø

Intern korrespondanse

Saksnr.:	200701083-86
Saksbehandler:	MBOL
Emnekode:	EBYGG-5210

Til: Etat for byggesak og private planer

Fra: Seksjon byutvikling

Dato: 27. juni 2012

Oversendelse til fagetaten for oppfølging av vedtak i KMBY.
Fana, gnr. 42 bnr. 890, Hardangerveien 1 og 3. Ny behandling av klage etter fylkesmannens opphevelse av KMBY`s vedtak i sak 56-11

Komite for miljø og byutvikling behandlet saken i møtet 210612 sak 194-12 og fattet følgende vedtak:

«

1. *Fagetatens vedtak datert 11.11.2009 oppheves.*

2. *I medhold av pbl av 1985 § 7, 1.ledd meddeles dispensasjon fra reguleringsformålet i Hardangerveien 1, 1.etasje for bruksendring fra kontor til bolig.*

3. *I medhold av pbl. 1985 § 7,1.ledd meddeles dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 11, mht krav til tilstrekkelig kvalitet på uteoppholdsarealet.*

4. *Endringssøknad av 16.6.2009 innvilges for bruksendring av 1. etasje i Hardangerveien 1, fra kontor til oppretting av to boenheter, og for utvidelse av bodareal under parkeringsdekke. Det overlates til Etat for byggesak og private planer å utferdige rammetillatelsen og stille nødvendige vilkår.*

5. *Søknadens punkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for oppdeling av tidligere godkjent boenhet i to, i underetasjen i Hardangervegen 3, avslås.*

6. *Klagen tas delvis til følge. «*

Saken oversendes fagetaten for oppfølging av vedtaket i KMBY.

Marit Bolstad
rådgiver

Fana, gnr. 42 bnr. 890, Hardangerveien 1 og 3. Ny behandling av klage etter fylkesmannens opphevelse av KMBY`s vedtak i sak 56-11.

Komite for miljø og byutvikling behandlet saken i møtet 210612 sak 194-12 og fattet følgende vedtak:

1. Fagetatens vedtak datert 11.11.2009 oppheves.

2. I medhold av pbl av 1985 § 7, 1.ledd meddeles dispensasjon fra reguleringsformålet i Hardangerveien 1, 1.etasje for bruksendring fra kontor til bolig.

3. I medhold av pbl. 1985 § 7,1.ledd meddeles dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 11, mht krav til tilstrekkelig kvalitet på uteoppholdsarealet.

4. Endringssøknad av 16.6.2009 innvilges for bruksendring av 1. etasje i Hardangerveien 1, fra kontor til oppretting av to boenheter, og for utvidelse av bodareal under parkeringsdekke. Det overlates til Etat for byggesak og private planer å utferdige rammetillatelsen og stille nødvendige vilkår.

5. Søknadens punkt om dispensasjon fra reguleringsplanen for oppdeling av tidligere godkjent boenhet i to, i underetasjen i Hardangervegen 3, avslås.

6. Klagen tas delvis til følge.

Komiteens behandling:
Ingen representanter tok ordet.

Votering:
Innstillingen ble vedtatt enstemmig.

Byrådet innstiller til Komite for miljø og byutvikling å fatte følgende vedtak:
Byrådets innstilling og komiteens vedtak er likelydende.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling, klima og miljø/Byantikvaren

Intern korrespondanse

Saksnr.:	200701083-75
Saksbehandler:	METT
Emnekode:	EBYGG-5210

Til: Seksjon for byggesak v/ Ronald Kvamme

Fra:

Dato: 20. april 2012

Byantikvarens uttalelse, Hardangervegen 1, gnr. 42, bnr. 890.

Viser til anmodning om uttalelse oversendt 16.04.12

Saken gjelder søknad om endring. Endringen gjelder søknad om å rive Hardangervegen 1 for deretter å bygge huset opp igjen som en kopi.

Eiendommen inngår i gjeldende reguleringsplan R.3-512.03.05, hvor reguleringsformålet er kontorformål og spesialområde vern av bevaringsverdige bygninger. I tillegg er del av området regulert til friområde.

Verneverdi
Nesttun vokste frem som et bygdesentrum i 1880-årene. Hardangervegen ble bygget i 1875-77 og i 1888 ble Nesttun Uldvarefabrik etablert. Tiltaket det søkes om, Hardangervegen 1 "Brostuen", er sammen med nr.3 "Kjøpstuen", oppført ca.1913 som funksjonærboliger i tilknytning til Nesttun Uldvarefabrikk. Bygningene ble reist på branntomten etter det tidligere "Nesttun Restauration og Hotel" og er oppført i jugendstil. Boligene er tegnet av arkitekt Schak Bull, med tilhørende parkanlegg ned mot Nesttunelven. Parken med gråsteinsmurer ligger her fremdeles, men er nå vesentlig forfalt.
Eiendommen er slik en del av det gjenværende fabrikkanlegget som er en gruppe kulturminner med viktige historieformidlende kvaliteter, både som bygningstypologisk gruppe og som enkeltobjekt. Restene av fabrikkmiljøet rundt den gamle Ullvarefabrikken har høy antikvarisk miljøverdi og som identitetsskapende del av det historiske bygningsmiljøet på Nesttun. Bygningen alene har også høy kulturhistorisk og miljømessig verneverdi.

Vurdering
Teknisk rapport v/Jan Lohne Arkitekter AS datert 13.2.12 tar til orde for at omtalte bygning, Hardangervegen 1, er svært forsømt og at skadene er svært omfattende. Det uttrykkes at selv ved en istandsettelse vil vesentlige deler av bygningen måtte rives og bygges opp igjen, og at bygningens autensitet vil være tapt.

Bygningen i Hardangervegen 1 preges i dag av forfall etter flere år med manglende vedlikehold. Vi ser det som svært uheldig at bygningen har fått forfalle til dagens sørgelige tilstand. Byantikvaren har gjentatte ganger varslet og vært i dialog med ansvarshavende angående

istandsetting og vedlikehold av bygningene og vi ser det som en alvorlig ansvarsfraskrivelse og forsømmelse av bygningsvernet at denne verneverdige og historiefortellende bebyggelsen midt i Nesttun sentrum har fått forfalle over lang tid.
Resultatet er uopprettelige skader på vitale bærende deler av bygget i så stort omfang at det ikke er hensiktsmessig å opprettholde vedtak mot riving på antikvarisk grunnlag.

Byantikvaren stiller seg derfor bak retningslinjene angitt av Jan Lohne Arkitekter AS der det foreslås at bygningen rives og eksteriøret bygges opp igjen som en kopi med følgende fremgangsmåte:
Nødvendig dokumentasjon gjennom tegning og foto skal foretas før riving.
Detaljer kopieres nøyaktig ved at bevarte elementer i størst mulig grad brukes ved gjenoppbyggingen. Karakteristiske bygningsdetaljer skal dokumenteres med detaljtegninger for at det skal kunne utføres en nøyaktig kopiering. Det skal redegjøres for den håndtverksmessige utførelsen. Uskadde bygningsdeler skal tas vare på for gjenbruk eller for bruk som mal ved utarbeidelse av kopier. Kopierte bygningsdeler skal være av samme materiale som den originale, være bearbeidet på samme måte og ha samme farge og teksturoverflate.

Konklusjon
Byantikvaren vil ikke motsette seg riving av Hardangervegen 1 på grunn av bygningens langt fremskredne forfall.
Byantikvaren ber om at bygningen som del av det historiske bygningsmiljøet på Nesttun og med høy sjeldenhets- og miljøverdi blir ivaretatt ved gjenoppføring av Hardangervegen 1 etter retningslinjene beskrevet overfor. Vi forutsetter også at tilhørende parkanlegg med murer tilbakeføres til opprinnelig form.

Ved gjennomføring vil Byantikvaren gjerne bistå underveis i prosessen.

Johanne Gillow
Konstituert Byantikvar

Mette Torslett
Rådgiver

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

En til En Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200701083/76 ROKV	EBYGG-5210	200612

TILLATELSE TIL ENDRING AV RAMMETILLATELSE PÅ VILKÅR

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Eiendom	:	Gnr 42 Bnr 890
Tiltakets adresse	:	Hardangervegen 1 - 3
Tiltakets art	:	Rivning, fasadeendring, bruksendring, parkeringsplasser, tilbygg
Tiltakshaver	:	Heko Eiendomsutvikling AS

Saken gjelder:
Til tidligere rammetillatelse på vilkår datert 22.08.2007, er det den 11.04.2012 mottatt søknad om tillatelse til endring. Endringen består i at bygning med adresse Hardangervegen 1, bygningsnummer(BID) 139723996, rives og bygges opp igjen som en kopi av originalen, med unntak av de endringer som er godkjent i rammetillatelsen datert 22.08.2007. Det er videre den 03.05.2012 mottatt søknad om dispensasjon fra § 8.4 i reguleringsplan R. 5120300 vedrørende riving av den bevaringsverdige bygningen Hardangervegen 1.

VEDTAK:

Dispensasjoner:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 7 gis dispensasjon fra § 8.4 i gjeldende reguleringsplan R. 5120300, jf samme lovs § 31 nr 1, "Virkninger av reguleringsplan", da det foreligger «særlige grunner» og da gjennomføring av tiltaket ikke anses å bryte med de hensyn planen skal ivareta.

Dispensasjonen gis på vilkår av at råd og retningslinjer, som er beskrevet i rapport fra Jan Lohne Arkitekter AS datert 13.02.2012, følges.

Tiltaket:
I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endret tillatelse mottatt bygningsmyndighetene 11.04.2012 for: Rivning av bygning med adresse Hardangervegen 1 og bygningsnummer(BID) 139723996, og for deretter å oppføre nybygg som en kopi av originalbygget, med unntak av de endringer av bygget som er godkjent i rammetillatelse datert 22.08.2007.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte dokumentasjon mottatt bygningsmyndighetene 11.04.2012, 03.05.2012 og 15.06.2012.

Det vises til rammetillatelse på vilkår datert 22.08.2007.

Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

Antikvariske krav:
Bygningen har antikvarisk verdi, og det settes vilkår om at bygningen dokumenteres og kopieres nøyaktig, samt at bevarte/uskadde elementer i størst mulig grad brukes ved gjenoppbyggingen.

Råd vedrørende vedlikehold og gjenoppbygging, som er utarbeidet av Jan Lohne Arkitekter AS og nedskrevet i notat datert 13.02.2012 **skal** følges.

Det settes krav til fagmessig antikvarisk utførelse av de utvendige arbeider.

Gjennomføringen av rivningsarbeidene med påfølgende gjenoppbygging skal skje i samråd med Byantikvaren.

Tekniske krav:
Nybygget skal oppføres i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK10).

Plassering:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 70 nr 1 godkjennes plasseringen som omsøkt, på samme plass, og med samme høyde som eksisterende bygning.

Forhold til friområde syd for bygget:
Rivnings- og gjenoppbyggingsarbeidene skal utføres skånsomt med henhold på friområdet som befinner seg sør for bygningen. Det må utøves særlig aktsomhet i byggeperioden.

Friområdet, som går under navnet «Mølleparken», er en viktig del av kulturminnet Hardangervegen 1-3. Da «Mølleparken» har forfalt i takt med bygningene på eiendommen, er det viktig at parkanlegg med tilhørende murer nå tilbakeføres til opprinnelig form. Dette er også en forutsetning for Byantikvarens godkjenning av rivnings- og gjenoppbyggingsplanene, jf internt notat fra Byantikvaren datert 20.04.2012.
Det settes vilkår om at «Mølleparken» tilbakeføres til opprinnelig form. Dette må skje i samråd med Byantikvaren.

Dersom det skal gjøres tiltak i friområdet »Mølleparken», som er av søknadspliktig karakter, må det sendes inn byggesøknad til bygningsmyndighetene.

Krav om innsending av dokumentasjon før søknad om igangsettingstillatelse:
Før/sammen med søknad om igangsettingstillatelse må følgende dokumentasjon innsendes til bygningsmyndighetene:

1.) Plan/oversikt over hvilke bygningsdetaljer som skal tas vare på og gjenbrukes ved nybygg. Planen må være godkjent av Byantikvaren.
2.) Redegjørelse for tidsplan vedrørende gjenoppbyggingen.

3.) Søknad om ansvarsrett i fagområdet PRO/KPR/UTF/KUT for rivning/gjenoppbyggingsarbeider, samt kontrollerklæring for kontroll av prosjektering.
4.) Det skal redegjøres for den håndverksmessige utførelsen og synliggjøres at det/de foretak som søker ansvarsrett for UTF/KUT har kompetanse vedrørende antikvarisk utførelse av bygningsarbeider.

Krav om innsending av dokumentasjon før søknad om ferdigattest:
Dokumentasjon på at friområdet kalt «Mølleparken» er tilbakeført til opprinnelig form, med godkjenning fra Grønn etat.

Godkjenning av ansvarsrett:
En til En Arkitekter AS ble godkjent som ansvarlig søker i rammetillatelse på vilkår datert 22.08.2007.

Vilkår fra tidligere gitt tillatelse:
For øvrig gjelder vilkårene som gitt i rammetillatelsen datert 22.08.2007.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus:
Eiendommen er regulert ved plan R. 5120300, vedtatt 25.09.1995, og det er godkjent mindre vesentlig reguleringsendring ved plan R 5120305 med vedtaksdato 02.05.2007.

Dispensasjoner:
Søknaden kommer i strid med § 8.4 i reguleringsbestemmelsene til gjeldende reguleringsplan R 5120305 da Hardangevegen 1, som er en verneverdig bygning, søkes revet. Godkjenning av tiltaket er avhengig av at det gis dispensasjon fra planen.

Det er søkt om dispensasjon fra § 8.4, og søknaden er begrunnet slik:
Det søkes om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplans bestemmelse § 8.4.
Eiendommen er regulert som bevaringsverdige bygninger.
I og med at det ene bygget Hardangervegen 1 dessverre må rives, er tiltaket avhengig av dispensasjon.
Det er akutt behov for å rive bygget da det er i ferd med å rase ned av seg selv. Bygget har stått i åresvis med delvis åpent tak, og konstruksjonene er dessverre ikke mulig å redde. Ulempene ved å gi dispensasjon måtte være at det originale bygget forsvinner for historien, men dette alternativet er dessverre ikke aktuelt. Bygget er på vei ned, og ikke til å redde. Byantikvaren har befart bygget og har engasjert uavhengig konsulent for å vurdere tilstanden på bygget og bevaringsmulighet. Konklusjonen er at man ikke har mulighet til å restaurere bygget og at det må rives. Rapport vedlagt.

Fordelene ved å gi dispensasjon er at man i stedet for et nedfalt skjemmende bygg får bygget opp en god kopi av det gamle bygget som vil harmonere med nabobygget av samme arkitekt og således gjenskape helheten for disse to byggene som alltid har hørt sammen og er godt kjent av lokalbefokningen på Nesttun og i Fana.

Bygningsmyndighetene merker seg at både Byantikvaren og Fylkeskonservatoren er positive til riving av bygget, dersom råd i rapport fra Jan Lohne Arkitekter følges. Uttalelsene fra Byantikvaren og Fylkeskonservatoren er gjengitt nedenfor, og rapport fra Jan Lohne Arkitekter er vedlagt vedtaket.

Med bakgrunn i ovennevnte uttalelser, kan ikke bygningsmyndighetene se at de forhold som planen skal ivareta blir skadelidende ved at dispensasjon innvilges. Det foreligger derfor særlige grunner, jf plan- og bygningsloven § 7, og dispensasjon kan derfor gis med vilkår om at råd og retningslinjer nedfelt i rapport fra Jan Lohne Arkitekter skal følges.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3, og det er registrert en positiv merknad fra Vårt Nesttun. Vårt Nesttun er positiv til at bygningene restaureres og gjenoppbygges i tråd med den historiske stilarten som bygningene representerer. Når det gjelder Park-, hageanlegg i tilknytning til Hardangerveien 1-3 (Mølleparken), forutsetter Vårt Nesttun at det ikke gjøres ytterligere inngrep før plan for Mølleparken blir fremlagt.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter:
Søknaden har vært på høring hos Hordaland Fylkeskommune ved Fylkeskonservatoren. Fylkeskonservatorens vurdering og konklusjon er gjengitt nedenfor:

Vurdering av tiltaket
Hardangervegen 1 er saman med Hardangervegen 3 bygd som funksjonærbustader i 1913 som del av Nesttun Uldvarefabrikk, som vart etablert i 1888. Bygningane er teikna av arkitekt Schak Bull i jugendstil med parkanlegg ned mot Nesttunelva. Parken er framleis bevart, sjølv om den har forfalt ein del.

Restane etter fabrikkmiljøet kring den gamle Uldvarefabrikken har lokal og regional kulturminneverdi. Desse kulturminna har høg opplevingsverdi og kunnskapsverdi knytt til det historiske bygningsmiljøet på Nesttun. Hardangervegen 1-3 er difor viktige kulturminne som bør takast vare på. Det er difor svært uheldig at bygningane som er regulert til spesialområde vern, med parkanlegg har fått forfalle over så lang tid.

Den Tekniske rapporten v/Jan Lohne Arkitekter AS datert 13.2.12, som er lagt ved dispensasjonssøknaden, tek til orde for at omtalte bygning, Hardangervegen 1, er svært forsømt og at skadane er svært omfattande. Rapporten konkluderer difor med at bygningen bør rivast og eksteriøret må byggast opp att som kopi på følgjande måte: *"Nødvendig dokumentasjon gjennom tegning og foto skal foretas før riving. Detaljer kopieres nøyaktig ved at bevarte elementer i størst mulig grad brukes ved gjenoppbyggingen. Karakteristiske bygningsdetaljer skal dokumenteres med detaljtegninger for at det skal kunne utføres en nøyaktig kopiering. Det skal redegjøres for den håndverksmessige utførelsen. Uskadde bygningsdeler skal tas vare på for gjenbruk eller for bruk som mal ved utarbeidelse av kopier. Kopierte bygningsdeler skal være av samme materiale som den originale, være bearbeidet på samme måte og ha samme farge og teksturoverflate."*

Hordaland fylkeskommune ser at forfallet er kommen for langt i høve til å stille krav om istandsetting av bygningen i Hardangervegen 1. Etter ei samla vurdering er fordelane ved å gje dispensasjon i frå gjeldande reguleringsføresegner klart større enn ulempene, dersom bygningen vert bygd opp att som ein kopi. Vi ber difor om at det i dispensasjonsvedtaket vert stilt krav om at bygningen som er omsøkt riven blir teken vare på gjennom oppbygging på følgjande måte skildra i teknisk rapport laga av Jan Lohne Arkitekter AS datert 13.2.12.

Vi viser elles til *Regionale retningsliner for forvaltning av kulturminne og kulturmiljø i Hordaland* nedfelt i fylkesdelplanen for Kulturminne (1999- 2010).

Konklusjon
Hordaland fylkeskommune bed om at det i dispensasjonsvedtaket vert stilt krav om at bygning i Hardangervegen 1, gnr. 42, bnr. 890, som er omsøkt riven blir teken vare på gjennom gjenoppbygging på følgjande måte skildra i teknisk rapport laga av Jan Lohne Arkitekter AS datert 13.2.12. Vi har ingen vidare merknader i saka utover dette, men bed om å få sendt over vedtaket i saka for eventuell vurdering av klage, jf. Miljøverndepartementets rettleiar Kommuneplanens arealdel, T 1382.

Uttalelser fra andre kommunale etater/avdelinger:
Søknaden har vært på høring til Byantikvaren, som i internt notat datert 20.04.2012 har uttalt følgende:

Byantikvarens uttalelse, Hardangervegen 1, gnr. 42, bnr. 890.

Viser til anmodning om uttalelse oversendt 16.04.12

Saken gjelder søknad om endring. Endringen gjelder søknad om å rive Hardangervegen 1 for deretter å bygge huset opp igjen som en kopi.

Eiendommen inngår i gjeldende reguleringsplan R.3-512.03.05, hvor reguleringsformålet er kontorformål og spesialområde vern av bevaringsverdige bygninger. I tillegg er del av området regulert til friområde.

Verneverdi
Nesttun vokste frem som et bygdesentrum i 1880-årene. Hardangervegen ble bygget i 1875-77 og i 1888 ble Nesttun Uldvarefabrik etablert. Tiltaket det søkes om, Hardangervegen 1 "Brostuen", er sammen med nr.3 "Kjøpstuen", oppført ca.1913 som funksjonærboliger i tilknytning til Nesttun Uldvarefabrikk. Bygningene ble reist på branntomten etter det tidligere "Nesttun Restauration og Hotel" og er oppført i jugendstil. Boligene er tegnet av arkitekt Schak Bull, med tilhørende parkanlegg ned mot Nesttunelven. Parken med gråsteinsmurer ligger her fremdeles, men er nå vesentlig forfalt.
Eiendommen er slik en del av det gjenværende fabrikkanlegget som er en gruppe kulturminner med viktige historieformidlende kvaliteter, både som bygningstypologisk gruppe og som enkeltobjekt. Restene av fabrikkmiljøet rundt den gamle Ullvarefabrikken har høy antikvarisk miljøverdi og som identitetsskapende del av det historiske bygningsmiljøet på Nesttun.
Bygningen alene har også høy kulturhistorisk og miljømessig verneverdi.

Vurdering
Teknisk rapport v/Jan Lohne Arkitekter AS datert 13.2.12 tar til orde for at omtalte bygning, Hardangervegen 1, er svært forsømt og at skadene er svært omfattende. Det uttrykkes at selv ved en istandsettelse vil vesentlige deler av bygningen måtte rives og bygges opp igjen, og at bygningens autensitet vil være tapt.

Bygningen i Hardangervegen 1 preges i dag av forfall etter flere år med manglende vedlikehold. Vi ser det som svært uheldig at bygningen har fått forfalle til dagens sørgelige tilstand. Byantikvaren har gjentatte ganger varslet og vært i dialog med ansvarshavende angående istandsetting og vedlikehold av bygningene og vi ser det som en alvorlig ansvarsfraskrivelse og forsømmelse av bygningsvernet at denne verneverdige og historiefortellende bebyggelsen midt i Nesttun sentrum har fått forfalle over lang tid.
Resultatet er uopprettelige skader på vitale bærende deler av bygget i så stort omfang at det ikke er hensiktsmessig å opprettholde vedtak mot riving på antikvarisk grunnlag.

Byantikvaren stiller seg derfor bak retningslinjene angitt av Jan Lohne Arkitekter AS der det foreslås at bygningen rives og eksteriøret bygges opp igjen som en kopi med følgende fremgangsmåte:

Nødvendig dokumentasjon gjennom tegning og foto skal foretas før riving.
Detaljer kopieres nøyaktig ved at bevarte elementer i størst mulig grad brukes ved gjenoppbyggingen. Karakteristiske bygningsdetaljer skal dokumenteres med detaljtegninger for at det skal kunne utføres en nøyaktig kopiering. Det skal redegjøres for den håndtverksmessige utførelsen. Uskadde bygningsdeler skal tas vare på for gjenbruk eller for bruk som mal ved utarbeidelse av kopier. Kopierte bygningsdeler skal være av samme materiale som den originale, være bearbeidet på samme måte og ha samme farge og teksturoverflate.

Konklusjon
Byantikvaren vil ikke motsette seg riving av Hardangervegen 1 på grunn av bygningens langt fremskredne forfall.
Byantikvaren ber om at bygningen som del av det historiske bygningsmiljøet på Nesttun og med høy sjeldenhets- og miljøverdi blir ivaretatt ved gjenoppføring av Hardangervegen 1 etter retningslinjene beskrevet overfor. Vi forutsetter også at tilhørende parkanlegg med murer tilbakeføres til opprinnelig form.

Ved gjennomføring vil Byantikvaren gjerne bistå underveis i prosessen.

Bygningsmyndighetenes drøfting/begrunnelse:
Bygningsmyndighetene registrerer at en faglig vurdering fra Jan Lohne Arkitekter AS konkluderer med at Hardangervegen 1 er i så dårlig forfatning at dersom bygget rives og gjenoppbygges med strenge antikvariske krav, vil ikke konsekvensen for kulturminnet bli vesentlig verre enn om det blir utført nødvendige og omfattende reparasjoner.
Byantikvaren stiller seg også bak rapporten fra Lohne Arkitekter AS, og konkluderer med at rivning og gjenoppbygging av Hardangervegen 1 kan tillates etter retningslinjer beskrevet i rapporten til Lohne Arkitekter AS, men det forutsettes at eiendommens tilhørende parkanlegg med murer tilbakeføres til opprinnelig form.
Hordaland Fylkeskommune har uttalt seg positivt til at det kan dispenseres fra reguleringsplanen, slik at det verneverdige bygget Hardangervegen 1 kan rives, men det stilles krav om rapport fra Jan Lohne arkitekter blir fulgt ved riving og gjenoppbygging.

Med bakgrunn i drøftingene ovenfor finner bygningsmyndighetene å kunne gi dispensasjon fra § 8.4 i gjeldende reguleringsplan R 5120305 og godkjenne omsøkte rivning og gjenoppbygging av Hardangervegen 1, på de vilkår som er satt.

Lovhjemmel:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff.
"Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200701083.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Ronald Kvamme - saksbehandler
Merete Hauge - gruppeleder

Kopi: Heko Eiendomsutvikling AS, Postboks 407 Nesttun, 5853 BERGEN
Vårt Nesttun, Postboks 248 Nesttun, 5853 Bergen
Nesttunvassdragets venner v/ Terje Aarsand, Nesttunhalsen 13, 5221 Nesttun
Hordaland Fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga, Postboks 7900, 5020 Bergen

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak:	
Klagerett: (forvaltingslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltingslovens § 28)	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltingslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - 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, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltingslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltingslovens § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltingslovens §§ 31 og 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltingslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltingslovens § 36)	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.

VÅRT NESTTUN - på parti med fremtiden
Postboks 248 Nesttun - 5853 Bergen

organisajonsnr 997 569 644
e-mail: styret@vårtnesttun.no

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Aks.nr.: 200701083 Dok.nr. 72
Inntatt 28 03. 2012
Avdeling/kontor: BYAN
Saksbehandler: JOGI
Offentlig:
Arkiv nr. 5210

Byantikvaren i Bergen
Posboks 7700
5020 Bergen.

Nesttun 23.02.2012

Vedrørende Hardangerveien 1 og 3. - Deres saksbehandler T.M. Takvam

Fra Jan Lohne Arkitekter AS er VÅRT NESTTUN (VN) kopiert med nabovarsel i ovenfornevnte sak. I den sammenheng har vi følgende kommenterer:

VÅRT NESTTUN ser meget positivt på at bygningene restaureres og gjenoppbygges i tråd med den historiske stilarten som bygningene representerer.

Når det gjelder park-/hageanlegg (Mølleparken) forutsetter VN at utbygger dokumenterer kulturminner - så som murer, stier. etc - samt legger frem en plan for restaurering og gjenskaping av helheten i landskapsrommet i den opprinnelig stilen.
Her er det også viktig å få dokumentert det bioliogiske og plantesosiologiske mangfold som Mølleparken representerer.

Gjenoppbyggingen av den gamle møllen, vil representere en kulturperle av stor regional betydning – ikke minst for lokalsamfunnet Nesttun og Bergen by.
Mølleparken vil inngå i en helhetlig planlagt turløype med en opplevelses- og historievandring i og rundt Nesttun sentrum.

Vi forutsetter at det ikke gjøres ytterligere inngrep i hage/parkanlegget før en plan for Mølleparken blir fremlagt.

VN ser frem til fortsatt godt samarbeide med utbyggeren - HEKO eiendom - for gjenskaping av Mølleparken som et historisk betydningfullt område for Nesttun..

Med vennlig hilsen

VÅRT NESTTUN

Jan H. Jenssen - styreleder
mob 909 21 867
e-mail: jjenssen@broadpark.no

Kopi: Jan Lohne Arkitekter AS - e-mail: jan@janlohne.no

STATENS BYGNINGSTEKNISKE ETAT

Blankett 5168

Søknad om endring av gitt tillatelse eller godkjenning

etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 20-1 og 20-2

Kommunens saksnr.: 200701083

Berører endringen av tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser slik at det må innhentes nytt samtykke fra Arbeidstilsynet? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis "ja" må slikt vedtak innhentes før igangsettingstillatelse kan gis. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
42	890					BERGEN KOMMUNE

Adresse	Postnr.	Poststed
Hardangerveien 1-3	5224	NESTTUN

Beskrivelse av endring(er)

☐ Endringer av ansvarsretter (ny ansvarsrett, skifte av ansvarsrett, avsluttet ansvarsrett)

☐ Endring av ansvarlig søker, endring av tiltakshaver

☒ Endring av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk, pbl §§ 20-1, 20-2)

DET SØKES OM TILLATELSE TIL Å RIVE HARDANGERVEIEN 1.
BYANTIKVAREN HAR I SAMRÅD MED UAVHENGIG KONSULENT KONKLUDERT MED AT BYGGET IKKE KAN REDDES VED OMBYGGING OG MÅ DEFOR RIVES OG BYGGES OPP IGJEN SOM EN KOPI.

Vedlegg

Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner, byggblankett 5175	A	–	☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap 19)	B	–	☒
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	1 – 2	☐
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1 – 1	☐
Tegninger	E	1 – 1	☐
Redegjørelser/kart	F	1 – 1	☐
Søknader om ansvarsrett	G	–	☒
Gjennomføringsplan	G	–	☒
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	☒
Uttalelser fra annen offentlig myndighet	I	–	☒
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☒
Andre vedlegg	Q	1 – 1	☒

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)

Foretak: EN TIL EN ARKITEKTER AS

Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
morten nedreås	55304880	93036566

E-post: morten@entilen-arkitekter.no

Dato: 10.09.12. Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: MORTEN NEDREÅS

Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker etter pbl § 20-2)

Navn: HEKO EIENDOMSUTVIKLING A/S

Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon
Ø. HELLESEN		

E-post: oystein@fne.no

Dato: 11.09.12. Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Ø. HELLESEN

© Utgitt av Statens bygningstekniske etat 01.03.2011

C-1

STATENS BYGNINGSTEKNISKE ETAT

Blankett 5155

Gjenpart av nabovarsel

plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 § 21-3

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
42	890		

Eiendommens adresse: Hardangerveien 1-3

Postnr.	Poststed
5224	NESTTUN

Kommune: BERGEN KOMMUNE

Eier/fester: HEKO EIENDOMSUTVIKLING AS

Det varsles herved om

Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1

- [ ] Nybygg
- [ ] Anlegg
- [ ] Endring av fasade
- [x] Riving
- [ ] Annet
- [ ] Skilt
- [ ] Eiendomsdeling eller bortfeste
- [ ] Innhegning mot veg
- [ ] Bruksendring

Søknad om tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-2

- [ ] Driftsbygning i landbruket med samlet bruksareal (BRA) mindre enn 1000 kvm SAK10 § 3-2
- [ ] Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg

Mindre tiltak til bebygd eiendom

- [ ] Tilbygg < 50 m²
- [ ] Antennesystem
- [ ] Skilt/reklame
- [ ] Annet pbl § 20-2 bokstav d
- [ ] Frittliggende bygning (ikke boligformål) < 70 m²
- [ ] Bruksendring (fra tilleggsdel til hoveddel og motsatt

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- [ ] Dispensasjon

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

DET SØKES OM RIVINGSTILLATELSE FOR HARDANGERVEIEN 1. BYANTIKVAR HAR I SAMRÅD MED UAVHENGIG KONSULENT KONKLUDERT MED AT BYGGET ER I SÅ DÅRLIG FORFATNING AT DET MÅ RIVES OG ERSTATTES AV NYBYGGET KOPI.

Spørsmål og merknader vedrørende nabovarsel

Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker/tiltakshaver innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Ansvarlig søker/tiltakshaver		Kontaktperson	
Navn: EN TIL EN ARKITEKTER AS		Navn: morten nedreås	
Besøksadresse		E-post: morten@entilen-arkitekter.no	
Postadresse: Øvre Korskirkesmug 2 B		Telefon: 55304880	Mobil: 93036566
Postnr.: 5018	Poststed: 8 BERGEN		
Søknaden kan ses på hjemmeside: www.			
Merknader sendes:	Navn: EN TIL EN ARKITEKTER AS	Postadresse: ØVRE KORSKIRKESMUG 2B	
	Postnr.: 5231 Poststed: PARADIS	E-post: Morten@entilen-arkitekter.no	

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Kopi av søknad om tillatelse til tiltak			[x]
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap. 19)	B		[x]
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	1-1	[ ]
Tegninger (snitt og fasade)	E	1-1	[ ]
Andre vedlegg	Q	1-1	[ ]

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
BERGEN	08.03.2012	
		Gjentas med blokkbokstaver: MORTEN NEDREÅS

© Utgitt av Statens bygningstekniske etat 01.03.2011

C-2A

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
42	890			Hardangerveien 1-3

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
...	...			Vårt Nesttun		
Adresse				Adresse		
Hardangerveien 1-3 Nesttun				Postboks 248 Nesttun		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	
5224	NESTTUN			5853	BERGEN	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket					

Denne del klistres på kvittering
RR 1758 4075 2 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket					

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester		
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.	
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket					

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 1 Sign.

BERGEN 13.03.12 SENTRUM 18

C-18

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
42	890			Hardangerveien 1-3

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
43	102			NESTTUNV 98 AS	
Adresse				Adresse	
HARDANGERVEIEN 6				POSTBOKS 158 NESTTUN	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed
5224	NESTTUN			5852	BERGEN
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket				

Denne del klistres på kvittering
RR 1758 4070 4 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
43	1097			STATENS VEGVESEN REGION VEST	
Adresse				Adresse	
NESTTUNVEIEN				ASKEDALEN 4	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed
5224	NESTTUN			6863	LEIKANGER
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket				

Denne del klistres på kvittering
RR 1758 4071 8 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
43	13			STIFTELSEN STEINERSKOLEN PÅ SKJOLD	
Adresse				Adresse	
PARKERING BIRKELAND KIRKE				HARALD SKJOLDSVEI 32	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed
5224	NESTTUN			5236	RÅDAL
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket				

Denne del klistres på kvittering
RR 1758 4072 1 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
43	35+9			BERGEN KOMMUNE / BYGG OG EIENDOM	
Adresse				Adresse	
BIRKELAND KIRKE OG WOLLERT KONOWS PLASS				ALLEHELGENSGATE 2	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed
5224	NESTTUN			5020	BERGEN
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket				

Denne del klistres på kvittering
RR 1758 4073 5 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
..	..			Nesttunvassdragets Venner	
Adresse				Adresse	
Hardangerveien 1-3 Nesttunvassdraget				Postboks 25 Slåtthaug	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed
5224	NESTTUN			5851	BERGEN
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket				

Denne del klistres på kvittering
RR 1758 4074 9 NO

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5 Sign.

BERGEN SENTRUM 13.03.12

© Utgitt av Statens bygningstekniske etat 01.03.2011

C-2c

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Adresse
42	890			Hardangerveien 1-3

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
42	751			BERGEN KOMMUNE/BYGG & EIENDOM AS	
Adresse				Adresse	
HARDANGERVEIEN				ALLEHELGENSGATE 2	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed
5224	NESTTUN			5020	BERGEN
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket				

Denne del klistres på kvittering
RR 1758 4065 5 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
42	948+850			HORDALAND FYLKESKOMMUNE	
Adresse				Adresse	
NESTTUNVEIEN				POSTBOKS 7900	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed
5224	NESTTUN			5020	BERGEN
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket				

Denne del klistres på kvittering
RR 1758 4066 4 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
42	875			STIFTELSEN STEINERSKOLEN PÅ SKJOLD	
Adresse				Adresse	
HARDANGERVEIEN 5B				HARALD SKJOLDSVEI 32	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed
5224	NESTTUN			5236	RÅDAL
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket				

Denne del klistres på kvittering
RR 1758 4067 8 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
43	1097+12			HORDALAND FYLKESKOMMUNE	
Adresse				Adresse	
NESTTUNVEIEN				POSTBOKS 7900	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed
5224	NESTTUN			5020	BERGEN
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket				

Denne del klistres på kvittering
RR 1758 4068 1 NO

Nabo-/gjenboereiendom				Nabo-/gjenboereiendom eier/fester	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	
42	948			STATENS VEGVESEN REGION VEST	
Adresse				Adresse	
NESTTUNVEIEN				ASKEDALEN 4	
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststed
5224	NESTTUN			6863	LEIKANGER
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign.
☐ Varsel er mottatt	☐ Samtykker i tiltaket				

Denne del klistres på kvittering
RR 1758 4069 5 NO

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 5 Sign.

BERGEN 13.03.12 SENTRUM 18

© Utgitt av Statens bygningstekniske etat 01.03.2011

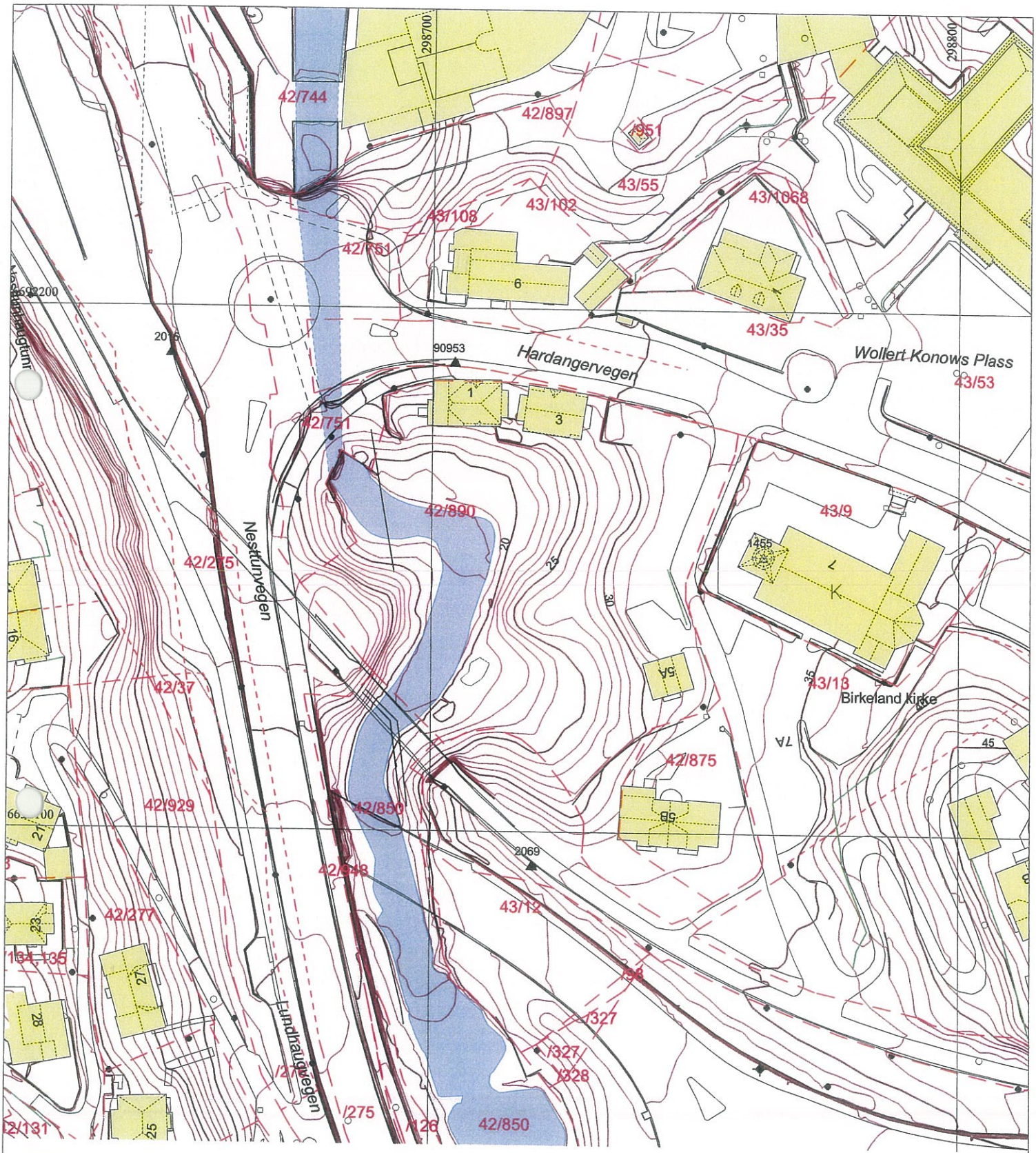
BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byggesak og bydeler
Etat for byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 07.03.2012

D-1

Gnr/Bnr/Fnr: 42/890/0
Adresse: HARDANGERVEGEN 1 m/flere





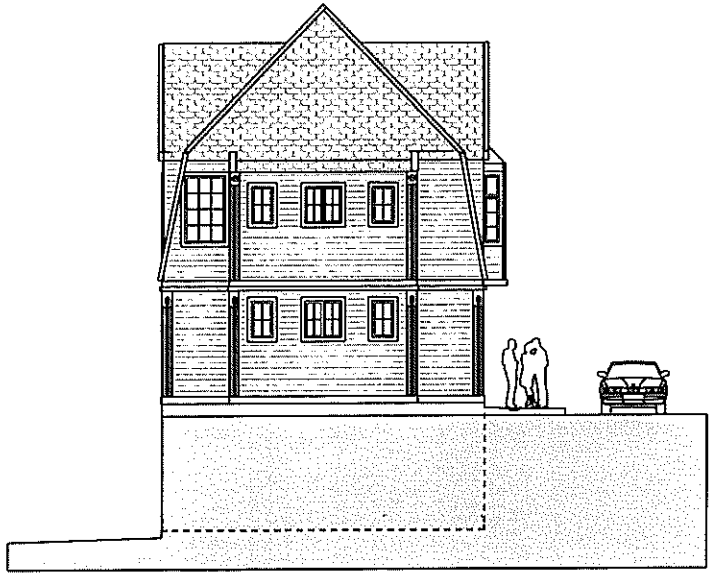
FASADE SYD



FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE ØST

IND. DATO REV. SIGN.

FASE
BYGGEMELDING

PROSJEKT
Hardangerveien 1
Gnr 42 BNR 890

PROSJEKT NR
456

DATO
08.03.2012

MÅLESTOKK
1:200

REVISJON

TEGNING
Fasader

TEGN. NR
03.1

TEGN. AV
KS

KONTR
MN

EN TIL EN
ARKITEKTER

Jan Lohne Arkitekter AS

Bergen, 13.2.12
Kundenummer, 11
Prosjektnummer, 17

Byantikvaren i Bergen
Postboks 7700
5020 Bergen

Hardangerveien 1 og 3. Gårds nr. 42, bruks nr 890.
Notat vedrørende tilstand / råd vedrørende vedlikehold og gjenoppbygging.
Deres saksbehandler: Rådgiver T. M. Takvam.

Hardangerveien 1 og 3. Vurdering av bygningsteknisk tilstand opp mot antikvariske verdi. Forslag til retningslinjer ved istandsetting.

Hardangerveien 1 – 3 er to bygninger som har stått og forfalt i mange år.
Det foreligger planer om å innrede leiligheter i bygningene med kontorer i første etasje og det er fremmet en byggesak til Bergen Kommune. Bergen Kommune har gitt rammetillatelse.
Befaring ble det avholdt for å vurdere den teknisk tilstand og antikvarisk restverdi etter lang tids forfall og gi råd vedrørende istandsetting for at resterende kulturminneverdi skal ivaretas.

Planstatus.
Hardangerveien 1-3 og 5a, gnr 42/ bnr 890, er regulert til spesialområde bevaring etter Pbl. § 25.6
Byantikvaren har i et notat som er datert 07.05.1997 vurdert anlegget slik:
"*Bygningene med tilhørende parkanlegg har antikvarisk egen-, sjeldenhets- og miljøverdi.*"

Kort historie.
Hardangerveien 1 "Brostuen" og 3 " Kjøpstuen", er oppført i 1913 som arbeiderboliger i tilknytning til Nesttun Uldvarefabrikk. Boligene er tegnet av arkitekt Schak Bull i jugendstil, og ble oppført på en tid da virksomheten langs Nesttunelven var på topp. I 1900 var kun én av ti arbeidere på Uldvarefabrikken født i Fana. De resterende var fra bygdene rundt, og det var derfor stort behov for bolig for arbeiderne. Det var både vilje og økonomiske midler til å få en av byens beste arkitekter til å tegne vakre arbeiderboliger med tilhørende parkanlegg ned mot Nesttunelven.

Boligene ble reist på det som tidligere var branntomten etter "Nesttun Restauration og Hotel", et representativt anlegg i sveitserstil bygget på slutten av 1800-tallet som brant i 1910.
Det vises for øvrig til sakens dokumenter.

Generel vurdering.
Bygningene har stått i mange år uten tilsyn og det har vært et vesentlig forfall. Forfallet er kommet lengst på Hardangerveien 1.

Adresse:	Tlf. 47-55316017	Konto bank.	Organisasjonsnummer.
BREDSGÅRDEN	Faks. 47-55317439	36240911811	941664857
BRYGGEN	Mobil. 90624337		
N-5003 BERGEN	jan@janlohne.no		

Firmaet innehar sentralt foretaksgodkjenning etter plan og bygningsloven §98a innen områdene. Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3. Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3. Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3. Arbeidsområder : Arkitektur, Byggeteknikk og Antikvarisk rehabilitering.

Eiendommen
Bygningene ligger til høyre ved Hardangerveien der den tar av fra Fanaveien.
Mot vest faller eiendommen ned mot Nestunelven. Eiendommen har hatt en parkmessig opparbeiding, og er godt synlig fra vest, men hagen er nå forfalt. Eiendommen vil dersom den blir opparbeidet utgjøre gi miljøet i dette området hvor det er en stor trafikkbelastning, et vesentlig løft.
Bygningene er overtatt av ny eier og skal settes i stand. Det er tidligere gitt byggetillatelse til endringer inne i bygningene.

Teknisk tilstand og anbefalt tiltak

Hardangerveien 1
Bygningen har i flere år vært uten taktekking. Det har vært et stort forfall med blant annet omfattende skader på vinduer, tak og veggkledning. Dette har igjen ført til at de bærende og stabiliserende bygningsdelene både innvendig og utvendig ble direkte eksponert for været. Skadene er svært omfattende og vitale bærende deler av yttervegg, gulv og takbjelkelag er svekket / ødelagt. Det er også tilfelle for innvendige kledningsmaterialer. Etasjeskiller er i dag såpass dårlig at det ikke er mulig å komme inn og rundt i huset. Bygningen er svært skadet. Selv ved en istandsettelse gjennom en bevaring av alle de bygningsdeler som kan bevares og brukes, vil vesentlige deler av bygningen måtte rives og bygges opp igjen.

Konsekvensen for kulturminnet er i dette tilfellet ikke vesentlig verre ved en gjenoppbygning der det stilles strenge antikvariske krav enn en ved en omfattende reparasjon. Det er mulig ved å dokumentere bygningen og alle detaljer, demonterer de utvendige og innvendige bygningsdetaljer for gjenbruk og å bygge opp igjen bygningen som en kopi. Dermed vil bygningens antikvariske verdi som miljøskapende element kunne ivaretas på en rimelig god måte. Huset vil imidlertid tape autensitet der de originale deler skiftes ut med kopier.

Det foreslåes at bygningen rives og eksteriøret bygges opp igjen som en kopi der detaljer kopieres nøyaktig og ved at bevarte elementer i størst mulig grad brukes ved gjenoppbyggingen. Nødvendig dokumentasjonen skal foretas før rivning. Bygningen dokumenteres med tegninger og foto. Karakteristiske bygningsdetaljer skal dokumenteres med nødvendig detalj for at det skal kunne utføres nøyaktig kopiering. Det skal redegjøres for den håndverksmessige utførelsen. Det skal tas vare på uskadde bygningsdeler under rivningsarbeidet som kan brukes igjen eller for å være mal ved utarbeidelse av kopier. Kopierte bygningsdeler skal være av samme materiale som den originale, være bearbeidet på samme måte og fremstå med samme overflate. Det skal gjøres undersøkelser vedrørende tidligere malingsbehandling.

Hardangerveien 3.
Denne bygningen er i bedre stand enn nr. 1. Det er ikke tilsvarende omfattende skader her på grunn av at bygningen i større grad har vært holdt tett.

Denne bygningen vil kunne settes i stand ved at det gjennomføres et bygningsvedlikehold i tråd med vanlig antikvarisk praksis. Nødvendig dokumentasjonen skal også her foretas før oppstart. Bygningen skal dokumenteres med tegninger og foto. Istandsettingsarbeidet skal utføres ved at det brukes tilsvarende materialer ved dette vedlikeholdsarbeidet som ble brukt da bygningen var ny. Bygningsdelen skal gis den samme overflate og samme overflatebehandling. Det skal gjøres nødvendige undersøkelser / dokumentasjon vedrørende tidligere malingsbehandling.

Generelt.
Det settes krav til en fagmessig antikvarisk utførelse av de utvendige arbeider. Når det gjelder innvendige arbeider stilles idet ikke tilsvarende krav, men det skal der hvor det er mulig, legges til rette for en bevaring av interiørets detaljer.
Der det mangler nødvendig dokumentasjon vedrørende utførelsen av detaljer, skal detaljen utformes med utgangspunkt i analoge, tilsvarende detaljer.
Kopi av alt dokumentasjonsmaterialet leveres byantikvaren.

Arbeider med utearealet.
Det tilhørende hageanlegget er en viktig del av kulturminnet Hardangerveien 1-3. Utbygger oppfordres til å dokumentere hvordan hageanlegget var som nytt og å tilbakeføre det.

Med vennlig hilsen

Jan Lohne.

Jan Lohne Arkitekter AS

BERGEN KOMMUNE
Sentralarkivet
Saks nr. 200701083 Dok.nr. 70
Mottatt 05.03.2012
Avdeling/kontor: BYAN
Saksbehandler: JOGI
Offentlig:
Arkiv nr: 5210

Bergen, 13.2.12
Kundenummer, 11
Prosjektnummer, 17

Byantikvaren i Bergen
Postboks 7700
5020 Bergen

Hardangerveien 1 og 3. Gårds nr. 42, bruks nr 890.
Notat vedrørende tilstand / råd vedrørende vedlikehold og gjenoppbygging.
Deres saksbehandler: Rådgiver T. M. Takvam.

Hardangerveien 1 og 3. Vurdering av bygningsteknisk tilstand opp mot antikvariske verdi. Forslag til retningslinjer ved istandsetting.

Hardangerveien 1 – 3 er to bygninger som har stått og forfalt i mange år.
Det foreligger planer om å innrede leiligheter i bygningene med kontorer i første etasje og det er fremmet en byggesak til Bergen Kommune. Bergen Kommune har gitt rammetillatelse.
Befaring ble det avholdt for å vurdere den teknisk tilstand og antikvarisk restverdi etter lang tids forfall og gi råd vedrørende istandsetting for at resterende kulturminneverdi skal ivaretas.

Planstatus.
Hardangerveien 1-3 og 5a, gnr 42/ bnr 890, er regulert til spesialområde bevaring etter Pbl. § 25.6
Byantikvaren har i et notat som er datert 07.05.1997 vurdert anlegget slik:
"*Bygningene med tilhørende parkanlegg har antikvarisk egen-, sjeldenhets- og miljøverdi.*"

Kort historie.
Hardangerveien 1 "Brostuen" og 3 " Kjøpstuen", er oppført i 1913 som arbeiderboliger i tilknytning til Nesttun Uldvarefabrikk. Boligene er tegnet av arkitekt Schak Bull i jugendstil, og ble oppført på en tid da virksomheten langs Nesttunelven var på topp. I 1900 var kun én av ti arbeidere på Uldvarefabrikken født i Fana. De resterende var fra bygdene rundt, og det var derfor stort behov for bolig for arbeiderne. Det var både vilje og økonomiske midler til å få en av byens beste arkitekter til å tegne vakre arbeiderboliger med tilhørende parkanlegg ned mot Nesttunelven.

Boligene ble reist på det som tidligere var branntomten etter "Nesttun Restauration og Hotel", et representativt anlegg i sveitserstil bygget på slutten av 1800-tallet som brant i 1910.
Det vises for øvrig til sakens dokumenter.

Generel vurdering.
Bygningene har stått i mange år uten tilsyn og det har vært et vesentlig forfall. Forfallet er kommet lengst på Hardangerveien 1.

Adresse:
BREDSGÅRDEN
BRYGGEN
N-5003 BERGEN

Tlf. 47-55316017
Faks. 47-55317439
Mobil. 90624337
jan@janlohne.no

Konto bank.
36240911811

Organisasjonsnummer.
941664857

Firmaet innehar sentralt foretaksgodkjenning etter plan og bygningsloven §98a innen områdene. Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3. Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3. Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3. Arbeidsområder : Arkitektur, Byggeteknikk og Antikvarisk rehabilitering.

Eiendommen
Bygningene ligger til høyre ved Hardangerveien der den tar av fra Fanaveien.
Mot vest faller eiendommen ned mot Nestunelven. Eiendommen har hatt en parkmessig opparbeiding, og er godt synlig fra vest, men hagen er nå forfalt. Eiendommen vil dersom den blir opparbeidet utgjøre gi miljøet i dette området hvor det er en stor trafikkbelastning, et vesentlig løft.
Bygningene er overtatt av ny eier og skal settes i stand. Det er tidligere gitt byggetillatelse til endringer inne i bygningene.

Teknisk tilstand og anbefalt tiltak

Hardangerveien 1
Bygningen har i flere år vært uten taktekking. Det har vært et stort forfall med blant annet omfattende skader på vinduer, tak og veggkledning. Dette har igjen ført til at de bærende og stabiliserende bygningsdelene både innvendig og utvendig ble direkte eksponert for været. Skadene er svært omfattende og vitale bærende deler av yttervegg, gulv og takbjelkelag er svekket / ødelagt. Det er også tilfelle for innvendige kledningsmaterialer. Etasjeskiller er i dag såpass dårlig at det ikke er mulig å komme inn og rundt i huset. Bygningen er svært skadet. Selv ved en istandsettelse gjennom en bevaring av alle de bygningsdeler som kan bevares og brukes, vil vesentlige deler av bygningen måtte rives og bygges opp igjen.

Konsekvensen for kulturminnet er i dette tilfellet ikke vesentlig verre ved en gjenoppbygning der det stilles strenge antikvariske krav enn en ved en omfattende reparasjon. Det er mulig ved å dokumentere bygningen og alle detaljer, demonterer de utvendige og innvendige bygningsdetaljer for gjenbruk og å bygge opp igjen bygningen som en kopi. Dermed vil bygningens antikvariske verdi som miljøskapende element kunne ivaretas på en rimelig god måte. Huset vil imidlertid tape autensitet der de originale deler skiftes ut med kopier.

Det foreslåes at bygningen rives og eksteriøret bygges opp igjen som en kopi der detaljer kopieres nøyaktig og ved at bevarte elementer i størst mulig grad brukes ved gjenoppbyggingen. Nødvendig dokumentasjonen skal foretas før rivning. Bygningen dokumenteres med tegninger og foto. Karakteristiske bygningsdetaljer skal dokumenteres med nødvendig detalj for at det skal kunne utføres nøyaktig kopiering. Det skal redegjøres for den håndverksmessige utførelsen. Det skal tas vare på uskadde bygningsdeler under rivningsarbeidet som kan brukes igjen eller for å være mal ved utarbeidelse av kopier. Kopierte bygningsdeler skal være av samme materiale som den originale, være bearbeidet på samme måte og fremstå med samme overflate. Det skal gjøres undersøkelser vedrørende tidligere malingsbehandling.

Hardangerveien 3.
Denne bygningen er i bedre stand enn nr. 1. Det er ikke tilsvarende omfattende skader her på grunn av at bygningen i større grad har vært holdt tett.

Denne bygningen vil kunne settes i stand ved at det gjennomføres et bygningsvedlikehold i tråd med vanlig antikvarisk praksis. Nødvendig dokumentasjonen skal også her foretas før oppstart. Bygningen skal dokumenteres med tegninger og foto. Istandsettingsarbeidet skal utføres ved at det brukes tilsvarende materialer ved dette vedlikeholdsarbeidet som ble brukt da bygningen var ny. Bygningsdelen skal gis den samme overflate og samme overflatebehandling. Det skal gjøres nødvendige undersøkelser / dokumentasjon vedrørende tidligere malingsbehandling.

Generelt.
Det settes krav til en fagmessig antikvarisk utførelse av de utvendige arbeider. Når det gjelder innvendige arbeider stilles idet ikke tilsvarende krav, men det skal der hvor det er mulig, legges til rette for en bevaring av interiørets detaljer.
Der det mangler nødvendig dokumentasjon vedrørende utførelsen av detaljer, skal detaljen utformes med utgangspunkt i analoge, tilsvarende detaljer.
Kopi av alt dokumentasjonsmaterialet leveres byantikvaren.

Arbeider med utearealet.
Det tilhørende hageanlegget er en viktig del av kulturminnet Hardangerveien 1-3. Utbygger oppfordres til å dokumentere hvordan hageanlegget var som nytt og å tilbakeføre det.

Med vennlig hilsen

Jan Lohne.

Jan Lohne Arkitekter AS

Bergen, 13.2.12
Kundenummer, 11
Prosjektnummer, 17

Byantikvaren i Bergen
Postboks 7700
5020 Bergen

Hardangerveien 1 og 3. Gårds nr. 42, bruks nr 890.
Notat vedrørende tilstand / råd vedrørende vedlikehold og gjenoppbygging.
Deres saksbehandler: Rådgiver T. M. Takvam.

Hardangerveien 1 og 3. Vurdering av bygningsteknisk tilstand opp mot antikvariske verdi. Forslag til retningslinjer ved istandsetting.

Hardangerveien 1 – 3 er to bygninger som har stått og forfalt i mange år.
Det foreligger planer om å innrede leiligheter i bygningene med kontorer i første etasje og det er fremmet en byggesak til Bergen Kommune. Bergen Kommune har gitt rammetillatelse.
Befaring ble det avholdt for å vurdere den teknisk tilstand og antikvarisk restverdi etter lang tids forfall og gi råd vedrørende istandsetting for at resterende kulturminneverdi skal ivaretas.

Planstatus.
Hardangerveien 1-3 og 5a, gnr 42/ bnr 890, er regulert til spesialområde bevaring etter Pbl. § 25.6
Byantikvaren har i et notat som er datert 07.05.1997 vurdert anlegget slik:
"*Bygningene med tilhørende parkanlegg har antikvarisk egen-, sjeldenhets- og miljøverdi.*"

Kort historie.
Hardangerveien 1 "Brostuen" og 3 " Kjøpstuen", er oppført i 1913 som arbeiderboliger i tilknytning til Nesttun Uldvarefabrikk. Boligene er tegnet av arkitekt Schak Bull i jugendstil, og ble oppført på en tid da virksomheten langs Nesttunelven var på topp. I 1900 var kun én av ti arbeidere på Uldvarefabrikken født i Fana. De resterende var fra bygdene rundt, og det var derfor stort behov for bolig for arbeiderne. Det var både vilje og økonomiske midler til å få en av byens beste arkitekter til å tegne vakre arbeiderboliger med tilhørende parkanlegg ned mot Nesttunelven.

Boligene ble reist på det som tidligere var branntomten etter "Nesttun Restauration og Hotel", et representativt anlegg i sveitserstil bygget på slutten av 1800-tallet som brant i 1910.
Det vises for øvrig til sakens dokumenter.

Generel vurdering.
Bygningene har stått i mange år uten tilsyn og det har vært et vesentlig forfall. Forfallet er kommet lengst på Hardangerveien 1.

Adresse:	Tlf.	47-55316017	Konto bank.	Organisasjonsnummer.
BREDSGÅRDEN	Faks.	47-55317439	36240911811	941664857
BRYGGEN	Mobil.	90624337		
N-5003 BERGEN	jan@janlohne.no			

Firmaet innehar sentralt foretaksgodkjenning etter plan og bygningsloven §98a innen områdene. Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3. Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3. Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3. Arbeidsområder : Arkitektur, Byggeteknikk og Antikvarisk rehabilitering.

Eiendommen
Bygningene ligger til høyre ved Hardangerveien der den tar av fra Fanaveien.
Mot vest faller eiendommen ned mot Nestunelven. Eiendommen har hatt en parkmessig opparbeiding, og er godt synlig fra vest, men hagen er nå forfalt. Eiendommen vil dersom den blir opparbeidet utgjøre gi miljøet i dette området hvor det er en stor trafikkbelastning, et vesentlig løft.
Bygningene er overtatt av ny eier og skal settes i stand. Det er tidligere gitt byggetillatelse til endringer inne i bygningene.

Teknisk tilstand og anbefalt tiltak

Hardangerveien 1
Bygningen har i flere år vært uten taktekking. Det har vært et stort forfall med blant annet omfattende skader på vinduer, tak og veggkledning. Dette har igjen ført til at de bærende og stabiliserende bygningsdelene både innvendig og utvendig ble direkte eksponert for været. Skadene er svært omfattende og vitale bærende deler av yttervegg, gulv og takbjelkelag er svekket / ødelagt. Det er også tilfelle for innvendige kledningsmaterialer. Etasjeskiller er i dag såpass dårlig at det ikke er mulig å komme inn og rundt i huset. Bygningen er svært skadet. Selv ved en istandsettelse gjennom en bevaring av alle de bygningsdeler som kan bevares og brukes, vil vesentlige deler av bygningen måtte rives og bygges opp igjen.

Konsekvensen for kulturminnet er i dette tilfellet ikke vesentlig verre ved en gjenoppbygning der det stilles strenge antikvariske krav enn en ved en omfattende reparasjon. Det er mulig ved å dokumentere bygningen og alle detaljer, demonterer de utvendige og innvendige bygningsdetaljer for gjenbruk og å bygge opp igjen bygningen som en kopi. Dermed vil bygningens antikvariske verdi som miljøskapende element kunne ivaretas på en rimelig god måte. Huset vil imidlertid tape autensitet der de originale deler skiftes ut med kopier.

Det foreslåes at bygningen rives og eksteriøret bygges opp igjen som en kopi der detaljer kopieres nøyaktig og ved at bevarte elementer i størst mulig grad brukes ved gjenoppbyggingen. Nødvendig dokumentasjonen skal foretas før rivning. Bygningen dokumenteres med tegninger og foto. Karakteristiske bygningsdetaljer skal dokumenteres med nødvendig detalj for at det skal kunne utføres nøyaktig kopiering. Det skal redegjøres for den håndverksmessige utførelsen. Det skal tas vare på uskadde bygningsdeler under rivningsarbeidet som kan brukes igjen eller for å være mal ved utarbeidelse av kopier. Kopierte bygningsdeler skal være av samme materiale som den originale, være bearbeidet på samme måte og fremstå med samme overflate. Det skal gjøres undersøkelser vedrørende tidligere malingsbehandling.

Hardangerveien 3.
Denne bygningen er i bedre stand enn nr. 1. Det er ikke tilsvarende omfattende skader her på grunn av at bygningen i større grad har vært holdt tett.

Denne bygningen vil kunne settes i stand ved at det gjennomføres et bygningsvedlikehold i tråd med vanlig antikvarisk praksis. Nødvendig dokumentasjonen skal også her foretas før oppstart. Bygningen skal dokumenteres med tegninger og foto. Istandsettingsarbeidet skal utføres ved at det brukes tilsvarende materialer ved dette vedlikeholdsarbeidet som ble brukt da bygningen var ny. Bygningsdelen skal gis den samme overflate og samme overflatebehandling. Det skal gjøres nødvendige undersøkelser / dokumentasjon vedrørende tidligere malingsbehandling.

Generelt.
Det settes krav til en fagmessig antikvarisk utførelse av de utvendige arbeider. Når det gjelder innvendige arbeider stilles idet ikke tilsvarende krav, men det skal der hvor det er mulig, legges til rette for en bevaring av interiørets detaljer.
Der det mangler nødvendig dokumentasjon vedrørende utførelsen av detaljer, skal detaljen utformes med utgangspunkt i analoge, tilsvarende detaljer.
Kopi av alt dokumentasjonsmaterialet leveres byantikvaren.

Arbeider med utearealet.
Det tilhørende hageanlegget er en viktig del av kulturminnet Hardangerveien 1-3. Utbygger oppfordres til å dokumentere hvordan hageanlegget var som nytt og å tilbakeføre det.

Med vennlig hilsen

Jan Lohne.

Jan Lohne Arkitekter AS

Bergen, 13.2.12
Kundenummer, 11
Prosjektnummer, 17

Byantikvaren i Bergen
Postboks 7700
5020 Bergen

Hardangerveien 1 og 3. Gårds nr. 42, bruks nr 890.
Notat vedrørende tilstand / råd vedrørende vedlikehold og gjenoppbygging.
Deres saksbehandler: Rådgiver T. M. Takvam.

Hardangerveien 1 og 3. Vurdering av bygningsteknisk tilstand opp mot antikvariske verdi. Forslag til retningslinjer ved istandsetting.

Hardangerveien 1 – 3 er to bygninger som har stått og forfalt i mange år.
Det foreligger planer om å innrede leiligheter i bygningene med kontorer i første etasje og det er fremmet en byggesak til Bergen Kommune. Bergen Kommune har gitt rammetillatelse.
Befaring ble det avholdt for å vurdere den teknisk tilstand og antikvarisk restverdi etter lang tids forfall og gi råd vedrørende istandsetting for at resterende kulturminneverdi skal ivaretas.

Planstatus.
Hardangerveien 1-3 og 5a, gnr 42/ bnr 890, er regulert til spesialområde bevaring etter Pbl. § 25.6
Byantikvaren har i et notat som er datert 07.05.1997 vurdert anlegget slik:
"*Bygningene med tilhørende parkanlegg har antikvarisk egen-, sjeldenhets- og miljøverdi.*"

Kort historie.
Hardangerveien 1 "Brostuen" og 3 " Kjøpstuen", er oppført i 1913 som arbeiderboliger i tilknytning til Nesttun Uldvarefabrikk. Boligene er tegnet av arkitekt Schak Bull i jugendstil, og ble oppført på en tid da virksomheten langs Nesttunelven var på topp. I 1900 var kun én av ti arbeidere på Uldvarefabrikken født i Fana. De resterende var fra bygdene rundt, og det var derfor stort behov for bolig for arbeiderne. Det var både vilje og økonomiske midler til å få en av byens beste arkitekter til å tegne vakre arbeiderboliger med tilhørende parkanlegg ned mot Nesttunelven.

Boligene ble reist på det som tidligere var branntomten etter "Nesttun Restauration og Hotel", et representativt anlegg i sveitserstil bygget på slutten av 1800-tallet som brant i 1910.
Det vises for øvrig til sakens dokumenter.

Generel vurdering.
Bygningene har stått i mange år uten tilsyn og det har vært et vesentlig forfall. Forfallet er kommet lengst på Hardangerveien 1.

Adresse:	Tlf.	47-55316017	Konto bank.	Organisasjonsnummer.
BREDSGÅRDEN	Faks.	47-55317439	36240911811	941664857
BRYGGEN	Mobil.	90624337		
N-5003 BERGEN	jan@janlohne.no			

Firmaet innehar sentralt foretaksgodkjenning etter plan og bygningsloven §98a innen områdene. Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3. Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3. Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 3. Arbeidsområder : Arkitektur, Byggeteknikk og Antikvarisk rehabilitering.

Eiendommen
Bygningene ligger til høyre ved Hardangerveien der den tar av fra Fanaveien.
Mot vest faller eiendommen ned mot Nestunelven. Eiendommen har hatt en parkmessig opparbeiding, og er godt synlig fra vest, men hagen er nå forfalt. Eiendommen vil dersom den blir opparbeidet utgjøre gi miljøet i dette området hvor det er en stor trafikkbelastning, et vesentlig løft.
Bygningene er overtatt av ny eier og skal settes i stand. Det er tidligere gitt byggetillatelse til endringer inne i bygningene.

Teknisk tilstand og anbefalt tiltak

Hardangerveien 1
Bygningen har i flere år vært uten taktekking. Det har vært et stort forfall med blant annet omfattende skader på vinduer, tak og veggkledning. Dette har igjen ført til at de bærende og stabiliserende bygningsdelene både innvendig og utvendig ble direkte eksponert for været. Skadene er svært omfattende og vitale bærende deler av yttervegg, gulv og takbjelkelag er svekket / ødelagt. Det er også tilfelle for innvendige kledningsmaterialer. Etasjeskiller er i dag såpass dårlig at det ikke er mulig å komme inn og rundt i huset. Bygningen er svært skadet. Selv ved en istandsettelse gjennom en bevaring av alle de bygningsdeler som kan bevares og brukes, vil vesentlige deler av bygningen måtte rives og bygges opp igjen.

Konsekvensen for kulturminnet er i dette tilfellet ikke vesentlig verre ved en gjenoppbygning der det stilles strenge antikvariske krav enn en ved en omfattende reparasjon. Det er mulig ved å dokumentere bygningen og alle detaljer, demonterer de utvendige og innvendige bygningsdetaljer for gjenbruk og å bygge opp igjen bygningen som en kopi. Dermed vil bygningens antikvariske verdi som miljøskapende element kunne ivaretas på en rimelig god måte. Huset vil imidlertid tape autensitet der de originale deler skiftes ut med kopier.

Det foreslåes at bygningen rives og eksteriøret bygges opp igjen som en kopi der detaljer kopieres nøyaktig og ved at bevarte elementer i størst mulig grad brukes ved gjenoppbyggingen. Nødvendig dokumentasjonen skal foretas før rivning. Bygningen dokumenteres med tegninger og foto. Karakteristiske bygningsdetaljer skal dokumenteres med nødvendig detalj for at det skal kunne utføres nøyaktig kopiering. Det skal redegjøres for den håndverksmessige utførelsen. Det skal tas vare på uskadde bygningsdeler under rivningsarbeidet som kan brukes igjen eller for å være mal ved utarbeidelse av kopier. Kopierte bygningsdeler skal være av samme materiale som den originale, være bearbeidet på samme måte og fremstå med samme overflate. Det skal gjøres undersøkelser vedrørende tidligere malingsbehandling.

Hardangerveien 3.
Denne bygningen er i bedre stand enn nr. 1. Det er ikke tilsvarende omfattende skader her på grunn av at bygningen i større grad har vært holdt tett.

Denne bygningen vil kunne settes i stand ved at det gjennomføres et bygningsvedlikehold i tråd med vanlig antikvarisk praksis. Nødvendig dokumentasjonen skal også her foretas før oppstart. Bygningen skal dokumenteres med tegninger og foto. Istandsettingsarbeidet skal utføres ved at det brukes tilsvarende materialer ved dette vedlikeholdsarbeidet som ble brukt da bygningen var ny. Bygningsdelen skal gis den samme overflate og samme overflatebehandling. Det skal gjøres nødvendige undersøkelser / dokumentasjon vedrørende tidligere malingsbehandling.

Generelt.
Det settes krav til en fagmessig antikvarisk utførelse av de utvendige arbeider. Når det gjelder innvendige arbeider stilles idet ikke tilsvarende krav, men det skal der hvor det er mulig, legges til rette for en bevaring av interiørets detaljer.
Der det mangler nødvendig dokumentasjon vedrørende utførelsen av detaljer, skal detaljen utformes med utgangspunkt i analoge, tilsvarende detaljer.
Kopi av alt dokumentasjonsmaterialet leveres byantikvaren.

Arbeider med utearealet.
Det tilhørende hageanlegget er en viktig del av kulturminnet Hardangerveien 1-3. Utbygger oppfordres til å dokumentere hvordan hageanlegget var som nytt og å tilbakeføre det.

Med vennlig hilsen

Jan Lohne.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling, klima og miljø/Etat for byggesak og private planer

Fagnotat

		Saksnr.:	200701083/66
		Saksbeh.:	NKLE
		Emnekode:	EBYGG-5210
Til:	Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø	Kopi til:	
Fra:	Etat for byggesak og private planer		
Dato:	09.11.2011		

Oversendelse av klagesak - Fana, Gnr 42 Bnr 890, Hardangervegen 1 og 3. Fylkesmannen har opphevet tillatelse gitt i Komité for miljø og byutvikling

1. Hva saken gjelder
Etat for byggesak og private planer ga den 11.11.2009 avslag på søknad om endring av rammetillatelse datert 22.8.2007. Endringen består i oppdeling av bolig i kjelleren til Hardangervegen 3 fra 1 til 2 boenheter, endring av kontorformål i 1.etasje på Hardangervegen 1 fra kontor til 2 boenheter og økning av bodareal under parkeringsdekke. Avslaget ble påklaget av ansvarlig søker 1:1 Arkitekter AS ved brev datert 16.11.2009.

Komité for miljø og byutvikling behandlet saken i møte den 27.1.2011 under sak 56-11. Klagen ble tatt delvis til følge:
"Med hjemmel i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 § 7 gis dispensasjon fra samme lovs § 20-6 "Virkninger av kommuneplanen" og § 31 "Virkninger av reguleringsplan", hva angår endring av kontorformål i 1.etasje på Hardangervegen 1 fra kontor til to boenheter, økning av bodareal under parkeringsdekke, samt dispensasjon fra reguleringsplan for å kunne bygge leiligheter i 1. etasje. Klagen tas til følge."
Vedtaket var enstemmig. Det vises til utskrift av protokoll.

Tiltakshaver og ansvarlig søker ble informert om vedtaket i brev av 10.2.2011. Det har fra disse ikke kommet klage på vedtaket. Nesttunvassdragets venner påklaget imidlertid vedtaket i e-post av 8.2.2011. Fylkesmannen i Hordaland opphevet den 13.10.2011 komiteens vedtak av 27.1.2011, med følgende begrunnelse:

"I denne saken uttaler Byrådet i sin behandling av 02.10.10 følgende:

"Byrådet anser etter en samlet vurdering, og etter å ha konferert med Byantikvaren, at det i denne saken foreligger særlige grunner til å gi dispensasjon både når det gjelder reguleringsformålet, antall parkeringsplasser samt krav til kvaliteten på utendørsareal."

Denne uttalelsen sier ikke noe om hvilke relevante hensyn som er vektlagt, og da heller ikke noe om begrunnelsen for at lovvilkåret er oppfylt.

Da det ikke foreligger en begrunnelse for at lovvilkåret *"særlige grunner"* er oppfylt, er det ikke mulig for Fylkesmannen å vurdere om kommunen har lagt til grunn en korrekt lovforståelse ved behandlingen av saken.

Fylkesmannen kan etter dette ikke utelukke at den mangelfulle begrunnelsen av dispensasjonsspørsmålet har virket inn på resultatet av saken, jf prinsippet i fvl § 41. Vi finner derfor å måtte oppheve kommunen sitt vedtak av 27.01.11 og sende saken tilbake for ny behandling."

Etter dette står klagen datert 16.11.2009, ubehandlet. Etat for byggesak og private planer opprettholder tidligere vurderinger, slik de fremkommer i vårt notat av 9.8.2010. Det anbefales at vedtak datert 11.11.2009 (avslag til søknad om endring) opprettholdes.

Det gjøres oppmerksom på at tiltakshaver v/ ansvarlig søker er kontaktet per telefon den 9.11.2011, og ble forespurt om klagen fortsatt er aktuell. Dette på bakgrunn av brev av 7.11.2011, hvor det fremkommer at tiltakshaver ikke vil "forfølge vedtak fra fylkesmann eller andre endringer for behandling…". Tilbakemeldingen var at en ønsket klagen behandlet.

2. Forslag til vedtak:

Vedtak datert 11.11.2009 opprettholdes. Klagen tas ikke til følge.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

Petter Wiberg
byggesakssjef

Bjørn Bertelsen
kst. seksjonsleder

Vedlegg:
1. Fylkesmannens vedtak av 13.10.2011

Fylkesmannen i Hordaland

Saksbehandler, innvalgstelefon
Silje Aileen Hjortland Haukedal, 5557 2351

Vår dato
13.10.2011
Deres dato
24.05.2011

Vår referanse
2011/6998 423.1
Deres referanse
07/01083

Bergen kommune
Etat for byggesak og private planer
Postboks 7700
5020 Bergen

Klagesak - Bergen - Gnr 42 bnr 890 - Hardangervegen 1 – Bruksendring m.m

Fylkesmannen viser til kommunen sin oversending mottatt her den 26.05.11.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 1-9 treffer Fylkesmannen i Hordaland følgende

vedtak:

Fylkesmannen opphever komité for miljø og byutvikling sitt vedtak av 27.01.11 sak 56-11.

Sakens bakgrunn

Bergen kommune v/etat for byggesak og private planer avslo 11.11.09 søknad om endring av rammetillatelse. Avslaget ble påklaget av En til En Arkitekter AS ved epost av 16.11.09, samt med brev vedrørende ytterligere redegjørelse til søknad om endring datert 11.09.09.

Etat for byggesak og private planer oversendte fagnotat til Byrådsavdelingen for byutvikling, klima og miljø 09.08.10. Byrådet fattet innstilling til Komité for miljø og byutvikling 02.10.10, sak 627/10. Innstillingen innebar at klagen ble delvis tatt til følge. Komité for miljø og byutvikling fulgte innstillingen fra byrådet.

Når det gjelder sakens øvrige bakgrunn, viser vi til saksdokumentene som vi forutsetter at partene er kjent med.

Fylkesmannens syn på saken

Forvaltningsloven (fvl) gjelder for Fylkesmannen sin behandling av saken, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 1-9. Fylkesmannen kan prøve alle sider av saken, og kan også ta hensyn til nye omstendigheter. Klageinstansen kan selv treffe nytt vedtak i saken, eller oppheve det kommunale vedtaket og sende saken tilbake for helt eller delvis ny behandling.

Saken gjelder søknad om endring av rammetillatelse datert 22.08.07. Endringen består i oppdeling av bolig i kjelleren til Hardangervegen 3 fra en til to boenheter, endring av kontorformål i 1. etasje på Hardangervegen 1 fra kontor til to boenheter, økning av bodareal under

parkeringsdekke, samt dispensasjon fra reguleringsplan for å kunne bygge leiligheter i første etasje.
Tiltaket strider mot reguleringsplan R51203.00 av 25.05.95, hvor det er forutsatt at første etasje skal inneholde kontor og ikke bolig. Klagers omsøkte antall parkeringsplasser strider også mot reguleringsplanen. Videre krever tiltaket dispensasjon fra kommuneplanens pkt. 11 som stiller krav til kvaliteten på utendørsareal.

Søknaden er innkommet før 01.07.09 slik at søknaden om dispensasjon behandles etter pbl. av 1985 § 7, jf ny pbl. § 34-4, 4. ledd. Pbl § 7 gir hjemmel for å dispensere fra gjeldende plan-grunnlag dersom det foreligger *"særlige grunner"*.

For at lovvilkåret *"særlige grunner"* skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering er av en slik karakter og har en slik tyngde at de kan slå igjennom i forhold til de hensyn som skal i vareta de bestemmelsene det søkes dispensasjon fra. Dersom det foreligger en overvekt av hensyn som taler for dispensasjon, vil lovens krav være oppfylt og dispensasjon kan gis.

Bestemmelsen legger opp til en interesseavveining, som igjen forutsetter en vektlegging av relevante hensyn. I denne saken uttaler Byrådet i sin behandling av 02.10.10 følgende:

"Byrådet anser etter en samlet vurdering, og etter å ha konferert med Byantikvaren, at det i denne saken foreligger særlige grunner til å gi dispensasjon både når det gjelder reguleringsformålet, antall parkeringsplasser samt krav til kvaliteten på utendørsareal."

Denne uttalelsen sier ikke noe om hvilke relevante hensyn som er vektlagt, og da heller ikke noe om begrunnelsen for at lovvilkåret er oppfylt.

Da det ikke foreligger en begrunnelse for at lovvilkåret *"særlige grunner"* er oppfylt, er det ikke mulig for Fylkesmannen å vurdere om kommunen har lagt til grunn en korrekt lovforståelse ved behandlingen av saken.

Fylkesmannen kan etter dette ikke utelukke at den mangelfulle begrunnelsen av dispensasjonsspørsmålet har virket inn på resultatet av saken, jf prinsippet i fvl § 41. Vi finner derfor å måtte oppheve kommunen sitt vedtak av 27.01.11 og sende saken tilbake for ny behandling.

Fylkesmannen sitt vedtak er endelig og kan ikke påklages videre, jf. fvl § 28 tredje ledd.

Fylkesmannen vil avslutningsvis understreke at vi med dette ikke har lagt føringer på resultatet ved en ny behandling av saken i kommunen.

Med hilsen

Rune Fjeld e.f.
assisterende fylkesmann

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.

Kopi til:

Nesttunvassdragets venner v/ Terje Aarsand	Nesttunhalsen 13	5221	NESTTUN
TAF Eiendom AS	Klokkarlia 19B	5223	NESTTUN
En til En Arkitekter AS	Øvre Korskirkesmug 2 B	5018	BERGEN

Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf. § 95 a nr. 2 jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12, 13 og 15.

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen)

BERGEN KOMMUNE
Byggesaksavdeling, PB 7700
5020 BERGEN

Kopi sendes Arbeidstilsynet for tiltak med eksisterende eller framtidige arbeidsplasser

Rammetillatelse

Vedtaksdato: 22.08.07

Søknaden gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.		
Eiendom/ byggested	42	890				
	Adresse: Hardangervegen 1-3				Postnr. 5224	Poststed Nestun

Det søkes om igangsettingstillatelse for

☐ *Hele* tiltaket

☒ *Deler* av tiltaket — Ved søknad om delt igangsettingstillatelse må plan for delsøknader beskrives

Angi hvilken del av tiltaket denne søknaden gjelder

Det søkes om igangsettingstillatelse tømrer ihht rammetillatelse gitt 22.08.07,med unntak av tømmrerarbeid som blir berørt av brannsikring som skal utføres på byggene

Angi total oversikt over delsøknader	Planlagt dato for delsøknad	Dato for gitt tillatelse	Kommentar

BERGEN KOMMUNE Sentralarkivet
Saks nr.: 200701083 Dok.nr.: 19
Gnr.: 42 Bnr.: 890
Mottatt 14. 08. 2008
Avdeling/kontor: BYD466
Saksbehandler: EDLA
Offentlig:
Arkiv nr: 5210

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Redegjørelser, tegninger og øvrig dokumentasjon	E	1 – 1	
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	–	X
Kontrollplaner, kontrollerklæringer fra kontrollerende for prosjektering	G	–	X
Boligspesifikasjon i GAB – NBR nr. 5176	H	–	X
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	X
Andre vedlegg	J	–	X

Underskrift

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket

Foretak: EN TIL EN ARKITEKTER AS

Dato: 13.08.08

Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Kristian Solheim

© NBR nr. 5151 Juni-2001

Til:
Etat For Byggesak & Private Planer
Bergen Kommune
PB 7700
5020 Bergen

Bergen, 13.08.08

Deres Ref.:200701083/15

Vedr. manglende dokumentasjon for rømningsforhold loftsetasje

Det er bestilt brannteknisk rapport, Den vil bli ettersendt når den er klar , sammen med søknad om igangsetting på alt tømrerarbeid .
Da tiltaket er i en svært dårlig forfatning , ønsker tiltakshaver å komme i gang med arbeidet umiddelbart.
Det søkes herved om å få starte med tømrerarbeid som ikke kommer i konflikt med brannsikringsarbeid som skal utføres på byggene.

Mvh

Int Ark NIL Kristian Solheim
En Til En Arkitekter AS

1:1 Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200701083/20 EDLA	NYBY-5210	28.08.2008

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 a nr 2

Eiendom	:	Gnr 42 Bnr 890
Tiltakets adresse	:	HARDANGERVEGEN 1
Tiltakets art	:	Fasadeendring, bruksendring, parkering, tilbygg
Tiltakshaver	:	TAF Eiendom AS

Saken gjelder:
Søknad om igangsettingstillatelse er i samsvar med rammetillatelse godkjent 22.8.2007.

VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningsloven § 95, godkjennes søknad om igangsettingstillatelse mottatt bygningsmyndighetene 14.8.2008, for deler av tiltaket: tømrerarbeid (med unntak av tømrerarbeid som blir berørt av brannsikring).

Godkjenning av ansvarsrett:
Følgende foretak er godkjent med ansvarsrett for tiltaket:

Foretak	Godkjenningsområde
EN TIL EN ARKITEKTER AS Orgnr: 982988837 sentral godkjenning	PRO/KPR tiltaksklasse 2 Fagområde: prosjektering og kontroll av samme
TAF Eiendom AS Orgnr: 985973105 sentral godkjenning	UTF/KUT tiltaksklasse 2 Fagområde: ansv. utførende for bygninger og installasjoner og ansv. kontrollerende for bygninger og installasjoner

Kontrollform:
Godkjennes som omsøkt.

Kontroll av utførelse:
Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig omprosjekteres. Er det flere ansvarlige kontrollerende, skal ansvarlig søker

sammenstille kontrolldokumentasjonen. Ikke noe arbeid må utføres utover det som omfattes av igangsettingstillatelsen.

Søknad om ferdigattest:
Ved anmodning om ferdigattest, skal det sendes inn dokumentasjon for at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler, som hindrer ferdigattest, jf §§ 33 og 34 i forskrift om saksbehandling og kontroll.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200701083.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Malvin Klementsen
gruppekordinator

Elena Daae Lampe
saksbehandler

Kopi:
TAF Eiendom AS, Klokkarlia 19 B, 5223 Nesttun

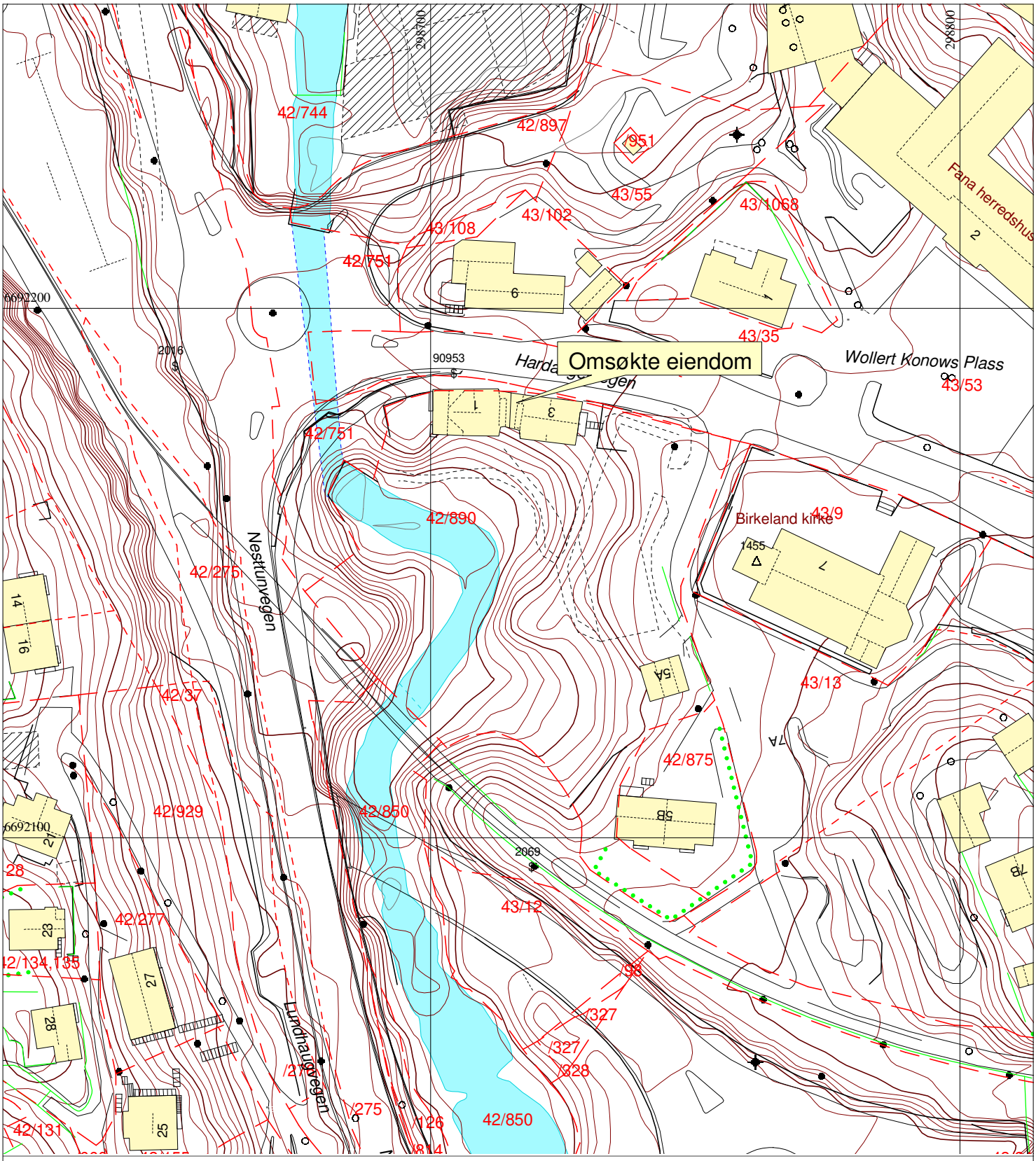
BERGEN KOMMUNE

KARTUTSKRIFT

Byrådsavdeling for byggesak og bydeler
Etat for byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 23.06.2010

Gnr/Bnr/Fnr: 42/890/0
Adresse: HARDANGERVEGEN 1 m/flere

N



Bygning, tak Terasse o.l.
Bygning, veggliv
Byggemeldt bygg
Fredet bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Høydekote - usikker
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Kulturminnegrense
Gjerde, stein
Gjerde, annet
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang, stolpe
Kum, sluk, hydrant
123/4567 Gårdsnr/bruksnr
19,4 Høydepunkt med høyde
Grunnlagspunkt/fastmerke

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Johannes Bruns gate 12
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10, Dir. tlf.: 409 05 993
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

1:1 Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Trond Haugen	200701083/161	150719

FERDIGATTEST

jf. plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr 1

Eiendom	:	Gnr 42 Bnr 890
Adresse	:	Hardangervegen 1
Tiltakshaver	:	Heko Eiendomsutvikling AS
Tiltaket	:	Riving, fasadeendring, bruksendring, parkeringsplasser, tilbygg

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 06.04.2018.

I tillegg til anmodning fra ansvarlig søker den 06.04.2018 viser vi også til Midlertidig brukstillatelse datert den 25.03.2019. Vi viser videre til dokumentasjon mottatt i tidsrommet 28.05.2019 – 08.07.2019.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. Byggesaksforskriften (SAK) 1997 – 2010.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for byggesakssjefen

Trond Haugen - seksjonsleder
Sylvi Søvik Wathne - avdelingsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Heko Eiendomsutvikling AS, Postboks 407 Nesttun, 5853 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
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. Fylkesmannen 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 Allehelgens gate 5.
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.

1:1 Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200701083/17 EDLA	NYBY-5210	23.05.2008

TILLATELSE TIL DISPENSASJON
Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningsloven § 93

Eiendom	:	Gnr 42 Bnr 890
Tiltakets adresse	:	Hardangervegen 1
Tiltakets art	:	Bruksendring kontor/bolig, tilbygg, parkering
Tiltakshaver	:	TAF Eiendom AS

Saken gjelder:
Viser til rammetillatelse til bruksendring/ombygging fra næring til kontor/bolig samt oppføring av tilbygg, opparbeiding av parkeringsplasser og uteoppholdareal, innsetting av nye takvinduer godkjent 22.8.2007.

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra § 8-4 i Teknsik forskrift (TEK), lydforhold og isolasjonskrav, på grunn av husets alder og byggemåte.

VEDTAK:
Dispensasjon:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 88 *"Dispensasjon fra § 87"* gis dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 87 *"Endring, reparasjon eller bruksendring m.v. av bestående byggverk"* med hensyn til lydforhold og isolasjonskrav.

Merknad [MAL1]: Tas alltid med hvis det er søkt om eller en godkjenning er avhengig av at det gies disp

Det legges til grunn at NBI's anbefalinger skal etterkommes. Rømningsforhold fra loftsetasje må dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte dokumenter mottatt bygningsmyndighetene 11.2.2008 og 31.3.2008.

Fritak fra nabovarsling:
Det er i medhold av bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3, andre ledd, første punktum, søkt om fritak for varsling til eierne av naboeiendommer da deres interesser anses ikke å bli berørt av arbeidet.

Merknad [MAL2]: Tas alltid med hvis det er søkt om eller er åpenbart (utvilsomt) at ikke alle naboene trenger å varsles

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus/dispensasjoner:

Eiendommen er regulert ved plan R. 3.512.03.00, vedtatt 25.9.1995, og det er godkjent mindre vesentlig reguleringsendring ved plan.nr. 512.03.05 med vedtaksdato 2.5.2007.

Bygningsmyndighetenes drøfting/begrunnelse:

Det søkes om dispensasjon fra § 8-4 i Teknsik forskrift (TEK), lydforhold og isolasjonskrav, på grunn av husets alder og byggemåte. Det er redegjort nærmere for dispensasjon:

Tiltaket er av slikt omfang at det i utgangspunktet skal tilfredsstille nybygg krav, fordi byggverket i det vesentlige blir fornyet.

Tiltaket er likevel, i motsetning til et nybygg, i utgangspunktet et bygg med konstruksjoner bygget for lenge siden.
Tiltaket skal gjennomføres ihht lyd konsulenters beskrivelse av trafikkstøy tiltak fasade, og samtidig etter NBI's anbefalinger vedrørende ombygging av eksisterende konstruksjoner som beskriver løsninger for å oppnå tilnærmet tilfredsstillelse av nybygg krav. Nybygg kravet er dog ikke mulig å tilfredsstille fullt ut ved bruk av eksisterende konstruksjoner når det gjelder lyd, vibrasjoner og isolasjonskrav, med gamle konstruksjoner som utgangspunkt. Det er derfor man har anledning til å benytte PBL §88 ved søknad om dispensasjon.

I dagens bolig marked er det dessverre slik at kjøper ofte engasjerer bygg teknisk konsulent for å gå gjennom tiltakets overholdelse av forskrifter og krav, og et tiltak som dette vil kunne medføre diskusjoner og uklarheter dersom det ikke er på det rene at det er gitt dispensasjon fra de mindre avvik som en ombygging av eksisterende konstruksjoner nødvendigvis vil ha.

Det har tidligere vært både bolig og næring i bygget, og ombyggingen vil oppgradere bygget til fullgod brnnsikkerhet etter dagens krav, isolasjonsverdien økes, og lydreduksjonen forbedres, og som det står i §88 Dispensasjon fra §87, kan kommunen dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven for de tiltak som er nevnt i § 87, når det finnes forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningstekniske hensyn, og tiltaket ikke fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med loven enn det er fra før. Kommunen kan sette vilkår for dispensasjonen.

Endring, reparasjon eller bruksendring m.v. bestående byggverk

Plan- og bygningsloven § 87 sier at tiltak på bestående byggverk ikke må utføres, hvis det vil føre til at byggverket kommer i strid med bestemmelser gitt eller i medhold av denne loven, eller fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med de nevnte bestemmelser enn det allerede er. Under pkt. 2e nevnes spesifikt at dette gjelder ved bruksendring. Dette innebærer at bygningen eller de deler av bygningen som omfattes av tiltaket, må oppgraderes til å tilfredstille de gjeldende kravene i plan- og bygningsloven, herunder krav gitt i Teknisk forskrift.

I plan- og bygningsloven § 88 frenkommer det at kommunen kan dispensere fra bestemmelser gitt i eller i medhold av denne loven for de tiltak som er nevnt i § 87, når det finnes forsvarlig ut fra helsemessige og brann- og bygningstekniske hensyn, og tiltaket ikke fører til at byggverket kommer ytterligere i strid med loven enn det er fra før. Kommunen kan sette vilkår for dispensasjon.

Administrasjonen finner å kunne meddele dispensasjon fra plan- og bygningsloven § 87 etter § 88 hva gjelder lydforhold og isolasjonskrav. Det settes vilkår om at NBI's anbefalinger skal etterkommes. Rømningsforhold fra loftsetasje må dokumenteres ved søknad om igangsettingstillatelse.

Merknad [MAL3]: Her fastslås først faktum i saken, deretter drøftes og begrunnes forslaget til avgjørelse. Vi drøfter hvert av følgende lovforhold for seg: 1) dispensasjon fra plan, § 70 og/eller § 74. 2) hvilke muligheter § 70 gir og ikke gir 3) er det § 7 eller § 88 som kommer til anvendelse? 4) nabomerknader, uttalelser osv.… Vi må unngå å blande flere tema i samme drøfting. Dette kan gjøre saken uoversiktlig og i verste fall kan vi blande kortene så mye at det kan bli snakk om saksbehandlingsfeil.

Merknad [MAL4]: Opplyses alltid hvis ikke tiltaket er av en art som ikke berøres av noen plan og/eller krever noen dispensasjon.

Merknad [MAL5]: Her drøftes alle forhold vedrørende saken som ikke er drøftet/klarlagt tidligere i saken under det enkelte punkt

Bortfall av tillatelse:
Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf plan- og bygningsloven § 96 første ledd.

Myndighet:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200701083.

for byggesakssjefen

Ida Nordanger
gruppekoordinator

Elena Daae Lampe
saksbehandler

Kopi:
TAF Eiendom AS, Klokkarlia 19 B, 5223 Nesttun

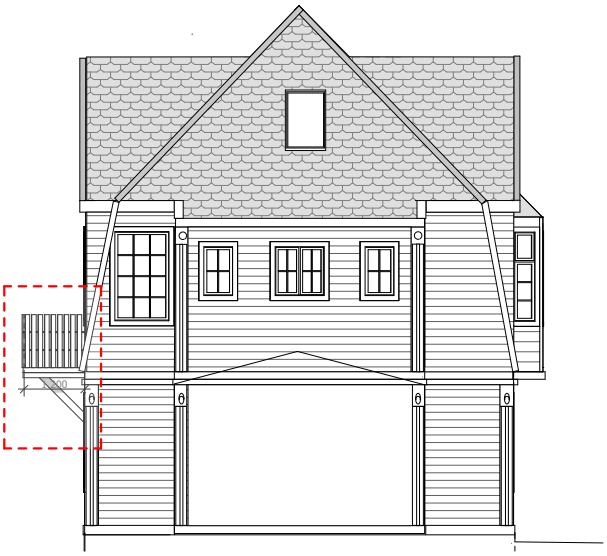
Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak	
Klagerett **Fvl § 28**	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til **Fvl § 28**	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Etat for byggesak og private planer, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist **Fvl §§ 29, 30 og 31**	Klagefristen er tre - 3 - 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, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse **Fvl §§ 24 og 25**	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold **Fvl § 32**	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket **Fvl §§ 31 og 42**	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning **Fvl § 11**	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Etat for byggesak og private planer i Allehelgensgate 5, 1.etasje. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen **Fvl § 36**	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.



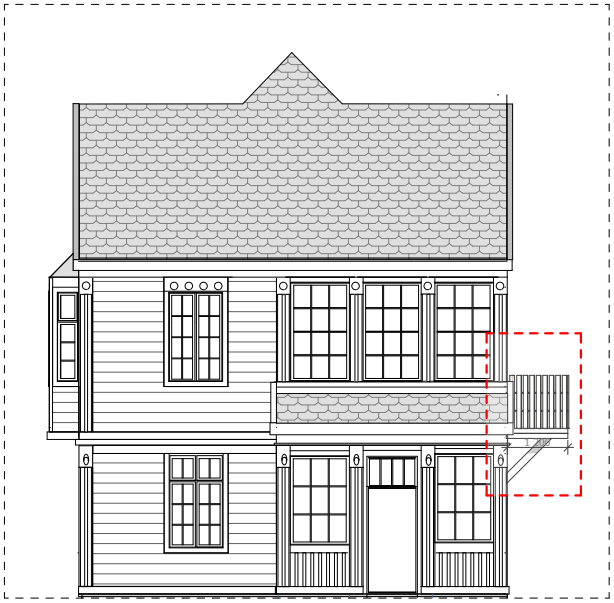
Fasade Øst - eksisterende



Fasade Vest - eksisterende



Fasade Øst - etter endring



Fasade Vest - etter endring

Prosjekt	Tiltakshaver:			Gnr/Bnr:
Hardangervegen 1-3				42/890
Fase	Dato:	Prosjekt nr:	Tegner:	Kontr:
Søknad om fasadeendring	06.03.2019	1138	MN/MJF	MN
Tegning	Tegningsnr:	Mål		
Fasade Øst og Vest	A.2	1:150		

EN TIL EN ARKITEKTER
55 30 48 80 www.entilen-arkitekter.no

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10, Dir. tlf.: 5556 5795
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

En Til En Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
Morten Nedreås	Alexandra Altermark	200701083/151	250319

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

jf. plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr 2

Eiendom	:	Gnr 42 Bnr 890
Adresse	:	Hardangervegen 1
Tiltakshaver	:	Heko Eiendomsutvikling AS
Tiltaket	:	Riving, fasadeendring, bruksendring, parkeringsplasser, tilbygg

Vi viser til søknad om ferdigattest for riving, fasadeendring, bruksendring, parkeringsplasser, og tilbygg mottatt 06.04.2018, samt rammetillatelse datert 22.08.2007 og tillatelse til endring datert 20.06.2012, 26.10.2012, 02.06.2013 og 19.10.2016.

I den mottatte dokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse, jf. Byggesaksforskriften (SAK) 1997 – 2010.

Forhistorie:
Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket;
14.04.2016; Seksjon nr 3, 4, 5, 7, 8, 9, parkeringsplass og sportsboder.
06.10.2016; Seksjon 6 i 3. etasje
10.11.2017; Seksjon 1 og 2.

VEDTAK

Søknad om ferdigattest for riving, fasadeendring, bruksendring, parkeringsplasser og tilbygg avslås, jf. plan- og bygningsloven § 99.
Vilkår som ble satt i tillatelse til endring datert 20.06.2012 er ikke oppfylt;

Krav om innsending av dokumentasjon før søknad om ferdigattest:
Dokumentasjon på at friområdet kalt «Mølleparken» er tilbakeført til opprinnelig form, med godkjenning fra Grønn etat.

Vi viser til vårt mangelbrev av 06.04.2018, samt korrespondanse av mars 2019. Ansvarlig søker bekrefter at Byantikvaren og Bymiljøetaten er i en prosess med tiltakshaver vedrørende endelig godkjenningen av det opparbeidede friområdet Mølleparken. Det er ikke oppgitt dato for anslått ferdigstillelse.

Vi ser til plan,- og bygningslovens §99, 2.ledd, som sier at; «*Finnes det mangler av mindre vesentlig betydning, kan likevel midlertidig brukstillatelse gis, når kommunen finner det ubetenkelig. Manglene skal da rettes innen en frist som settes av kommunen. Kommunen kan kreve at det stilles sikkerhet for at manglene blir rettet».*

Det gis derfor brukstillatelsen for følgende deler av tiltaket: seksjon nr 3, 4, 5, 7, 8, 9, parkeringsplass og sportsboder, seksjon 6 i 3. etasje**,** samt seksjon 1 og 2.
Vi forutsetter at Mølleparken ferdigstilles til den **01.08.2019.**

Gjenstående arbeider:
Gjenstående arbeider skal være dokumentert ferdig utført ved innsendelse av anmodning om ferdigattest. Sluttdokumentasjonen skal være uten merknader fra kontrollerende foretak.

Det er ansvarlig søkers plikt å påse at anmodning om ferdigattest blir innsendt uten ugrunnet opphold etter at gjenstående arbeider er dokumentert ferdig utført av ansvarlige kontrollerende foretak, jf. Byggesaksforskriften (SAK) 1997 – 2010.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for byggesakssjefen

Alexandra Altermark - saksbehandler
Trond Haugen - seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Heko Eiendomsutvikling AS, Postboks 407 Nesttun, 5853 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
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. Fylkesmannen 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 Allehelgens gate 5.
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.



Perspektiv mot Syd- eksisterende



Perspektiv mot Syd - etter endring

Prosjekt	Tiltakshaver:			Gnr/Bnr:
Hardangervegen 1-3				42/890
Fase	**Dato:**	**Prosjekt nr:**	**Tegner:**	**Kontr:**
Søknad om fasadeendring	06.02.2019	1138	MN/MJF	MN
Tegning	**Tegningsnr:**	**Mål**		
Perspektiv 2	A.4			

EN TIL EN ARKITEKTER
55 30 48 80 www.entilen-arkitekter.no

Kommunens saksnr: 2017/1083 | Side: av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
42	890				

Adresse	Postnr	Poststed
Hardangerveien 1-3	5224	NESTTUN

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

- [x] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:
Seksjon 1 og 2 (Hardangerveien 1 +3 underettg.)

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Overflater asfalt/belegg.stein, permanent sikring på		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: Jan 2018

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: EN TIL EN ARKITEKTER AS

Dato: 03.11.17 | Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: MORTEN NEDREÅS

© NBR nr 5167 Juli-2003



Perspektiv mot Vest-Syd- eksisterende



Perspektiv mot Vest-Syd- etter endring

Prosjekt	Tiltakshaver:			Gnr/Bnr:
Hardangervegen 1-3				42/890
Fase	Dato:	Prosjekt nr:	Tegner:	Kontr:
Søknad om fasadeendring	06.02.2019	1138	MN/MJF	MN
Tegning	Tegningsnr:	Mål		
Perspektiv 1	A.3			

EN TIL EN ARKITEKTER
55 30 48 80 www.entilen-arkitekter.no

Kommunens saksnr	Side
2007/1083	av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
42	890				

Adresse	Postnr	Poststed
Hardangerveien 1-3	5224	NESTTUN

Det anmodes om

- ☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- ☒ **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- ☐ **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ **Hele tiltaket** Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☐ Elektrisitet	☐ Varmepumpe	☒ Ikke relevant
☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass	
☐ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved fliser o.l.)	☐ Fjernvarme	
	☐ Solenergi	☐ Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
EN TIL EN ARKITEKTER AS

Dato	Underskrift
06.04.18	

Gjentas med blokkbokstaver
MORTEN NEDREÅS

© NBR nr 5167 Juli-2003

Vedlegg nr.	kommunens saksnr.
G- 1	200701083

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune
BERGEN KOMMUNE

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
42	890		1-9		

Adresse	Postnr.	Poststed
HARDANGERVEIEN 1 + 3	5224	NESTTUN

Foretak

Foretak	Organisasjonsnr.
HELGESEN BYGG- OG ANLEGGSTEKNIKK	980337871

Adresse	Postnr.	Poststed
POSTBOKS 407 NESTTUN	5853	BERGEN

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
		ØYSTEIN HELGESEN	95807087

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

UTOMHUSARBEIDER

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
	15.09.2017		

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
SJEKKLISTER IHT FORETAKETS INTERNKONTROLL- OG KVALITETSSIKRINGS- SYSTEMER.
SJEKKLISTE FOR UTFØRELSE OG FERDIGSTILLELSE AV UTOMHUSARBEIDER.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☑ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
26.03.2018	Øystein Helgesen	ØYSTEIN HELGESEN

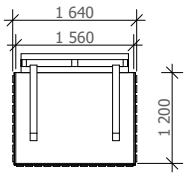
© standard norge



Fasade Syd - eksisterende



Fasade Syd - etter endring



Prosjekt	Tiltakshaver:			Gnr/Bnr:
Hardangervegen 1-3				42/890
Fase	Dato:	Prosjekt nr:	Tegner:	Kontr:
Søknad om fasadeendring	06.03.2019	1138	MN/MJF	MN
Tegning	Tegningsnr:	Mål		
Plan	A.1	1:150,		

EN TIL EN ARKITEKTER
55 30 48 80 www.entilen-arkitekter.no

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10, Dir. tlf.: 5556 6460
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

En Til En Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Ronald Kvamme	200701083/143	101117

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

jf. plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr 2

Eiendom	:	Gnr 42 Bnr 890
Adresse	:	Hardangervegen 1
Tiltakshaver	:	Heko Eiendomsutvikling AS
Tiltaket	:	Riving, fasadeendring, bruksendring, parkeringsplasser, tilbygg

Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 03.11.2017.

I den mottatte dokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse, jf. Byggesaksforskriften (SAK) 1997 – 2010.

Det er tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for følgende deler av tiltaket:
14.04.2016: - Seksjon 3, 4, 5, 7, 8, 9, parkeringsplass og sportsboder.
06.10.2016 - Seksjon 6.

Brukstillatelsen gjelder for følgende deler av tiltaket:
Seksjon 1 og 2.

Gjenstående arbeider:
Gjenstående arbeider skal være dokumentert ferdig utført ved innsendelse av anmodning om ferdigattest. Sluttdokumentasjonen skal være uten merknader fra kontrollerende foretak.

Det er ansvarlig søkers plikt å påse at anmodning om ferdigattest blir innsendt uten ugrunnet opphold etter at gjenstående arbeider er dokumentert ferdig utført av ansvarlige kontrollerende foretak, jf. Byggesaksforskriften (SAK) 1997 – 2010.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for byggesakssjefen

Ronald Kvamme - saksbehandler
Alexandra Altermark - fung. seksjonsleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Heko Eiendomsutvikling AS, Postboks 407 Nesttun, 5853 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
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. Fylkesmannen 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 Allehelgens gate 5.
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.

Kommunens saksnr.
200701083

Søknad om endring av tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, av ekstra sett etter avtale med kommunen)
BERGEN KOMMUNE

Hvis tiltaket berører eksisterende eller framtidige arbeidsplasser, skal Arbeidstilsynet motta en komplett søknad om endring av tillatelse

Tillatelsen det søkes om endring av

Vedtaksdato
18.12.2012

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 42	Bnr. 890	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse HARDANGERVEIEN 1 + 3			Postnr. 5224	Poststed NESTTUN	

Beskrivelse av endring

ENDRING AV ANSVARSRETT FOR UTFØRELSE OG KONTROLL AV UTFØRELSE AV UTOMHUSARBEIDER SOM:
OPPFØRING AV HAGEMURER, TRAPPER OG REPOSER
OPPFØRING AV PERMANENTE REKKVERK, GJERDER OG STØYSKJERMER / LEVEGGER
OVERFLATER OG BELEGG PÅ FORTAU, GANGVEIER OG FELLES UTEAREALER
ARRONDERING OG TILSTELLING AV ØVRIGE UTEAREALER OG FELLESAREALER.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg dersom endringer i tidligere vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☑
Gjenpart av nabovarsel	C	-	☑
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger	E	-	☑
Søknader om ansvarsrett og kontroll, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	☑
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	**Tiltakshaver**
Foretak: ENTILEN ARKITEKTER AS	Foretak: HEKO EIENDOMSUTVIKLING AS
Dato / Underskrift	Dato: 12.09.12 / Underskrift: Stig Kogstad
Gjentas med blokkbokstaver: MORTEN NEDREAAS	Gjentas med blokkbokstaver: STIG KOGSTAD

© standard norge

Kommunens saksnr: 2070/1083 | Side: 1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
42	890				

Adresse	Postnr	Poststed
Hardangerveien 1-3	5224	NESTTUN

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 0.04.2018
- [x] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for
Seksjon nr.6 (Hardangerv.3 -3.etg.)

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
		14.04.2016
snr.1-2, permanente gjerder på trapper og reposer, ti	01.04.2018	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.04.2018

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: EN TIL EN ARKITEKTER AS

Dato	Underskrift
03.10.2016	

Gjentas med blokkbokstaver: MORTEN NEDREÅS

© NBR nr 5167 Juli-2003

G-1

Kommunens saksnr.	Prosjektnr.
200701083	P-0412

Samsvarserklæring

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-1, SAK10 kapittel 12
Samsvarserklæringen skal sendes til *ansvarlig søker*.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 42	Bnr. 890	Festenr.	Seksjonsnr. 6	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune BERGEN
	Adresse Postboks 407 Nesttun				Postnr. 5853	Poststed BERGEN	

Foretak

Foretakets navn	Organisasjonsnr.
BATEK AS	996829863

Ansvarsrett erklært dato	18.12.2012	Arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet	☐ Ja	☒ Nei

Ansvarsområde

Hentet fra erklæring om ansvarsrett	Funksjon (PRO, UTF): UTF
	Beskrivelse av ansvarsområde: UTF - Overordnet ansvar for utførelse av bygg- og anlegg.

Ansvarlig for prosjektering:

Det er ikke avdekket gjenstående arbeider innenfor ansvarsområdet som er til hinder for å gi:

☐ Rammetillatelse ☐ Igangsettingstillatelse/ ett-trinns tillatelse ☒ Midlertidig brukstillatelse ☐ Ferdigattest

Ansvarlig for utførelse:

☒ Midlertidig brukstillatelse – Gjenstående arbeider for denne delen av tiltaket frem mot ferdigattest

Angi gjenstående arbeider av mindre vesentlig betydning, innenfor den delen av tiltaket det søkes midlertidig brukstillatelse for
PERMANENTE GJERDER PÅ TRAPPER OG REPOSER.
DIVERSE TILSTELLING UTOMHUS.

Angi resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse
SNR. 1 + 2

☐ Ferdigattest – Det er ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest

Bekreftelser

Vi bekrefter at kvalitetssikring er utført og dokumentert i henhold til erklæring om ansvarsrett og foretakets kvalitetssikring.

☐ Vi bekrefter at prosjektering er i samsvar med ytelser i TEK10 og preaksepterte ytelser (VTEK) eller ved analyse som viser at forskriftens (TEK10) funksjonkrav er oppfylt

☒ Vi bekrefter at utførelse er i samsvar med produksjonsunderlag.

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom det er gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
28.09.2016	BATEK AS Orgnr.: 996 829 863	ØYSTEIN HELGESEN

Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf. § 95 a nr. 2 jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12, 13 og 15.

Vedtaksdato (fylles ut av kommunen)

Bygningsnr. (fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen)

BERGEN KOMMUNE
Byggesaksavdeling, PB 7700
5020 BERGEN

Kopi sendes Arbeidstilsynet for tiltak med eksisterende eller framtidige arbeidsplasser

Rammetillatelse

Vedtaksdato: 22.08.07

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
42	890		

Adresse: Hardangervegen 1-3

Postnr.: 5224 Poststed: Nestun

Det søkes om igangsettingstillatelse for

☐ *Hele* tiltaket

☒ *Deler* av tiltaket Ved søknad om delt igangsettingstillatelse må plan for delsøknader beskrives

Angi hvilken del av tiltaket denne søknaden gjelder

Det søkes om igangsettingstillatelse tømrer ihht rammetillatelse gitt 22.08.07

Angi total oversikt over delsøknader	Planlagt dato for delsøknad	Dato for gitt tillatelse	Kommentar

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Redegjørelser, tegninger og øvrig dokumentasjon	E	1 - 10	
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	
Kontrollplaner, kontrollerklæringer fra kontrollerende for prosjektering	G	-	X
Boligspesifikasjon i GAB – NBR nr. 5176	H	-	X
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	1 - 6	
Andre vedlegg	J	-	X

Underskrift

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket

Foretak: EN TIL EN ARKITEKTER AS

Dato: 11.02.08 Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: Morten Nedreås

BERGEN KOMMUNE
13. 02. 2008
Bygn. godkj.

200701083 14
42 890

© NBR nr. 5151 Juni-2001

E-1

Etat For Byggesak og Private Planer
Bergen Kommune
p.b. 7700
5020 Bergen

12.02.2008

Deres Ref.:200701083

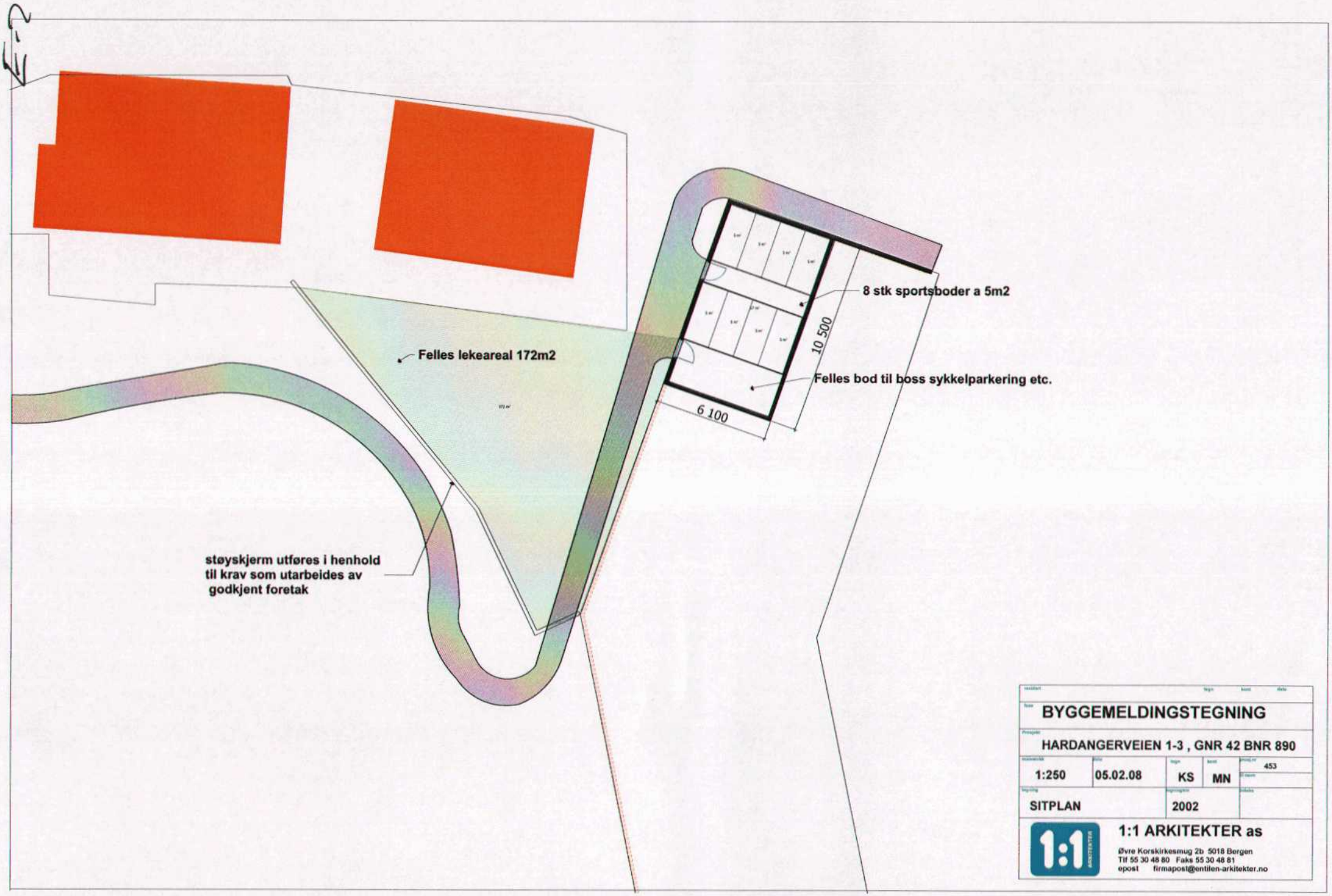
Det søkes om igangsettingstillatelse tømrer ihht rammetillatelse gitt 22.08.07.

-Vedlagt plantegninger og situasjonsplan og reguleringskart som viser bodplass med bossrom, parkering, gangvei, leke/uteopphholdsareal og avkjørsel.
-Vedlagt gitt forhåndstilsagn fra VA etaten.
-Vedlagt reviderte fasader som viser redusert antall tak vinduer

Dispensasjon:
Det søkes også om dispensasjon fra Pbl § 8-4, lydforhold og isolasjonskrav.
-På bakgrunn av husets alder og byggemåte kan en komme i konflikt med de krav man i dag setter til nye boliger ved ombygging av eksisterende konstruksjoner.

1:1 arkitekter as
Siv.ark.Morten Nedreås

1:1 Arkitekter AS | Adresse: Øvre Korskirkesmug 2B, 5018 Bergen | Telefon: 55 30 48 80 | Telefax: 55 30 48 81
Epost: firmapost@entilen-arkitekter.no | Internett: www.entilen-arkitekter.no | Org.nr.: 982 988 837 MVA



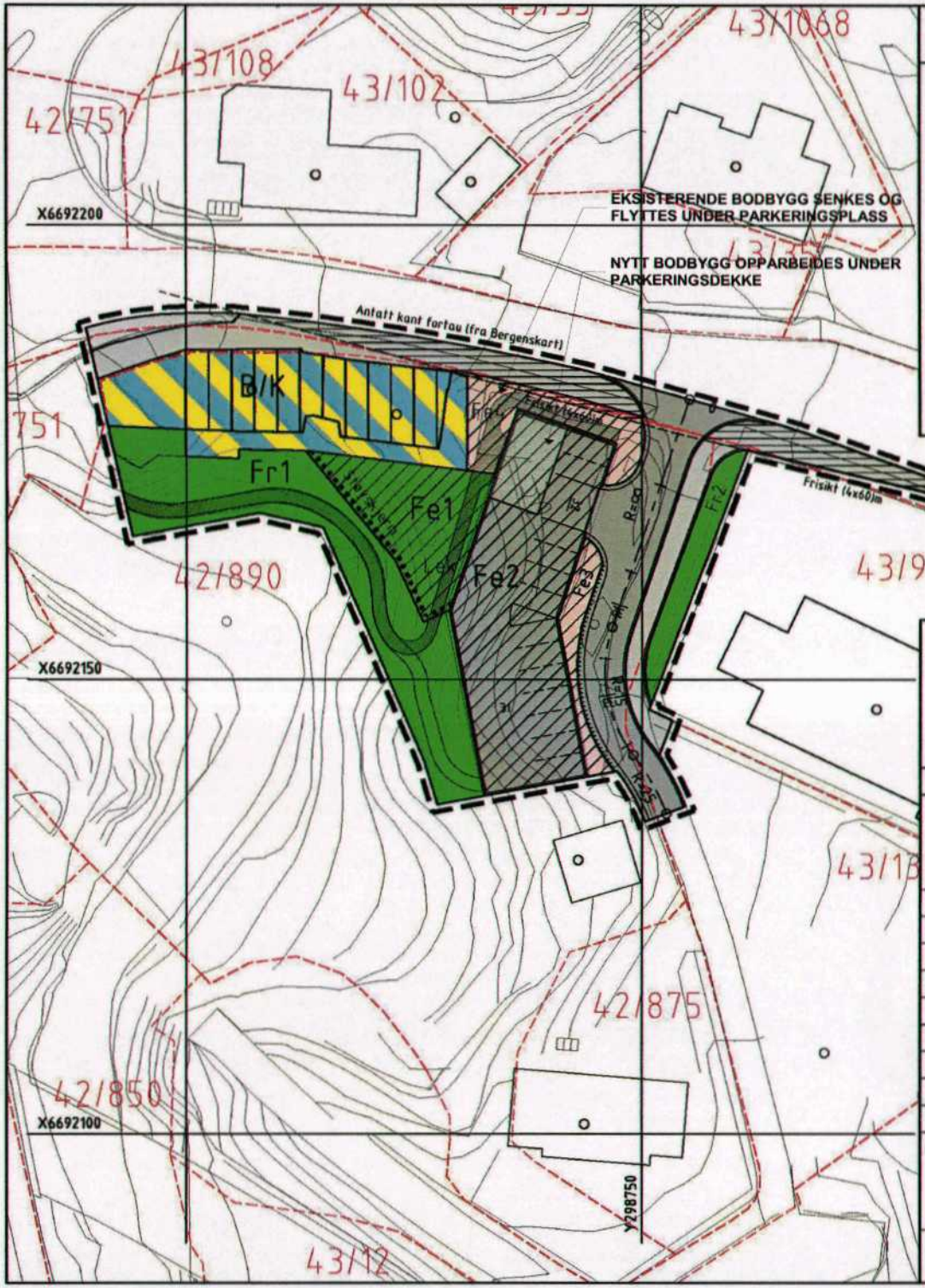
BYGGEMELDINGSTEGNING

HARDANGERVEIEN 1-3 , GNR 42 BNR 890

1:250	05.02.08	KS	MN	453
SITPLAN		2002		

1:1 ARKITEKTER as

Øvre Korskirkesmug 2b 5018 Bergen
Tlf 55 30 48 80 Faks 55 30 48 81
epost firmapost@entilen-arkitekter.no



TEGNFORKLARING

SOSI ver. 3.4

PLAN- OG BYGNINGSLOVEN (PBL) § 25 REGULERINGSFORMÅL

KOMBINASJONSOMRÅDER
(PBL §25, 2. ledd)

- Bolig og kontor (912)

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 3)

- Kjøreveg (310)
- Annen veggrunn (319)
- Gangveg /sykkelveg / fortau (320)

OFFENTLIGE FRIOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 4)

- Friområde generelt (400)

FELLESOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 7)

- Felles parkering (730)
- Felles lek- og oppholdsplass (750)
- Annet fellesareal (791)

LINJE- OG PUNKTSYMBOLER

- Planens begrensning. (1201)
- Formålsgrense. (1202)
- Grense for restriksjonsområde (1206)
- Byggegrense (1211)
- Omriss av eksist. bebyggelse (1214)
- Frisiktlinje (1222)
- Støyskjerm

BASISKART

- Eiendomsgrense (4011)

Grunnkart Bergen, kvalitet: A
Datum/koordinatsys: Euref 89 Ekvidist.: 1m
Levert av oppmålingsavdelingen: 14.09.2005

Kartmålestokk: 1:500
0 5 10 15 20 25m

SPESIALOMRÅDER
(PBL §25, 1. ledd nr. 5)

- Frisiktsone ved veg (640)
- Bevaring av bygninger (661)

BERGEN KOMMUNE. Reguleringsendring med tilhørende bestemmelser for:

Nesttun, Hardangerveien 1, 3 og 5a.
Endring av del av reguleringsplan P.3.512.03.00.

Saksbehandling i følge Plan- og bygningsloven

Saksgang	Dato	Dato plankart	Dato bestem.
Oppstart, vedtak	-	———	———
Kunngjøring oppstart	-	———	———
1.gangs behandling, vedtak	-	-	-
Offentlig ettersyn, fra - til	-	-	-
2.gangs behandling, vedtak	-	-	-
Godkjent Bergen bystyre	-	-	-
Kunngjøring vedtatt reguleringsplan	-	———	———

Plan utarbeidet av:
ABO arkitektkontoret ABO AS

Saksnummer:	200416163
Dato plankart sist revidert:	06.12.2006

Det bekreftes at planen er i samsvar med bystyret sitt vedtak av:

Seksjonsleder

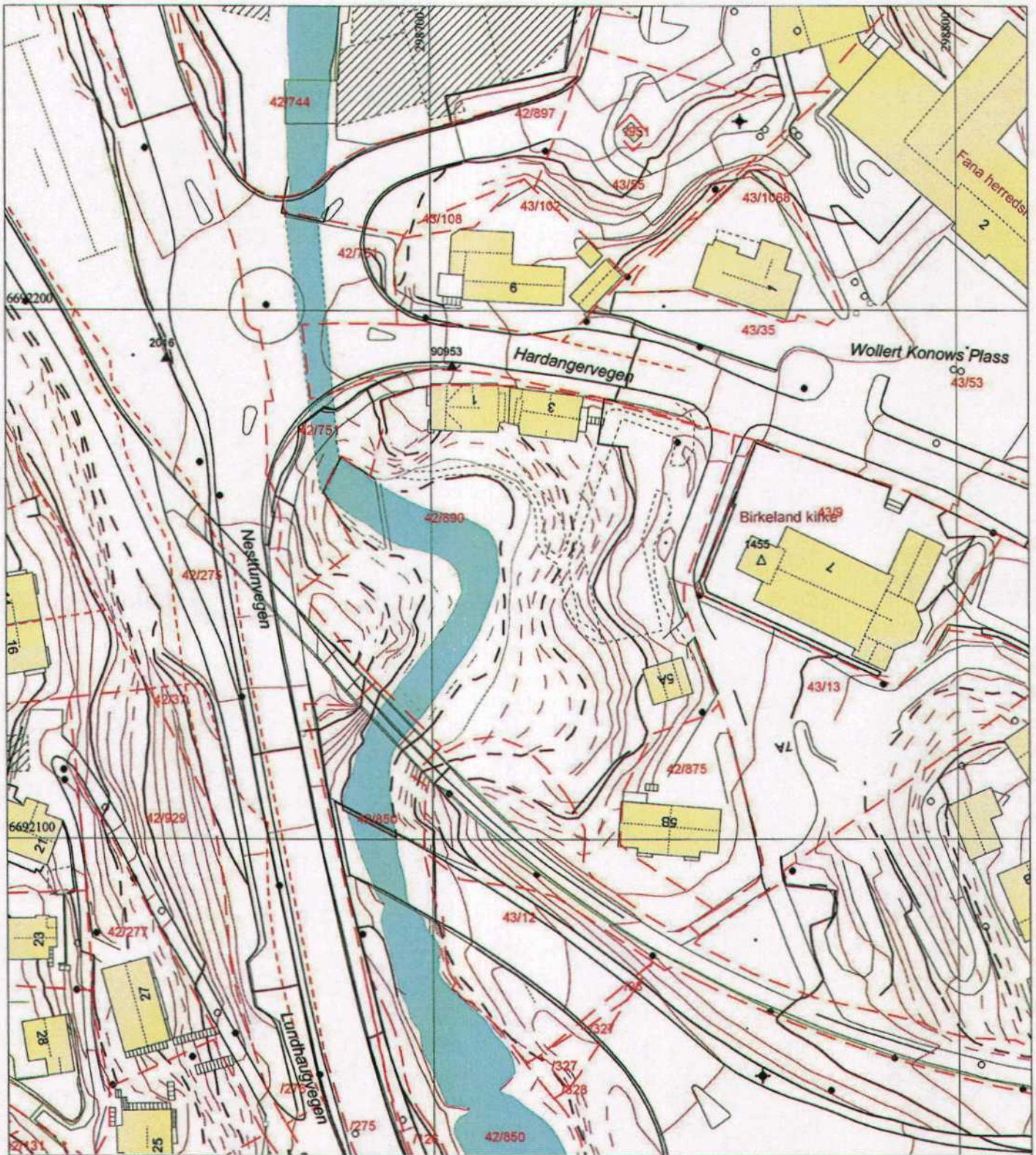
BERGEN KOMMUNE

BASISKART

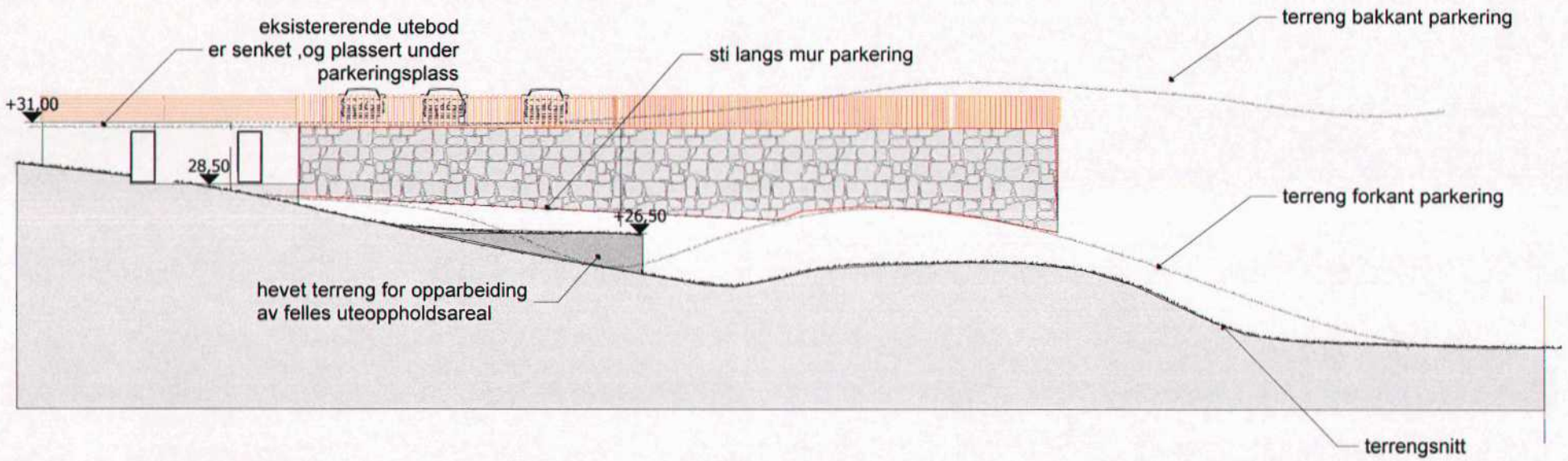
Byrådsavdeling for byggesak og bydeler
Etat for byggesak og private planer
Målestokk 1:1000
Dato: 25.01.2008

Gnr/Bnr/Fnr: 42/890/0
Kartareal: 4745 m²
GAB-areal: 4745 m²
Adresse: HARDANGERVEGEN 1

N



Bygning, tak Terasse o.l.
Bygning, veggliv
Byggemeldt bygg
Fredet bygg
Byggemeldt anlegg
Høydekote
Høydekote - usikker
Eiendomsgrense
Eiendomsgrense - usikker
Kulturminnegrense
Gjerde, stein
Gjerde, annet
Kraftledning
Hekk
Sti
Traktorveg
Innmålt tre
Flaggstang, stolpe
Kum, sluk, hydrant
123/4567 Gårdsnr/bruksnr
19,4 Høydepunkt med høyde
Grunnlagspunkt/fastmerke



BYGGEMELDINGSTEGNING

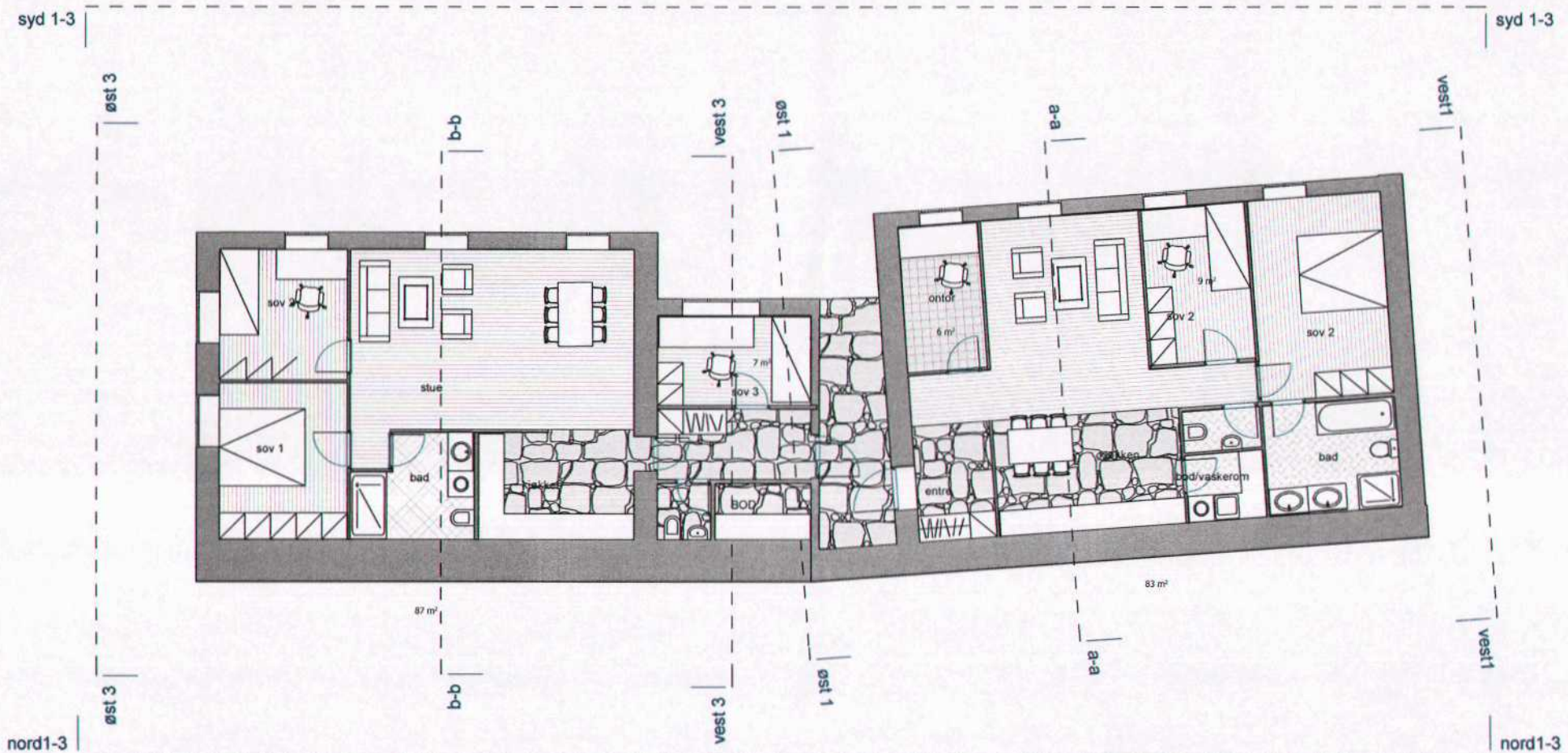
HARDANGERVEIEN 1-3 , GNR 42 BNR 890

1:250	05.02.08	KS	MN	453

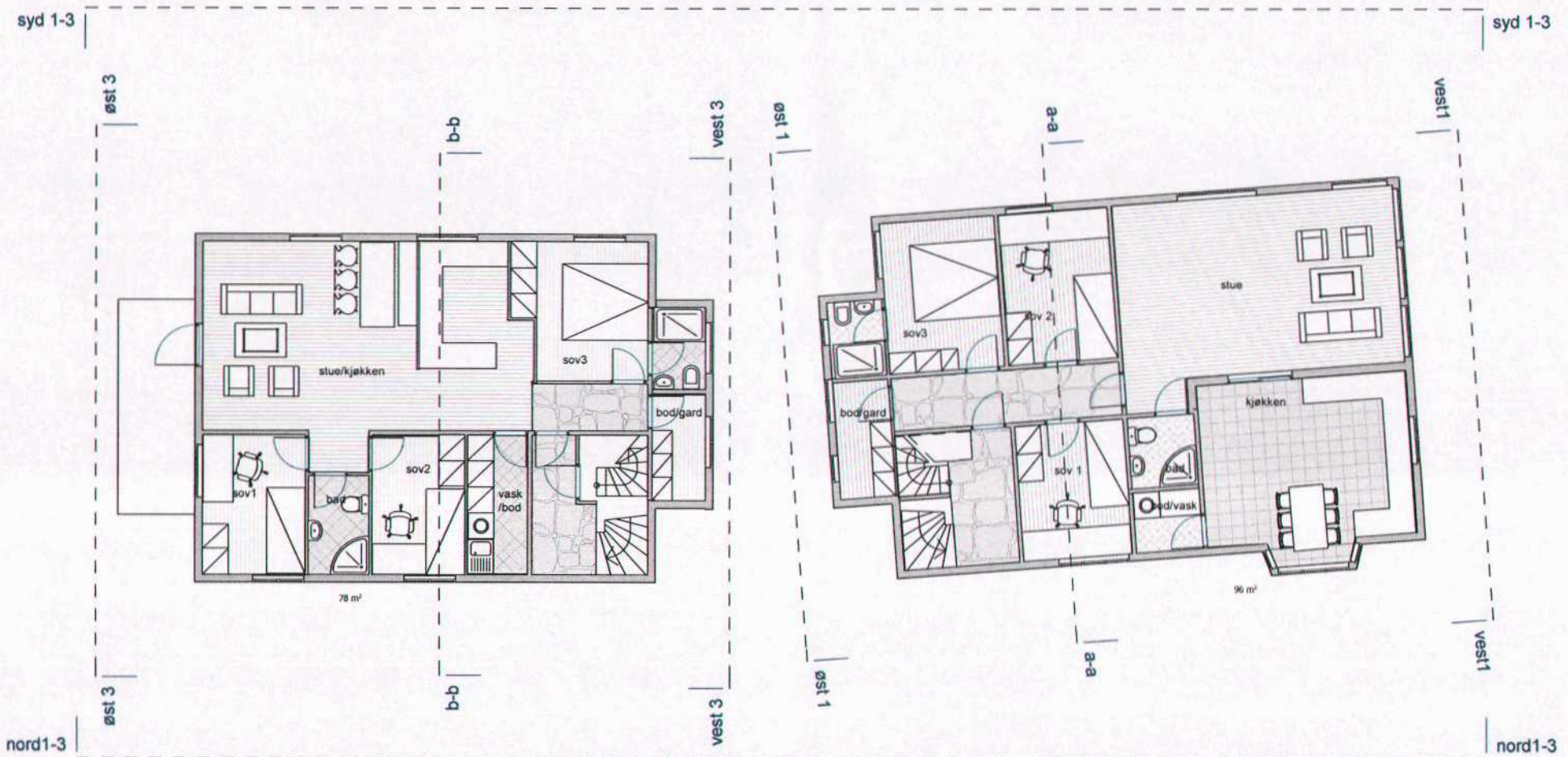
TERRENGSNITT B-B | 2202

1:1 ARKITEKTER as

Øvre Korskirkesmug 2b 5018 Bergen
Tlf 55 30 48 80 Faks 55 30 48 81
epost firmapost@entilen-arkitekter.no



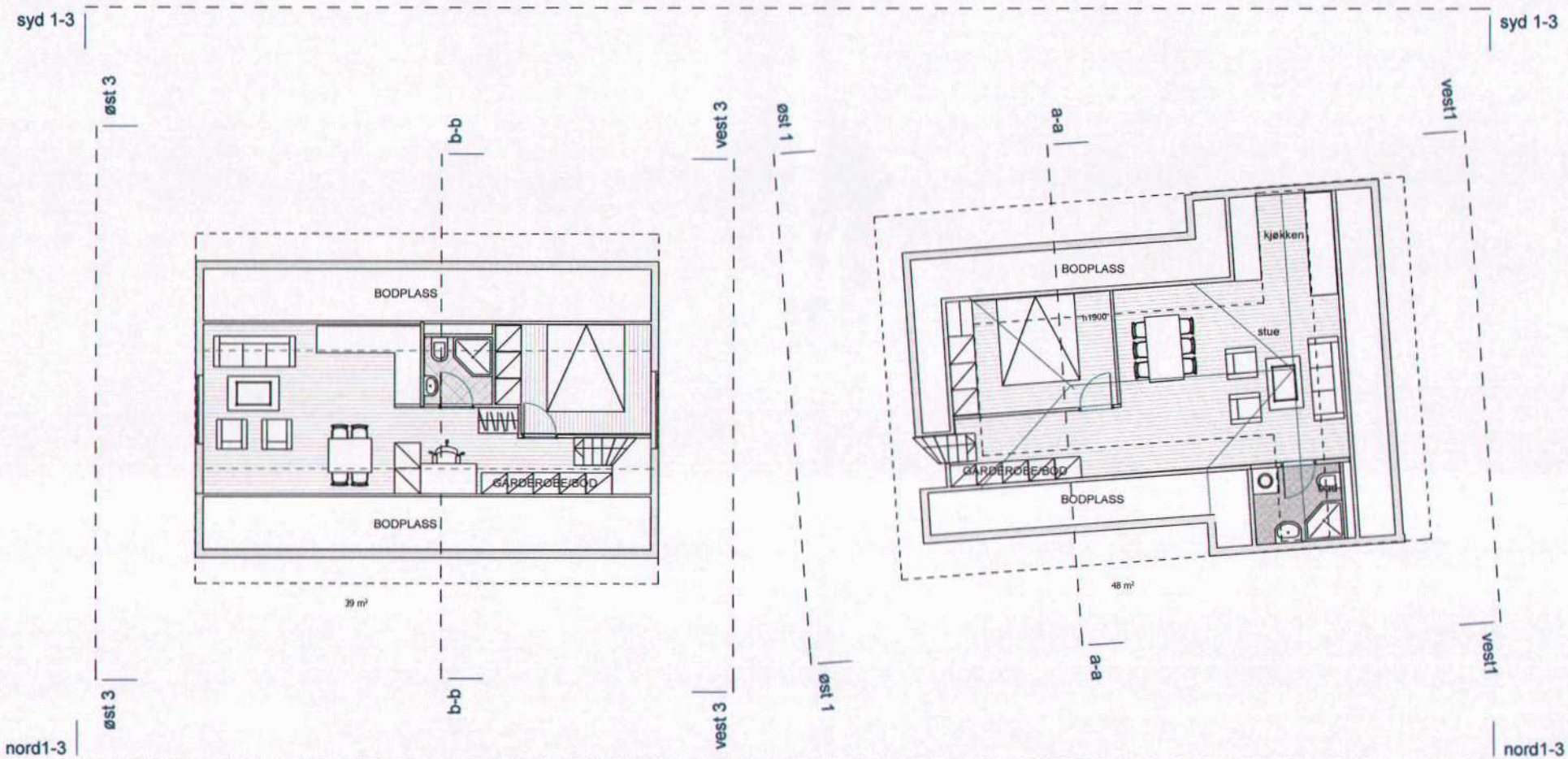
endret boder	K.S.		rev 210108
prosjekt: HARDANGERVEIEN 1-3			
målestokk 1:100	dato 17.02.05	tegnet av K.S.	kontr. av M.N.
tegning U-ETG		tegningsnr. 1101	indeks



endret boder	K.S.		rev 210108
prosjekt: HARDANGERVEIEN 1-3			

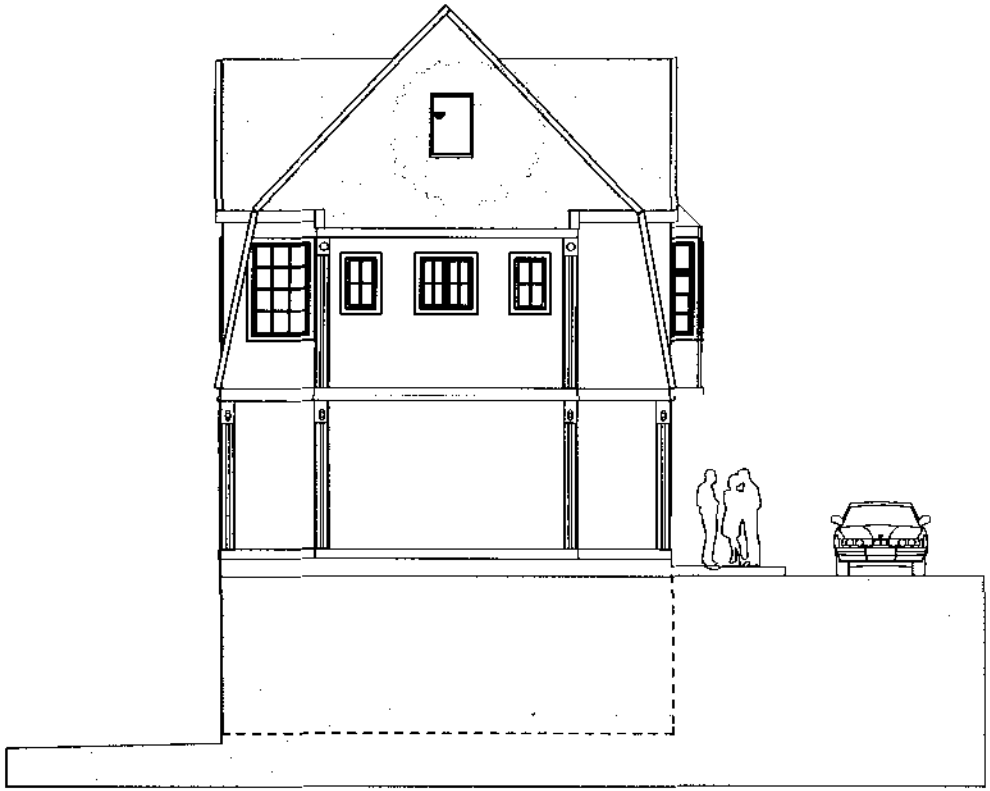
målestokk	dato	tegnet av	kontr. av	
1:100	17.02.05	K.S.	M.N.	465

tegning	tegningsnr.	indeks
2-ETG	1103	



endret boder		K.S.			rev 210108
prosjekt: HARDANGERVEIEN 1-3					
målestokk 1:100	dato 17.02.05	tegnet av K.S.	kontr. av M.N.	465	
tegning LOFT				tegningsnr. 1104	indeks

REV 21.01.08
TAKVINDU NY PLASSERING.



endret takvindu		K.S		rev 210108
prosjekt: HARDANGERVEIEN 1-3				
målestokk 1:100	dato 03.03.05	tegnet av K.S.	kontr. av M.N.	465
tegning FASADE MOT ØST HUS 1			**tegningsnr.** 2103	**indeks**

REV.21.01.08
TAKVINDU FLYTTET TIL GAVLSIDE.



endret takvindu	K.S.		rev 210108
prosjekt: HARDANGERVEIEN 1-3			
målestokk 1:100	dato 03.03.05	tegnet av K.S.	kontr. av M.N.	465
tegning FASADE MOT SYD		tegningsnr. 2103	indeks

Vedlegg nr. F - /

Kommunens saksnr.

Søknad om ansvarsrett Kontrollplan

etter plan- og bygningsloven

Til kommune

BERGEN KOMMUNE

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	42	890				
	Adresse			Postnr.	Poststed	
	HARDANGERVEIEN 1-3			5224	NESTTUN	

Foretak

Foretak				Organisasjonsnr.
TAF EIENDOM AS				985973105
Adresse			Postnr.	Poststed
OSVEIEN 16			5227	NESTTUN
Telefon	Telefaks	Kontaktperson		Mobiltelefon
55525340	55525341	KJETIL VÅGENE		45287823
E-post adresse				
KJETIL@TAF-EIENDOM.NO				

Ansvarsoppgave

Funksjoner og tiltaksklasse	Ansvarsområde
(PRO, KPR, UTF, KUT), og angi tiltaksklassene	Beskriv foretakets ansvarsområder, herunder eventuelle områder gitt i "Kontrollplan for viktige og kritiske områder"
UTF TILTAKSKLASSE 2	ANSVARLIG UTFØRENDE BYGGNINGER OG INSTALLASJONER KL 2
KUT TILTAKSKLASSE 2	ANSVARLIG KONTROLLERENDE BYGGNINGER OG INSTALLASJONER KL 2

Godkjenning av foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr. F - 1
Søknad om lokal godkjenning for områder hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr. F -

Kontroll

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å gjennomføre kontroll:
- av egne ansvarsområder i samsvar med eget system

- i samsvar med kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato	Ikke relevant ☑

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Foretakets underskrift iht foretakets godkjenning	
Foretak		Foretak	
		TAF EIENDOM AS	
Dato	Underskrift	Dato	Underskrift
		18/01-08	Kjetil Vågene
Gjentas med blokkbokstaver		Gjentas med blokkbokstaver	
		KJETIL VÅGENE	

Kommunens godkjenning

Kommunens navn (stempel)	
Dato	Underskrift

TAF eiendom as
Osveien 16, 5227 NESTTUN
Tlf. 55 52 53 40 - Fax. 55 52 53 41
Org.nr.: 985 973 105

© standard norge

P2

STATENS BYGNINGSTEKNISKE ETAT

Godkjent foretak

Organisasjonsnr: 985973105 Godkjent til: 28.09.2009

Taf Eiendom AS
Klokkarlia 21
5223 NESTTUN

Tlf: 55 52 53 40 Faks: 55 52 53 41

Internett-data oppgitt av foretaket:
Epost: post@taf-eiendom.no

Foretaket er godkjent innenfor følgende 5 godkjenningsområder :

- Ansvarlig søker for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig prosjekterende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig kontrollerende for prosjektering av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 1
- Ansvarlig utførende for bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2
- Ansvarlig kontrollerende for utføring av bygninger og installasjoner, tiltaksklasse 2

Taf Eiendom AS oppgir at foretaket utfører arbeider med egne ressurser innenfor følgende arbeidsområder:

Arkitektur, Byggeteknikk, Tømrerarbeider, Antikvarisk rehabilitering

Foretak kan selv registrere sine arbeidsområder i tillegg til den sentrale godkjenningen. Arbeidsområder er ikke en faglig kvalifisering av foretaket og er ikke godkjent av Statens bygningstekniske etat.

Data pr. 18.01.08

Tilbake til søkeside
For å gå tilbake til resultatlisten, bruk 'Back'-knappen i web-leseren.

| *Hjemmeside* | *Om oss* | *Informasjon* | *Regelverk* | *Nyttige lenker* | *Siste nytt* |

1 – 1

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Bygg & Interiørtjenester AS
Hardangerveien 6
5224 NESTTUN

Deres ref.	Deres brev av:	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200505499-3 ELEK	VAA-5461	19. mai 2005

Gnr. 42, bnr. 890 - Hardangerveien 1-3. Forhåndsuttalelse (forhåndstilsagn) fra VA-etaten.

Tiltak : **Ombygging/etablering av nye boenheter, tilknytning off. avløp. Det etableres tils. 6 hybler og 2 kontorer i bygget.**
Rørtekn. Anlegg : **Stikkledning avløp, etablering av privat pumpeanlegg vann og avløp.**
Tiltakshaver : **TAF Eiendom as**

Ansv. PRO/KPR/UTF/KUT for det rørtekniske anlegget:
Bygg & interiørtjenester avd. rør as

Vi viser til søknad om tilknytning til off. va-nett, mottatt og stemplet den 27.04.05, og kan uttale:

Opplysning om statisk trykkhøyde på det offentlige vannledningsnett i området :
- Området forsynes fra Sædal vannbehandlingsanlegg.
- Statisk trykkhøyde på offentlig vannledningsnett i området er ca. 50 moh.

Forhåndstilsagn for tilknytning som omsøkt, innvilges på følgende vilkår:

Spesielle akseptkriterier:

* Før arbeidet med det rørtekniske anlegget oppstartes må følgende dokumentasjon være innsendt til VA-etaten med kopi til Byggesak:
- Erklæring vedr. rett til å legge VA-ledninger over annen eiendom.
- Erklæring vedr. rett til tilknytning til privat vannledning og spillvannsledning.
- Erklæring vedr. felles vedlikeholdsplikt for de private fellesledningene.

Kopi av tinglyste erklæringer skal vedlegges sluttdokumentasjonen til VA-etaten.

* Det skal etableres vanntank og pumpeanlegg for vann i kjeller.
Inntaket til vanntanken skal sikres mot tilbakestrømning i samsvar med VA-miljøblad 61 og NS 1717.

VANN- OG AVLØPSETATEN
Fjøsangerveien 68 • Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 60 00 • Telefaks 55 56 65 99

Vannmåler:

* Det skal monteres vannmåler i hht. Forskrift for vann- og avløpsgebyrer for Bergen vedtatt 10.12.2001 og norm for vannmålerinstallasjoner.

  Før montering av vannmåler skal det innhentes "Vannmålerpakke" hos Vann- og avløpsetatens Vannmåler-team. Pakken inneholder bl.a. norm og rekvisisjon for vannmåler, samt annen informasjon. Sluttdokumentasjon for vannmåleren skal innsendes i samsvar med de instrukser som fremgår i "Vannmålerpakken".

Vedr. avløp:

* Eiendommen gnr.42/bnr.890 er registrert med privat avløpsløsning (utslipp til elv via slamavskiller). Ved tilknytning til off. avløpsnett skal eksisterende slamavskiller kobles ut og sikres/gjenfylles.

* Det skal etableres privat pumpestasjon for avløp. Nødoverløp ifbm. pumpestasjon tillates ikke. Følgende dokumentasjon skal vedlegges sluttdok. som innsendes til VA-etaten :
  - Kopi av serviceavtale med leverandør .

Vedr. Hardangerveien 5A:

Det bes om beskrivelse av vann- og avløpsløsning for dette huset på samme eiendom gnr.42/bnr.890, senest i sluttdokumentasjonen til VA-etaten.

Generelle akseptkriterier:

* Det fremmes søknad for Byggesaksavdelingen i henhold til kravene for søknadspliktige tiltak i Plan og bygningsloven (Pbl).

* I tillegg til Pbl og dens forskrifter, skal tiltaket også dekke kravene i VVA-norm 90 og Sanitærregelementet for Bergen. Videre må leveringsbetingelser og øvrige bestemmelser for abonnenter tilknyttet kommunens VA-nett aksepteres.

* Ved større avvik fra planer innsendt i forb. med søknad om forhåndstilsagn skal reviderte planer innsendes til VA-etaten for godkjennelse før utførelse. VA-etaten kan da stille nye akseptkriterier.

* Det forutsettes at tiltakshaver har sikret seg nødvendige rettigheter/erklæringer for ledningsgrunn over annen eiendom, og for tilknytning og vedlikehold av private fellesledninger.

* Det forutsettes at ansvarlig foretak har foretatt en faglig vurdering av eksisterende private fellesledninger og funnet både kvalitet og kapasitet tilfredsstillende for den økte belastning forårsaket av den prosjekterte stikkledningen.

* Lokal overvannshåndtering må utføres slik at det ikke fører til ulempe eller skade for andre eiendommer.

* Det forutsettes at ansvarlig kontrollerende både for prosjektering og utførelse er kjent med sitt ansvar etter Pbl og dens forskrifter, og at foretaket ved hjelp av sitt kontrollsystem og rutiner sikrer at også gjeldende tekniske bestemmelser blir fulgt.

* VA-etaten har ikke gjennomgått de tekniske planer i detalj, og om det senere oppdages feil eller mangler med tiltaket, vil det bli forlangt retting eller komplettering. Tekniske avvik fra VA-norm eller Sanitærreglement tillates kun etter skriftlig søknad om dispensasjon.

* Engangsgebyr skal betales i hht pkt. 6 i "Forskrift for vann- og avløpsgebyrer" vedtatt 10.12.2001. Tilknytning direkte på offentlige ledninger skal utføres av Bydrift etter rekvirering på eget skjema.

* Årsgebyr skal betales i hht pkt. 7 i "Forskrift for vann- og avløpsgebyrer" vedtatt 10.12.2001.

* *Teknisk sluttdokumentasjon skal innsendes VA-etaten når tiltaket er utført, og skal normalt omfatte:*
  - Utfylt og undertegnet "Søknad om forhåndstilsagn" (Skjema SA 13.1).
  - Kart i M = 1:500 el. 1:1000, med utført ledningstrase fra tilknytningspunkt på off. og fram til bygningens veggliv inntegnet. Planen skal også vise event. ledninger som settes ut av drift.
  - Aktuelle erklæringer. (Tinglyste)
  - Event. innvendig plantegning med plassering av fett- og oljeutskiller, vannmåler og lignende.
  - Skisse over utvendig stengeventil.
  - Kopi av ferdigstillelseserklæring/kontrollerklæring, undertegnet av ansvarlig utførende foretak.
  - Innmålingsdata: Kumskjema, plott og koordinatliste over ledningsanlegget (tilknytningspunkt, innføringspkt. ved veggliv, kumplassering, vinkelendringer, stengeventiler og ol.).
  - Lengdeprofil med kum-bunn og -topp riktig høydesatt.

For øvrig kan vi opplyse:
Forhåndstilsagn for tilknytning til off. VA-nett gjelder i 3 år fra utstedelsesdato. Forlengelse gis kun etter skriftlig søknad. Kopi av forhåndstilsagn med akseptkriterier må vedlegges når søknad om tiltak sendes Byggesaksavdelingen for behandling etter Pbl.

VANN- OG AVLØPSETATEN

Liv Natlandsmyr
Avd.ing.

Elina Eikemo
Saksbehandler

Vær vennlig å henvise til Snr. 200505499 ved all senere korrespondanse i denne saken. (F.eks. ved innsendelse av supplerende dokumentasjon, reviderte planer, sluttdokumentasjon osv.)

Vedlegg.

1-4

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Vann- og avløpsetaten

ANMODNING OM FORHÅNDSUTTALELSE
for VA-tiltak som er søknadspliktige iht. PBL.

BERGEN KOMMUNE
Byrådsavdeling for Byutvikling
Saks nr.: 200505499 Dokumnr.: 1
Mottatt: 27 APR 2005
Kontor/Saksbeh.: LHNA
Offentlig:
Arkiv nr.: 5461
VANN OG AVLØPSETATEN

☒ **Anmodning om forhåndsuttalelse** (fyll ut pkt. 1-6)
- ☐ Ifbm. søknad om rammetillatelse til Byggesaksavd.
- ☐ Ifbm. fradeling av tomt.

☐ **Vedlegg til sluttdokumentasjon etter utførelse** (se pkt. 7) **Snr.**

Tiltaket gjelder
- ☒ Tilknytningsrett til offentlig VA-nett
- ☒ Etablering av nye boenheter
- ☐ Bruksendring
- ☐ Omlegging av off. ledningsnett
- ☐ Etablering av nye hovedledninger / offentlige ledninger
- ☐ Tiltak i konflikt med eksisterende offentlige ledninger

1 Eiendom / tiltakshaver:

Gnr: 43 42 Bnr: ~~208~~ 890 Sekj.nr. Tomt / Hus nr: 1-3 Reg.plan nr:

Tiltakets adr: Hardangerveien 1-3 Postnr.: 5224 Poststed: Nesttun

Tiltakshaver: TAF Eiendom as

Tiltakshavers adr.: Hardangerveien 6 Postnr.: 5224 Poststed: Nesttun

2 Tiltakets / anleggets art:

☐ Nybygg ☒ Eksisterende

☒ Bolig Ant. boenheter: 6hyb
☐ Industri (beskriv):
☒ Forretning/kontor (beskriv): 2 Kontor
☐ Skole/forsamlinglokale (beskriv):
☐ Etablering av svømmebasseng (beskriv):
☐ Annet (beskriv):

Konflikt med eksisterende off. ledningsanlegg
- ☐ Byggverk/fund. nærmere enn 2 m. fra off.
- ☐ Endring av terreng over ledningstrasè

☒ Etablering av ny(e) boenhet(er): Antall nye boenheter: 6 Totalt antall boenheter i bygget etter endring: 6
☐ Bruksendring Fra/til (beskriv):

3 Rørteknisk anlegg:

☒ Nyanlegg ☐ Rehabilitering ☒ Omlegging ☐ Reparasjon

☐ Hovedledning / off. ☒ Fellesledning ☒ Stikkledning ☐ Utkobling av brønn
☐ Plugging av vannledn. ☐ Plugging av avløpsledn. ☐ Utkobling av slamavskiller ☐ Annet:
☐ Utvendig sprinklerledning oppgi nødv. vannmengde og min. trykk: l/s bar

Utstyr:

☐ Reduksjonsventil ☒ Pumpeanl. avløp ☐ Vannmåler ☒ Trykkforsterkn. anlegg, vann ☒ Tilbakeslagsventil, vann

bygg & interiør tjenester avd. rør a.s
Hardangerveien 6, 5224 NESTTUN
Tlf.:55 22 13 13 - Faks:55 22 13 14
Organisasjonsnr. NO 987 650 273 MVA

1-5

BERGEN KOMMUNE
BYUTVIKLING

Vann- og avløpsetaten
BERGEN KOMMUNE Byutvikling
27. MAR 05 *00505499
Vann- og avløpsetaten

Rensetiltak:

☐ Slamavskiller, våtvolum (dim): m³

☐ Fettavskiller: ☐ Innvendig ☐ Utvendig Eget registreringsskjema fylles ut

☐ Oljeutskiller: Eget registreringsskjema fylles ut

☐ Annet, angi hvilket:

Vannledning:
Ny: Dim (mm): 25 Materiale: pe Trykklasse: nt.10 kg
Eksist.: Off./ privat hovedledn. i gate/vei: Hardangerveien Dim. (mm:) 150

Spillvannsledning:
Ny: Dim (mm): 40 Materiale: pe Trykklasse: 6
Eksist.: Off./ privat hovedledn. i gate/vei: Hardangerveien ☒ SP ☒ AF Dim (mm): 225

Overvannsledning:
Ny: Dim (mm): Materiale: Trykklasse:
Eksist.: Off./ privat hovedledn. i gate/vei: ☐ OV ☐ AF Dim (mm):

4 ☒ **Faglig vurdering av privat fellesledning er foretatt.**
Beskriv: Nytt anlegg som vil tåle den omsøkte innstallasjonen.

5 **Merknad:** Spillvannledning vil gå fra ny pumpestasjon utenfor nr. 1-3 og til eks. pumpestasjon ved 5 b.Disse pumpene vil bli samkjørt i forhold til samtidig bruk.Vannledning blir som en påfyllingsledning til eget vanntank som blir pumpet til hus 1-3.Tanken er regulert med flotør.Dette for å unngå forstyrrelser for de andre fellesbrukere.
Alle rettigheter blir innhentet som solidarisk vedlikehold,bruk m.m.

6 **Oversikt over foretak:**

☒ PRO: 311.2 Søker / firma: Bygg og Interiørtj. as -avd.rør Kundenr. 40275
☒ KPR: 311.2 Adr.: Hardangerveien 6
☒ UTF: 311.3 Postnr. 5224 Tlf: 55221313 (55116154 dir)
☒ KUT: 311.3 bygg & interiør tjenester avd rør a.s trygve@byggits.no
☐ Ikke valgt ennå Hardangervelen 6, 5224 NESTTUN Dato: 28.04.05 Sign: Trygve synnevaag
Tlf.:55 22 13 13 - Faks:55 22 13 14
Organisasjonsnr. NO 987 650 273 MVA

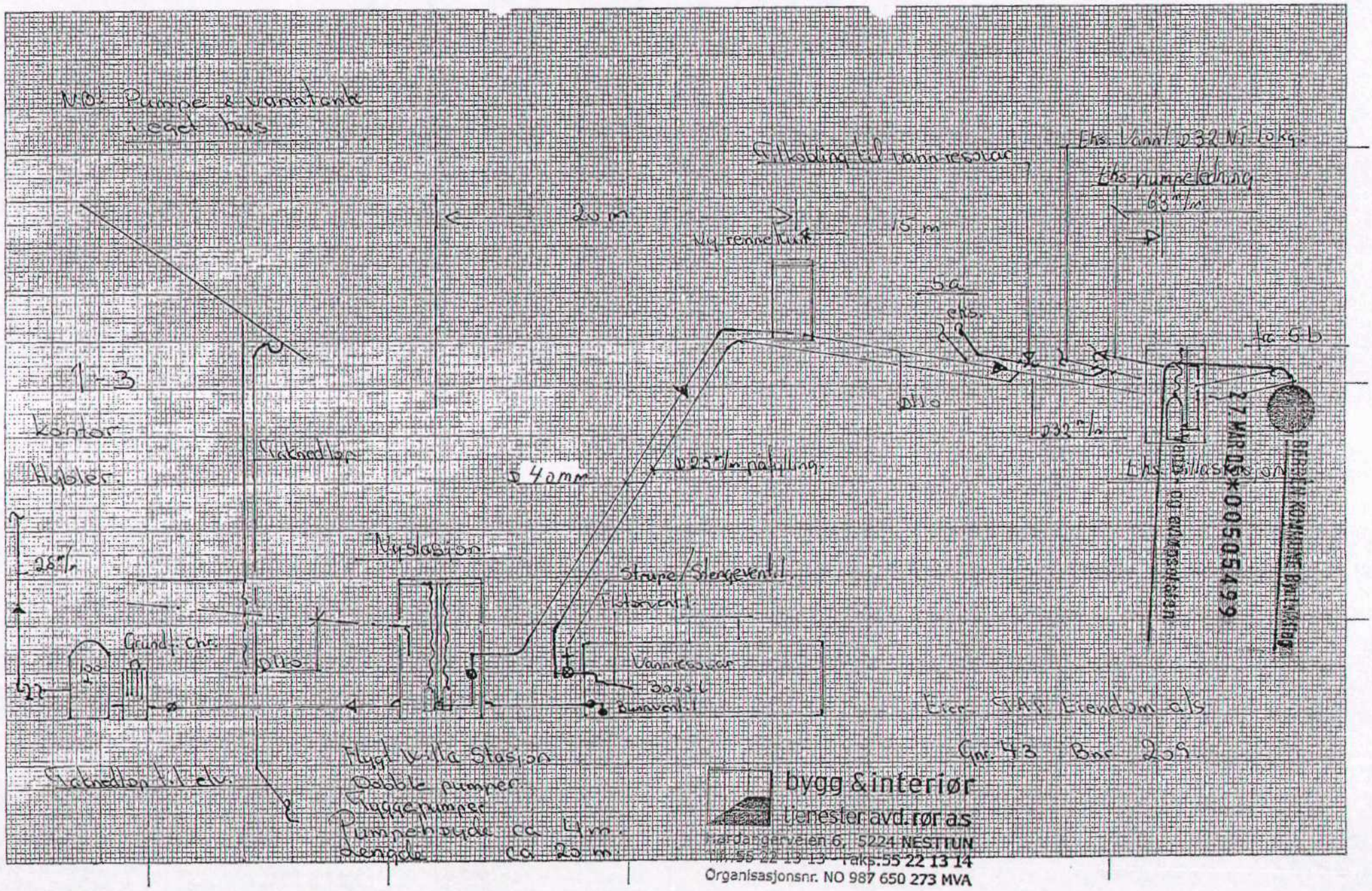
7 **SLUTTDOKUMENTASJON** (fylles ut ved innsendelse av sluttdokumentasjon):

☐ Sluttdok. ihht. forhåndstilsagn vedlagt.

☐ Ingen avvik ihht. tidligere innsendte planer

☐ Reviderte planer vedlagt pga avvik fra tidligere innsendte planer

Dato: Foretak: Kundenr: 40- Sign:


NB! Pumpe & vanntank i eget hus
Tilkobling til vannresevoar
Ehs. Vann. ø32 NI. lokk.
Ehs pumpeledning 63 mm
20 m
15 m
Vg. renne kant.
5a
ehs.
ø110
ø32 mm
5b
1-3
kontor
Hybler.
Tvkledon
54mm
ø25 mm påfylling.
Ehs. tilkobling
27 MRØR*0056469
BRØNN KOMMUNE
Nyslasjon
Stupe/Stengevent.l.
stengevent.l
28 m
Grundl. ehs.
ø110
Vannresevoar
300 l
Bunnvent.l
Eier: STAP Eiendom a/s
Gnr. 43 Bnr 209
Tvkledon v.l. etc.
Flygt Villa Stasjon
Dobbel pumpes
Flygtepumpes
Pumpehøyde ca 14 m.
Senkede ca 20 m.
bygg &interiør
tjenester avd.rør as
Hardangerveien 6, 5224 NESTTUN
Tlf. 55 22 13 13 - Faks. 55 22 13 14
Organisasjonsnr. NO 987 650 273 MVA

9-1

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

En Til En Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		200701083/137 ROKV	EBYGG-5210	191016

TILLATELSE TIL ENDRING

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Eiendom	:	Gnr 42 Bnr 890
Tiltakets adresse	:	Hardangervegen 1
Tiltakets art	:	Riving, fasadeendring, bruksendring, parkeringsplasser, tilbygg m.m.
Tiltakshaver	:	Heko Eiendomsutvikling AS

Saken gjelder:
Vi viser til søknad mottatt 20.07.2016 og tilleggsdokumentasjon mottatt i tidsrommet 20.07.2016 til 19.10.2016.
Til tidligere tillatelse datert 22.08.2007, og tillatelser til endring datert 20.06.2012, 26.10.2012 og 02.06.2013, er det den 20.07.2016 mottatt søknad om tillatelse til endring. Endringen består i at det skal bygges en mindre luftealtan med areal 1.5 m² på fasade sør. Altanen blir i tilknytning til seksjon 6 i tredje etasje. Det søkes videre om fasadeendring, da det skal innsettes dør i fasaden ut til altanen. Hele altanen, både bæresystem, overflater og rekkverk, utføres i treverk og behandles med samme farge som bygget for øvrig.

VEDTAK:
I medhold av plan- og bygningsloven §§ 93 og 95 godkjennes søknad om endret tillatelse mottatt bygningsmyndighetene 20.07.2016 for oppføring av mindre altan og fasadeendring i form av ny dør ut til altanen, slik som beskrevet ovenfor i «saken gjelder».

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte dokumentasjon mottatt bygningsmyndighetene i tidsrommet 20.07.2016 til 19.10.2016.

Tiltaket skal utføres i samsvar med ovennevnte dokumentasjon og på følgende vilkår:

Plassering:
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 70 nr 1 godkjennes plasseringen som omsøkt.

Utforming/tilpasning:
Etter bygningsmyndighetenes skjønn imøtekommer tiltaket intensjonene i plan- og bygningsloven § 74 nr 2.

Godkjenning av ansvarsrett:
Det vises til ansvar godkjent i tidligere tillatelser.

Vilkår fra tidligere gitt tillatelse:
For øvrig gjelder vilkårene som gitt i rammetillatelse datert 22.08.2007, og endringer godkjent i vedtak datert 20.06.2012, 26.10.2012 og 02.06.2013.

SAKSUTREDNING/BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

Planstatus/dispensasjoner:
Eiendommen er regulert ved plan R. 5120300, vedtatt 25.09.1995, og det er godkjent mindre vesentlig reguleringsendring ved plan R 5120305 med vedtaksdato 02.05.2007.

Nabovarsling:
Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 94 nr 3, og det er ikke registrert noen merknader i saken.

Uttalelse/krav fra andre myndigheter:
Søknaden er oversendt Hordaland Fylkeskommune v/Fylkeskonservatoren for uttalelse. Det er ikke mottatt uttalelse.

Uttalelser fra andre kommunale etater/avdelinger:
Byantikvaren har uttalt seg i intern korrespondanse datert 25.08.2016. Byantikvarens vurdering og konklusjon er som følger:

Vurdering og konklusjon
Tiltakshaver har vært på rådgivning hos Byantikvaren og lagt fram ulike løsninger. Vi var positive til å etablere en liten balkong på fasade mot øst, mellom nr. 1 og 3. Her er det allerede en balkong i første etasje, og et slikt tiltak vil ikke komme i konflikt med bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske verdi.

Det har blitt gjort et veldig godt arbeid med gjenoppføringen av «de gule husene på Nesttun» som nå har fått tilbake sin fordums glans og verdighet. Det nyoppførte huset en svært god kopi av huset som stod her før. Vi er derfor skeptiske til å anbefale et tiltak som endrer nåværende fasadeuttrykk.

Bygningsmyndighetenes drøfting/begrunnelse:
Omsøkte altan med tilhørende dør er et svært lite tiltak. Vinduer i altandøren tilpasser seg eksisterende vinduer i fasaden. Altanen bygges i tre. Altanen vil også være svært lite synlig for andre enn dem som bor i huset og oppholder seg i hagen, da den skal bygges på baksiden av huset. I motsetning til Byantikvaren, kan ikke bygningsmyndighetene se at altanen endrer bygningens fasadeuttrykk i særlig grad. Bygningsmyndighetene kan heller ikke se noe annet i plan eller plan- og bygningsloven som er til hinder for å godkjenne omsøkte endring.

Lovhjemmel:
Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

Klageadgang:
Denne avgjørelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til overordnet forvaltningsorgan innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28 ff. "Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak" er vedlagt som siste side i dette vedtaket. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Kommunen er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 200701083.

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:
www.bergen.kommune.no/innsynpb
For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettadresse: www.bergen.kommune.no/dinside

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 6460
og e-postadresse: Ronald.Kvamme@bergen.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for byggesakssjefen

Ronald Kvamme - saksbehandler
Trond Haugen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Heko Eiendomsutvikling AS, Postboks 407 Nesttun, 5853 BERGEN

Melding om rett til å klage på forvaltningsvedtak:	
Klagerett: (forvaltingslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse, har rett til å klage over avgjørelsen/vedtaket.
Hvem kan det klages til: (forvaltingslovens § 28)	Klagen kan rettes til overordnet forvaltningsorgan som er Fylkesmannen i Hordaland. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltingslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre - 3 - 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, som tilsier at klagen blir prøvd. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen. En klage som er avgjort av Fylkesmannen, kan ikke påklages videre.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltingslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om det. Slik krav må fremsettes innen klagefristen utløp. Klagefristen blir i så fall avbrutt og ny frist begynner å løpe fra den dag begrunnelsen er kommet frem til klager.
Klagens innhold: (forvaltingslovens § 32)	I klagen må det nevnes det vedtaket som det klages over og hva som ønskes endret. Den må begrunnes og for øvrig vise til de momenter som kan være relevante for bedømmelsen av saken. Klagen må undertegnes av klager eller hans fullmektig.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltingslovens §§ 31 og 42)	Selv om partene har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Det er imidlertid gitt adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til begjæring om utsettende virkning.
Rett til å se sakens dokumenter og kreve veiledning: (forvaltingslovens § 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 Allehelgens gate 5. Der vil en også kunne få nærmere veiledning om adgangen til å klage og den videre saksbehandlingen.
Kostnader ved klagen: (forvaltingslovens § 36)	Det kan søkes om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp. Her gjelder imidlertid visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannens kontor eller advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også adgang til kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f. eks advokatbistand. Dette forutsetter vanligvis at underinstansen har gjort en saksbehandlingsfeil som fører til endring av vedtaket. Klageinstansen vil kunne orientere om retten til å kreve slik dekning.

BERGEN KOMMUNE

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
BYGGESAKSAVDELINGEN
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10, Dir. tlf.: 5556 6460
postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

1:1 Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Ronald Kvamme	200701083/135	061016

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET

jf. plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr 2

Eiendom	:	Gnr 42 Bnr 890
Adresse	:	Hardangervegen 1
Tiltakshaver	:	Heko Eiendomsutvikling AS
Tiltaket	:	Riving, fasadeendring, bruksendring, parkeringsplasser, tilbygg

Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 03.10.2016.

Det vises også til dokumentasjon registrert i saken 04.10.2016

I den mottatte dokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse, jf. Byggesaksforskriften (SAK) 1997 – 2010.

Brukstillatelsen gjelder for følgende deler av tiltaket:
Seksjon 6 i 3. etasje

Gjenstående arbeider:
Gjenstående arbeider skal være dokumentert ferdig utført ved innsendelse av anmodning om ferdigattest. Sluttdokumentasjonen skal være uten merknader fra kontrollerende foretak.

Det er ansvarlig søkers plikt å påse at anmodning om ferdigattest blir innsendt uten ugrunnet opphold etter at gjenstående arbeider er dokumentert ferdig utført av ansvarlige kontrollerende foretak, jf. Byggesaksforskriften (SAK) 1997 – 2010.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG
Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for byggesakssjefen

Ronald Kvamme - saksbehandler
Trond Haugen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Heko Eiendomsutvikling AS, Postboks 407 Nesttun, 5853 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
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. Fylkesmannen 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 Allehelgens gate 5.
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.

BERGEN KOMMUNE
Byutvikling/Byantikvaren

Intern korrespondanse

Saksnr.:	200701083-130
Saksbehandler:	TMTA
Emnekode:	EBYGG-5210

Til: Seksjon for byggesak v/ Ronald Kvamme

Fra: Byantikvaren

Dato: 25. august 2016

Byantikvarens uttalelse. Hardangervegen 1-3, gnr 42/ bnr 890. Fasadeendring.

Vi viser til oversendelse 22.7.2016.

Anbefaling
Det nyoppførte huset i Hardangerveien 1-3 er en svært flott kopi av det opprinnelige huset som stod her tidligere. Byantikvaren anbefaler ikke at det etableres en balkong på fasade mot syd. Tiltaket endrer fasadeuttrykket på en uheldig måte. Vi anbefaler at balkongen etableres på fasade mot øst, der det allerede er en balkong i første etasje.

Verneverdi
For beskrivelse av bygningens verneverdi viser vi til Byantikvarens uttalelse, dokument *200701083-75*, datert 20.april 2012.

Omsøkt tiltak
Tiltaket gjelder Hardangerveien 1, som er en nyoppført kopi av den tidligere bygningen som måtte rives.
Det søkes om å etablere en balkong på fasade mot syd, mellom to vinduer. Eksisterende vinduer er oppdelt i små ruter, som på opprinnelige tegninger og vinduene har en asymmetrisk plassering, i tråd med jugendstil/ nybarokk.

Vurdering og konklusjon
Tiltakshaver har vært på rådgivning hos Byantikvaren og lagt fram ulike løsninger. Vi var positive til å etablere en liten balkong på fasade mot øst, mellom nr. 1 og 3. Her er det allerede en balkong i første etasje, og et slikt tiltak vil ikke komme i konflikt med bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske verdi.

Det har blitt gjort et veldig godt arbeid med gjenoppføringen av «de gule husene på Nesttun» som nå har fått tilbake sin fordums glans og verdighet. Det nyoppførte huset en svært god kopi av huset som stod her før. Vi er derfor skeptiske til å anbefale et tiltak som endrer nåværende fasadeuttrykk.

Tone M. Takvam - rådgiver
Johanne E Gillow - byantikvar

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.



Fasade Syd - eksisterende



Fasade Syd - etter endring

Prosjekt	Tiltakshaver:			Gnr/Bnr:
Hardangervegen 1-3				42/890
Fase	Dato:	Prosjekt nr:	Tegner:	Kontr:
Søknad om fasadeendring	08.07.2016	1138	MN/MJF	MN
Tegning	Tegningsnr:	Mål		
Fasader Syd	A.1	1:150		

EN TIL EN ARKITEKTER
55 30 48 80 www.entilen-arkitekter.no



Perspektiv mot Syd- eksisterende



Perspektiv mot Syd - etter endring

Prosjekt	Tiltakshaver:			Gnr/Bnr:
Hardangervegen 1-3				42/890
Fase	Dato:	Prosjekt nr:	Tegner:	Kontr:
Søknad om fasadeendring	08.07.2016	1138	MN/MJF	MN
Tegning	Tegningsnr:	Mål		
Perspektiv 2	A.4			

EN TIL EN ARKITEKTER
55 30 48 80 www.entilen-arkitekter.no

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR BYGGESAK
Besøksadresse: Allehelgens gate 5
Postadresse: Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10, Dir. tlf.: 5556 6460
Epost: postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no/dinside

En Til En Arkitekter AS
Øvre Korskirkesmug 2 B
5018 BERGEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler:	Vårt saksnummer:	Dato:
	Ronald Kvamme	200701083/125	140416

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

jf. plan- og bygningsloven (1985) § 99 nr 2

Eiendom	:	Gnr 42 Bnr 890
Adresse	:	Hardangervegen 1
Tiltakshaver	:	Heko Eiendomsutvikling AS
Tiltaket	:	Riving, fasadeendring, bruksendring, parkeringsplasser, tilbygg

Midlertidig brukstillatelse gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 14.03.2016. Det vises også til dokumentasjon registrert i saken mellom 14.03.2016 og 14.04.2016.

I den mottatte dokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen, at kontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse, jf. Byggesaksforskriften (SAK) 1997 – 2010.

Brukstillatelsen gjelder hele tiltaket / for følgende deler av tiltaket:
Seksjon nr 3, 4, 5, 7, 8, 9, parkeringsplass og sportsboder.

Gjenstående arbeider:
Gjenstående arbeider skal være dokumentert ferdig utført ved innsendelse av anmodning om ferdigattest. Sluttdokumentasjonen skal være uten merknader fra kontrollerende foretak.

Det er ansvarlig søkers plikt å påse at anmodning om ferdigattest blir innsendt uten ugrunnet opphold etter at gjenstående arbeider er dokumentert ferdig utført av ansvarlige kontrollerende foretak, jf. Byggesaksforskriften (SAK) 1997 – 2010.

GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Ronald Kvamme - saksbehandler
Trond Haugen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Heko Eiendomsutvikling AS, Postboks 407 Nesttun, 5853 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstillelse: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttdokumentasjon fra ansvarlig søker.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Etat for byggesak og private planer, 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. Fylkesmannen 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 Etat for byggesak og private planer i Allehelgens gate 5.
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.



Perspektiv mot Vest-Syd- eksisterende



Perspektiv mot Vest-Syd- etter endring

Prosjekt	Tiltakshaver:			Gnr/Bnr:
Hardangervegen 1-3				42/890
Fase	Dato:	Prosjekt nr:	Tegner:	Kontr:
Søknad om fasadeendring	08.07.2016	1138	MN/MJF	MN
Tegning	Tegningsnr:	Mål		
Perspektiv 1	A.3			

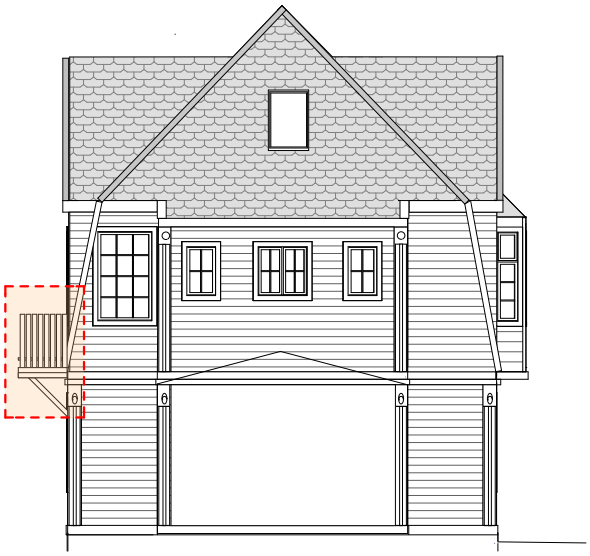
EN TIL EN ARKITEKTER
55 30 48 80 www.entilen-arkitekter.no



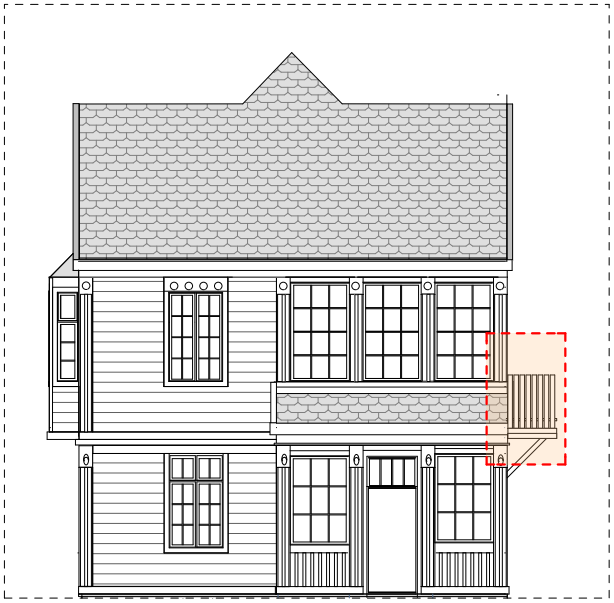
Fasade Øst - eksisterende



Fasade Vest - eksisterende



Fasade Øst - etter endring



Fasade Vest - etter endring

Prosjekt: Hardangervegen 1-3	Tiltakshaver:			Gnr/Bnr: 42/890
Fase: Søknad om fasadeendring	Dato: 08.07.2016	Prosjekt nr: 1138	Tegner: MN/MJF	Kontr: MN
Tegning: Fasade Øst og Vest	Tegningsnr: A.2	Mål: 1:150		

EN TIL EN ARKITEKTER
55 30 48 80 www.entilen-arkitekter.no

HEKO EIENDOMSUTVIKLINING AS

PB. 407 NESTTUN

5853 BERGEN

Bergen 19.07.16

BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER

Postmottak.byggesak@bergen.kommune.no

Deres ref.: Snr. 200701083 / Ronald Kvamme

Søknad om tillatelse til endring av tiltak på eiendommen gnr. 42 bnr.890, snr.6, Hardangerveien 1. Endring av gitt tillatelse, for oppføring av liten luftebalkong fra stue i boligseksjon nummer 6.

Viser til saknr. 200701083 som ikke er endelig avsluttet. Arbeidene med gjenreising av de gamle gule husene på Nesttun nærmer seg ferdig og det er gitt midlertidig brukstillatelse til 6 av de 9 enhetene i byggene Hardangerveien 1 + 3.

Søknad om tillatelse til endring gjelder montering av en liten luftebalkong på om lag 1,5 m² på byggets fasade mot sør og Nesttunelven.

Ansvarlig søker og arkitekt for hovedsaken, En til en arkitekter, har også utarbeidet tegninger for den nye balkongen. Pga ferieavvikling i arkitektfirmaet så har vi engasjert ansvarlig utførende foretak Batek AS, som har sentral godkjenning til også å forestå vår søknad om endring av tillatelse.

Alternative løsninger for luftebalkong til seksjon nr. 6 er drøftet i møte med Byantikvaren ved Tone Tonning. Omsøkte løsning er den vi sammen med vår arkitekt har kommet frem til som beste alternativ med grunnlag i møte med byantikvaren og de signaler som vi der fikk. Vi har ikke fått noen uttalelse fra Byantikvaren, men antar at byggesak vil forelegge planene for Byantikvaren for uttalelse.

Planene er nabovarslet i henhold til nabooppgave, og der er ingen merknader til tiltaket.

Håper på en snar og positiv behandling av vår søknad.

Med vennlig hilsen

Øystein Helgesen

Tiltakshaver

Kommunens saksnr.
20070/1083

Søknad om endring av gitt tillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2

Berører endringen av tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser slik at det må innhentes nytt samtykke fra Arbeidstilsynet? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis "ja" må slikt vedtak innhentes før igangsettingstillatelse kan gis. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	42	890		6			BERGEN
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Hardangerveien 1				5224	NESTTUN	

Beskrivelse av endring(er) av tiltak (dispensasjoner, areal, plassering, formål, bruk)

Montering av luftebalkong fra stue i seksjon nr. 6. Bruksareal omlag 1,5 m². Det settes inn to-fløyet terrassedør med ruteinndeling tilsvarende vinduene på hver side.

Vedlegg

Nye vedlegg og tidligere vedlegg som endres	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner, byggblankett 5175	A	–	☒
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl kap 19)	B	–	☒
Nabovarsling (gjenpart/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C	01 – 05	☐
Situasjonsplan, avkjøringsplan	D	01 –	☐
Tegninger	E	01 – 03	☐
Redegjørelser/kart	F	01 – 02	☐
Erklæring om ansvarsrett	G	01 –	☐
Gjennomføringsplan	G	01 –	☐
Boligspesifikasjon i matrikkelen	H	–	☒
Uttalelser fra annen offentlig myndighet	I	–	☐
Rekvisisjon av oppmålingsforretning	J	–	☐
Andre vedlegg	Q	01 –	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)			**Tiltakshaver** (bare for tiltak uten ansvarlig søker etter pbl § 20-4)		
Foretak: Batek AS			Navn:		
Kontaktperson: Kurt Jakobsen	Telefon: 93076543	Mobiltelefon: 93076543	Kontaktperson:	Telefon:	Mobiltelefon:
E-post: kurt@batekas.no			E-post:		
Dato: 19.07.2016	Underskrift: Kurt Jakobsen		Dato: 20.07.16	Underskrift: Øystein Helgesen	
Gjentas med blokkbokstaver: KURT JAKOBSEN			Gjentas med blokkbokstaver: ØYSTEIN HELGESEN		

C.

NABOVARSELLISTE

BERGEN KOMMUNE

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø
Etat for byggesak og private planer

Varsellisten gjelder tiltak på følgende eiendom:

Eiendomsidentifikasjon: Gnr/Bnr 42/890 i Bergen kommune, **Adresse:** Hardangervegen 1 m/flere

Hjemmels- og rettighetshavere

Matrikkelenhet	Type	Navn	Adresse	Postnr	Poststed
42/ 751/ 0/ 0	H	HORDALAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 7900	5020	BERGEN
42/ 850/ 0/ 0	H	HORDALAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 7900	5020	BERGEN
42/ 850/ 0/ 0	KE	STATENS VEGVESEN REGION VEST	Askedalen 4	6863	LEIKANGER
42/ 875/ 0/ 0	H	BIRKELAND SOKN	Posboks 152 Nesttun	5852	BERGEN
42/ 890/ 0/ 1	H	HEKO EIENDOMSUTVIKLING AS	Postboks 407 Nesttun	5853	BERGEN
42/ 890/ 0/ 2	H	HEKO EIENDOMSUTVIKLING AS	Postboks 407 Nesttun	5853	BERGEN
42/ 890/ 0/ 3	HB	HELGESEN CAROLINE LANDAAS	HARDANGERVEGEN 1	5224	NESTTUN
42/ 890/ 0/ 3	HB	WAARDAL STIAN	HARDANGERVEGEN 1	5224	NESTTUN
42/ 890/ 0/ 4	HB	HAUGSENG WENCHE E	TRANEHAUGEN 3	5238	RÅDAL
42/ 890/ 0/ 4	HB	JAKOBSEN KURT INGE	TRANEHAUGEN 3	5238	RÅDAL
42/ 890/ 0/ 5	H	DEVA FRISØR AS	Postboks 169 Nesttun	5852	BERGEN
42/ 890/ 0/ 6	H	HEKO EIENDOMSUTVIKLING AS	Postboks 407 Nesttun	5853	BERGEN
42/ 890/ 0/ 7	HB	TUNSBERG FRODE JOHAN	SLÅTTHAUGVEGEN 28	5222	NESTTUN
42/ 890/ 0/ 8	HB	HELGESEN CAMILLA LANDAAS	SKJOLDVEGEN 97	5221	NESTTUN
42/ 890/ 0/ 9	HB	KROGSTAD ALEXANDER	NYBØVEGEN 15 E	5221	NESTTUN
42/ 890/ 0/ 9	HB	KROGSTAD ELISABETH J L W	NYBØVEGEN 15 E	5221	NESTTUN
42/ 890/ 0/ 10	H	BATEK EIENDOM AS	Postboks 407 Nesttun	5853	BERGEN
42/ 948/ 0/ 0	AE	HORDALAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 7900	5020	BERGEN
42/ 948/ 0/ 0	KE	STATENS VEGVESEN REGION VEST	Askedalen 4	6863	LEIKANGER
43/ 13/ 0/ 0	H	BIRKELAND SOKN	Posboks 152 Nesttun	5852	BERGEN
43/ 1097/ 0/ 0	AE	HORDALAND FYLKESKOMMUNE	Postboks 7900	5020	BERGEN
43/ 1097/ 0/ 0	KE	STATENS VEGVESEN REGION VEST	Askedalen 4	6863	LEIKANGER

Forklaring eiertype

H = Hjemmelshaver
F = Fester
AE = Aktuell eier
B = Bosatt i Norge
D = Død
U = Utvandret

Partslisten er utarbeidet i henhold til standard prosedyre ved nabovarsling, jf. plan- og bygningslovens § 21-3. Hentes fra Matrikkelen ved hjelp av data fra eiendomskartverket. Listen tar ikke spesielt hensyn til byggesaken dersom denne inneholder momenter som tilsier at også andre berørte parter bør varsles. I slike tilfeller kan byggesakssjefen også kreve at disse varsles.

Vedlegg nr.
C –

Opplysninger gitt i nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

(Gjenpart av nabovarsel)
Pbl § 21-3

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiendommens adresse	Postnr.	Poststed
42	890		6	HARDANGERVEIEN 1	5224	NESTTUN

Eier/fester: HEKO EIENDOMSUTVIKLING AS
Kommune: BERGEN

Det varsles herved om

- [ ] Nybygg
- [ ] Anlegg
- [ ] Endring av fasade
- [ ] Riving
- [ ] Påbygg/tilbygg
- [ ] Skilt/reklame
- [ ] Innhegning mot veg
- [ ] Bruksendring
- [ ] Midlertidig bygning, konstruksjon eller anlegg
- [ ] Antennesystem
- [ ] Oppretting/endring av matrikkelenhet (eiendomsdeling) eller bortfeste
- [x] Annet

Dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19

- [ ] Plan- og bygningsloven med forskrifter
- [ ] Kommunale vedtekter
- [ ] Arealplaner
- [ ] Vegloven

Vedlegg nr. B –

Arealdisponering

Sett kryss for gjeldende plan

- [x] Arealdel av kommuneplan
- [x] Reguleringsplan
- [ ] Bebyggelsesplan

Navn på plan:

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelder

BALKONG UT FRA STUE.

Vedlegg nr. Q –

Spørsmål vedrørende nabovarsel rettes til

Foretak/tiltakshaver: HEKO EIENDOMSUTVIKLING AS

Kontaktperson, navn	E-post	Telefon	Mobil
ØYSTEIN HELGESEN	oheleg@online.no		95807087

Søknaden kan ses på hjemmeside:
(ikke obligatorisk):

Merknader sendes til

Eventuelle merknader skal være mottatt innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.
Ansvarlig søker/tiltakshaver skal sammen med søknad sende innkomne merknader og redegjøre for ev. endringer.

Navn	Postadresse
HEKO EIENDOMSUTV. AS	PB. 407 NESTTUN
Postnr. / Poststed	**E-post**
5853 BERGEN	oheleg@online.no

Følgende vedlegg er sendt med nabovarselet

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknad/vedtak	B		☐
Situasjonsplan	D	1	☐
Tegninger snitt, fasade	E	1	☐
Andre vedlegg	Q		☐

Underskrift

Tilsvarende opplysninger med vedlegg er sendt i nabovarsel til berørte naboer og gjenboere.
Mottagere av nabovarsel fremgår av kvittering for nabovarsel.

Sted	Dato	Underskrift ansvarlig søker eller tiltakshaver
BERGEN	1/6 -16	Øystein Helgesen
		Gjentas med blokkbokstaver: ØYSTEIN HELGESEN

Vedlegg	Side	- av
C -		

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
42	890		6			BERGEN

Adresse	Postnr.	Poststed
HARDANGERV. 1	5224	NESTTUN

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
42	890		1+2

Adresse: HARDANGERVEIEN

Postnr.: 5224 Poststed: NESTTUN

Personlig kvittering for: [X] mottatt varsel — Dato: 1/6-16 — Sign.: Øystein Helgesen

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eiers/festers navn: HEKO EIENDOMSUTV. AS

Adresse: PB. 407 NESTTUN

Postnr. 5853 Poststed: BERGEN

Dato sendt e-post:

Kvittering vedlegges:

Poststedets reg.nr.:

Personlig kvittering for: [X] samtykke til tiltaket — Dato: 1/6-16 — Sign.: Øystein Helgesen

---

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
42	890		3

Adresse:

Postnr. Poststed:

Personlig kvittering for: [X] mottatt varsel — Dato: 3/6-16 — Sign.: Caroline L. Helgesen

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eiers/festers navn: CAROLINE L. HELGESEN

Adresse: HARDANGERVEIEN 1

Postnr. 5224 Poststed: NESTTUN

Dato sendt e-post:

Kvittering vedlegges:

Poststedets reg.nr.:

Personlig kvittering for: [X] samtykke til tiltaket — Dato: 3/6-16 — Sign.: Caroline L. Helgesen

---

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
42	890		3

Adresse:

Postnr. Poststed:

Personlig kvittering for: [X] mottatt varsel — Dato: 3/6-16 — Sign.: Stian Waardal

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eiers/festers navn: STIAN WAARDAL

Adresse: HARDANGERVEIEN 1

Postnr. 5224 Poststed: NESTTUN

Dato sendt e-post:

Kvittering vedlegges:

Poststedets reg.nr.:

Personlig kvittering for: [X] samtykke til tiltaket — Dato: 3/6-16 — Sign.: Stian Waardal

---

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
42	890		4

Adresse:

Postnr. Poststed:

Personlig kvittering for: [X] mottatt varsel — Dato: 3/6-16 — Sign.: W Haugseng

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eiers/festers navn: WENCHE HAUGSENG

Adresse: TRANEHAUGEN 3

Postnr. 5238 Poststed: RÅDAL

Dato sendt e-post:

Kvittering vedlegges:

Poststedets reg.nr.:

Personlig kvittering for: [X] samtykke til tiltaket — Dato: 3/6-16 — Sign.: W. Haugseng

---

Nabo-/gjenboereiendom

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
42	890		4

Adresse:

Postnr. Poststed:

Personlig kvittering for: [X] mottatt varsel — Dato: 3/6-16 — Sign.: Kurt Jakobsen

Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom

Eiers/festers navn: KURT INGE JAKOBSEN

Adresse: TRANEHAUGEN 3

Postnr. 5238 Poststed: RÅDAL

Dato sendt e-post:

Kvittering vedlegges:

Poststedets reg.nr.:

Personlig kvittering for: [X] samtykke til tiltaket — Dato: 3/6-16 — Sign.: Kurt Jakobsen

---

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

Vedlegg	Side	- av
C -		

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 42	Bnr. 890	Festenr.	Seksjonsnr. 6	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune BERGEN
	Adresse HARDANGERVEIEN 1				Postnr. 5224	Poststed NESTTUN	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 42	Bnr. 890	Festenr.	Seksjonsnr. 5	Eiers/festers navn DEVA FRISØR AS	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse PB. 169 NESTTUN	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. 5852 Poststed BERGEN	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☒ mottatt varsel	Dato 4/6/16	Sign. Mona S. Brit		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 4/6-16 Sign. Mona S. Brit

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 42	Bnr. 890	Festenr.	Seksjonsnr. 7	Eiers/festers navn FRODE JOHAN THUNSBERG	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse HARDANGERVEIEN 3	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. 5224 Poststed NESTTUN	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☒ mottatt varsel	Dato 3/6-16	Sign. Frode Thunsberg		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 3/6-16 Sign. Frode Thunsberg

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 42	Bnr. 890	Festenr.	Seksjonsnr. 8	Eiers/festers navn CAMILLA L. HELGESEN	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse HARDANGERVEIEN 1	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. 5224 Poststed NESTTUN	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☒ mottatt varsel	Dato 3/6-16	Sign. Camilla L Helgesen		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 3/6-16 Sign. Camilla L Helgesen

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 42	Bnr. 890	Festenr.	Seksjonsnr. 9	Eiers/festers navn ELISABETH KROGSTAD	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse NYBØVEIEN 15 B	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. 5221 Poststed NESTTUN	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☒ mottatt varsel	Dato 13/6-16	Sign. Elisabeth Krogstad		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 13/6-16 Sign. Elisabeth Krogstad

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 42	Bnr. 890	Festenr.	Seksjonsnr. 9	Eiers/festers navn KROGSTAD ALEXANDER	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse NYBØVEIEN 15 E	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. 5221 Poststed NESTTUN	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for ☒ mottatt varsel	Dato 13/06/16	Sign. Alexander Krogstad		Personlig kvittering for ☒ samtykke til tiltaket	Dato 13/06/16 Sign. Alexander Krogstad

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.

Vedlegg	Side	- av
C -		

DIREKTORATET FOR BYGGKVALITET

Kvittering for nabovarsel sendes kommunen sammen med søknaden

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, overleveres personlig mot kvittering eller sendes på e-post mot kvittering. Med kvittering for mottatt e-post menes en e-post fra nabo/gjenboer som bekrefter å ha mottatt nabovarselet. Ved personlig overlevering vil signatur gjelde som bekreftelse på at varslet er mottatt. Det kan også signeres på at man gir samtykke til tiltaket.

Tiltaket gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	42	890		6			BERGEN
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	HARDANGERVEIEN 1				5224	NESTTUN	

Følgende naboer har mottatt eller fått rek. sending av vedlagte nabovarsel med tilhørende vedlegg:

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 42	Bnr. 890	Festenr.	Seksjonsnr. 10	Eiers/festers navn BATEK EIENDOM AS	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse PB 407 NESTTUN	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. 5853 Poststed BERGEN	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: [X] mottatt varsel	Dato 3/6-16	Sign. Kurt Salvesen		Personlig kvittering for: [X] samtykke til tiltaket	Dato 3/6-16 Sign. K. Salvesen

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 43	Bnr. 13	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn BIRKELAND SOLN	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse PB 152 NESTTUN	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. 5852 Poststed BERGEN	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: [X] mottatt varsel	Dato 3/6-16	Sign. Eli Leggedal		Personlig kvittering for: [X] samtykke til tiltaket	Dato 10/6-16 Sign. Eli Leggedal

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 42	Bnr. 948	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn HORDALAND FYLKESKOMMUNE	Dato sendt e-post
Adresse + 43/1097				Adresse PB. 7900	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. 5020 Poststed BERGEN	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: [ ] mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for: [ ] samtykke til tiltaket	Dato Denne del klistres på kvittering RA 0094 3879 1NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr. 42	Bnr. 948	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn STATENS VEGVESEN	Dato sendt e-post
Adresse + 43/1097				Adresse ASKEDALEN 4	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr. 6863 Poststed LEIKANGER	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: [ ] mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for: [ ] samtykke til tiltaket	Dato Denne del klistres på kvittering RA 0094 3880 5NO

Nabo-/gjenboereiendom				Eier/fester av nabo-/gjenboereiendom	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn	Dato sendt e-post
Adresse				Adresse	Kvittering vedlegges
Postnr.	Poststed			Postnr.	Poststedets reg.nr.
Personlig kvittering for: [ ] mottatt varsel	Dato	Sign.		Personlig kvittering for: [ ] samtykke til tiltaket	Dato Sign.

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: 2-to Sign. [signature]

124760 Dato: 4/6-16

BERGEN KOMMUNE

BASISKART

Byrådsavdeling for byutvikling, klima og miljø

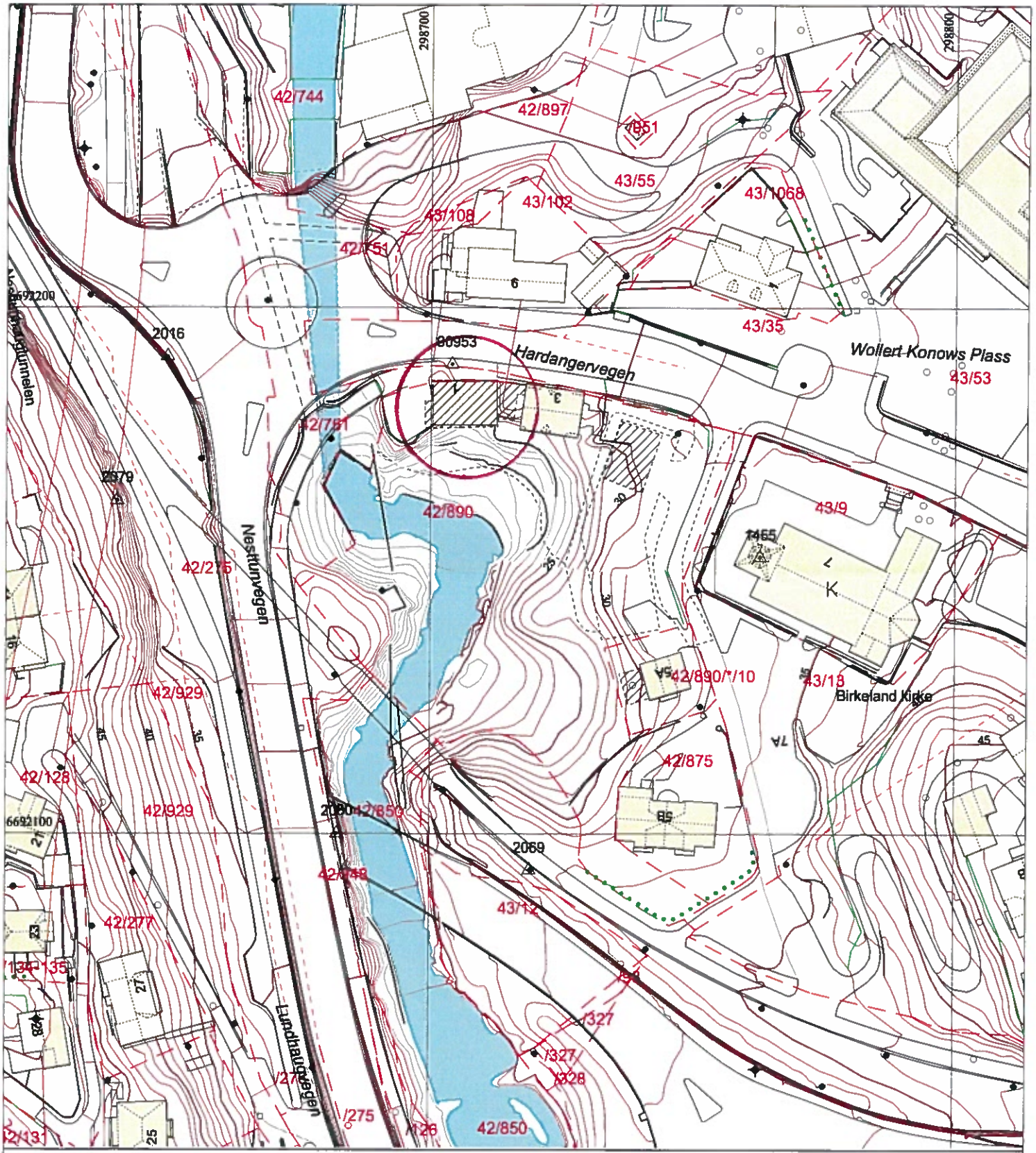
Etat for byggesak og private planer

Målestokk 1:1000 Gnr/Bnr 42/890

Dato: 19.07.2016 Adresse: Hardangervegen 1 m/flere

D

N



Bygning, tak Terasse o.l

Bygning, vegglIv

Byggemeldt bygg

Fredet bygg

Byggemeldt anlegg

Høydekote

Høydekote - usikker

Eiendomsgrense

Eiendomsgrense - usikker

Kulturminnegrense

Gjerde, stein

Gjerde, annet

Kraftledning

Hekk

Stl

Traktorveg

Innmålt tre

Flaggstang, stolpe

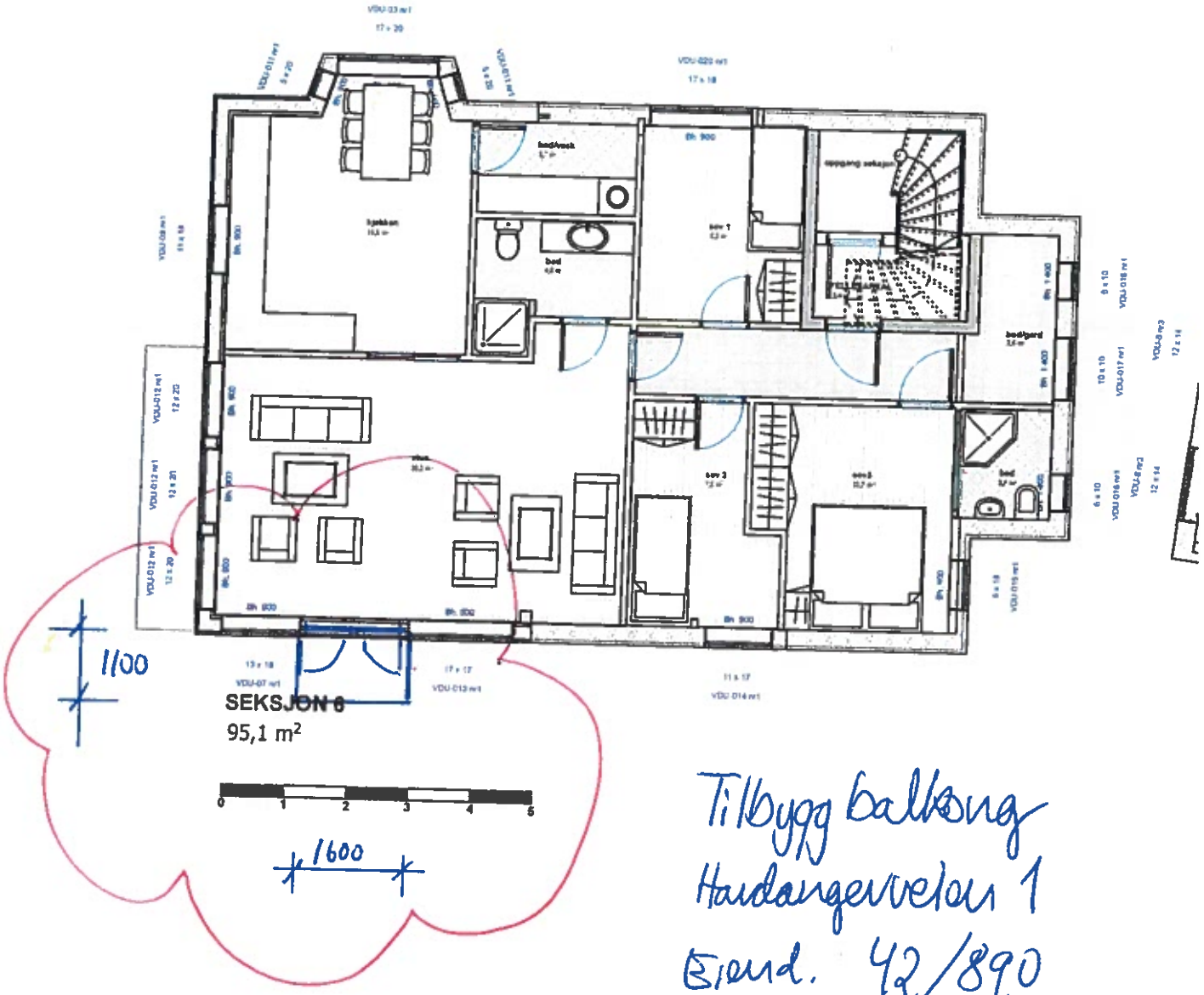
Kum, sluk, hydrant

123/4567 Gardsnr/bruksnr

19.4 Høydepunkt med høyde

Grunnlagspunkt/fastmerke

E



BATEK AS
Org.nr.: 996 829 863
08.07.2016

Tilbygg balkong
Haldangervegen 1
Eiend. 42/890
Seksjon nr. 6



Fasade Syd - eksisterende



Fasade Syd - etter endring

Prosjekt: Hardangervegen 1-3	Tiltakshaver:				Gnr/Bnr: 42/890
Fase: Søknad om fasadeendring	Dato: 08.07.2016	Prosjekt nr: 1138	Tegner: MN/MJF		Kontr: MN
Tegning: Fasader Syd	Tegningsnr: A.1	Mål: 1:150			

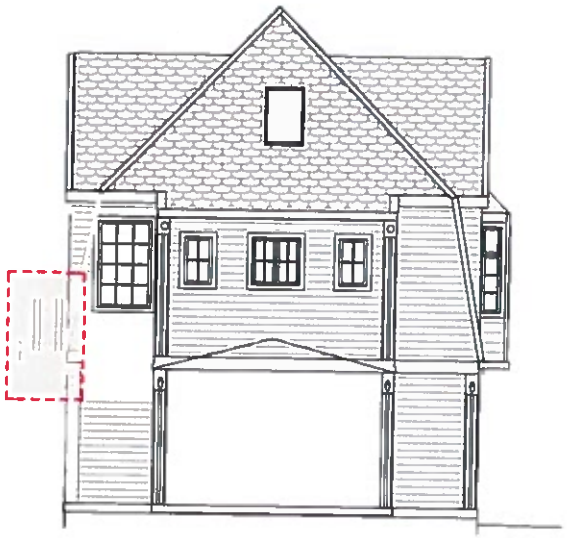
EN TIL EN ARKITEKTER



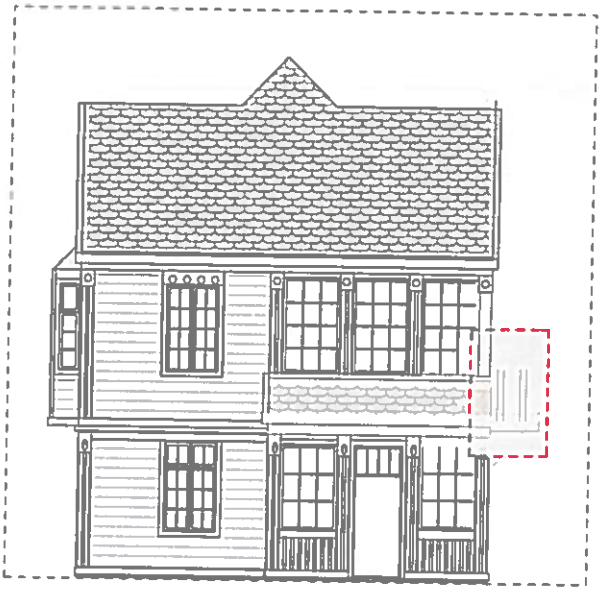
Fasade Øst - eksisterende



Fasade Vest - eksisterende



Fasade Øst - etter endring



Fasade Vest - etter endring

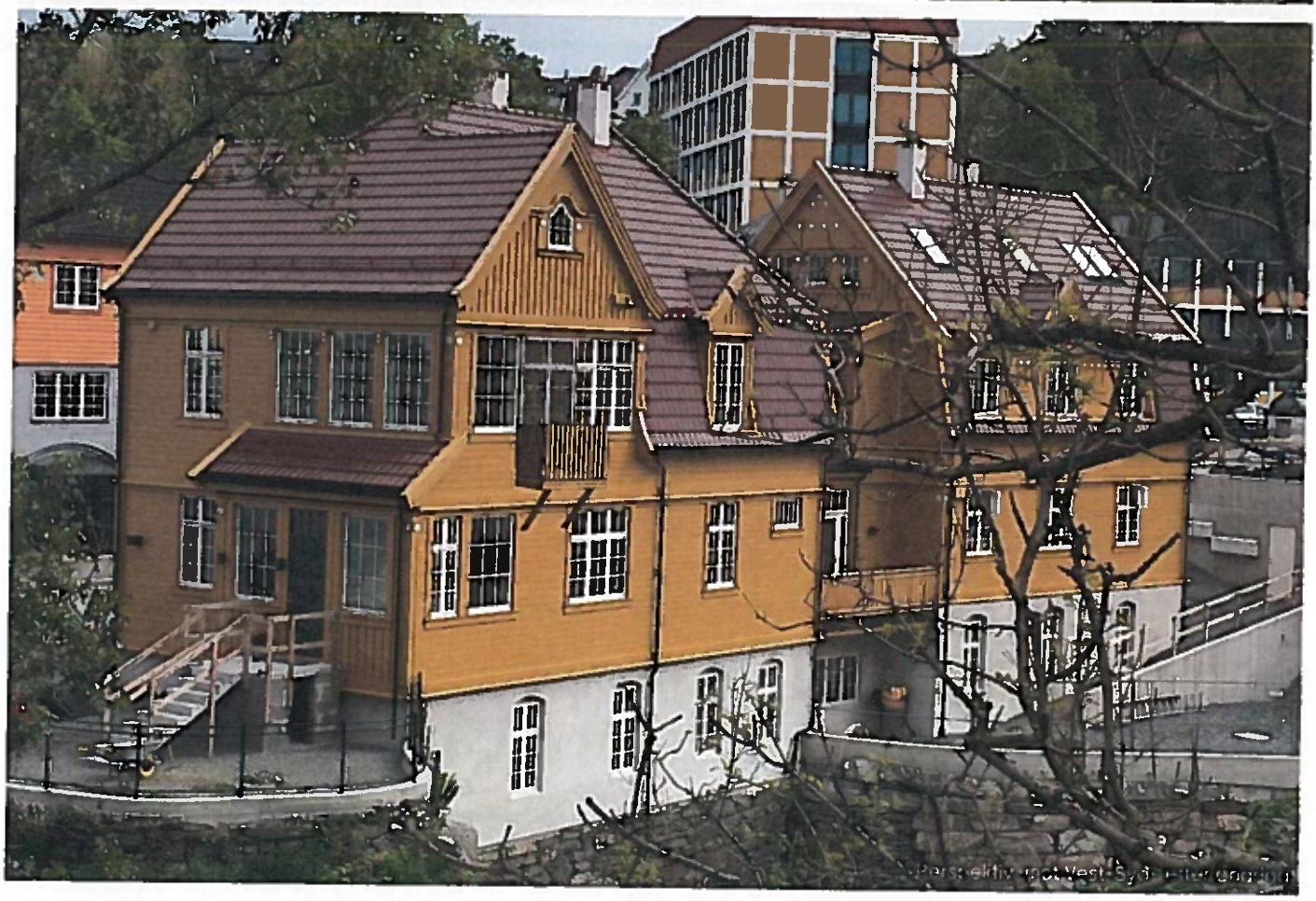
Prosjekt: Hardangervegen 1-3	Tiltakshaver:				Gnr/Bnr: 42/890
Fase: Søknad om fasadeendring	Dato: 08.07.2016	Prosjekt nr: 1138	Tegner: MN/MJF		Kontr: MN
Tegning: Fasade Øst og Vest	Tegningsnr: A.2	Mål: 1:150			

EN TIL EN ARKITEKTER

55 30 48 80 www.entilen-arkitekter.no

F





Prosjekt: Hardangervegen 1-3	Tiltakshaver:				Gnr./Bnr.: 42/890
Fase: Søknad om fasadeendring	Dato: 08.07.2016	Prosjekt nr: 1138	Tegner: MN/MJF	Kontr: MN	
Tegning: Perspektiv 1	Tegningsnr: A.3	Mål:			

EN TIL EN ARKITEKTER



Perspektiv mot Syd - eksisterende



Perspektiv mot Syd - etter endring

Prosjekt: Hardangervegen 1-3	Tiltakshaver:				Gnr/Bnr: 42/890
Fase: Søknad om fasadeendring	Dato: 08.07.2016	Prosjekt nr: 1138	Tegner: MN/MJF	Kontr: MN	
Tegning: Perspektiv 2	Tegningsnr: A.4	Mål:			

EN TIL EN ARKITEKTER

Kommunens saksnr.	Vedlegg nr.	Side
2007/1083	G-	1 av 1

Erklæring om ansvarsrett

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 23-3

Erklæringen skal sendes til *ansvarlig søker.*
Alternativt kan erklæringen sendes direkte til kommunen, men da må ansvarlig søker få tilsendt en kopi.

Erklæringen gjelder

	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
Eiendom/ byggested	42	890		6			BERGEN
	Adresse: Hardangerveien 1				Postnr.: 5224		Poststed: NESTTUN

Foretak

Foretakets navn: Batek AS		Organisasjonsnr.: 996829863
Adresse: Postboks 407 Nesttun	Postnr.: 5853	Poststed: BERGEN
Kontaktperson: Kurt Jakobsen	Telefon: 93076543	Mobiltelefon: 93076543
E-post: kurt@batekas.no		

Foreligger sentral godkjenning ? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis ja, dekkes ansvarsområdene av sentral godkjenning? ☒ Helt ☐ Delvis ☐ Nei

Ansvarsområde

Funksjon (SØK, PRO, UTF, kontroll)	Beskriv arbeidet foretaket skal ha ansvar for	Tiltaks-klasse	Våre samsvarserklæringer/kontrollerklæringer vil foreligge ved: (sett X)			
			Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettingstillatelse/ ett-trinns søknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest
SØK	Ansvarlig søker for tiltaket	1		X		
PRO	Ansvarlig for Prosjektering av tiltaket	1		X		
UTF	Ansvarlig for Utførelse av tiltaket	1				X

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger.
Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket jf. SAK10 kap. 10 og 11

☒ Ansvarlig prosjekterende erklærer at prosjekteringen skal være planlagt, gjennomført og kvalitetssikret i henhold til pbl jf. SAK10 §12-3

☒ Ansvarlig utførende erklærer at arbeidet ikke skal starte før det foreligger kvalitetssikret produksjonsunderlag for respektive del av utførelsen jf SAK10 § 12-4

☐ Ansvarlig kontrollerende erklærer uavhengighet, jf. SAK10 § 14-1, og vil redegjøre for endringer som kan påvirke uavhengigheten jf. SAK10 §12-5

Dato	Underskrift
19.07.2016	Kurt Jakobsen

Gjentas med blokkbokstaver: KURT JAKOBSEN

Kommunens saksnr.	Vedlegg	Side
2007/1083	G	1 av 1

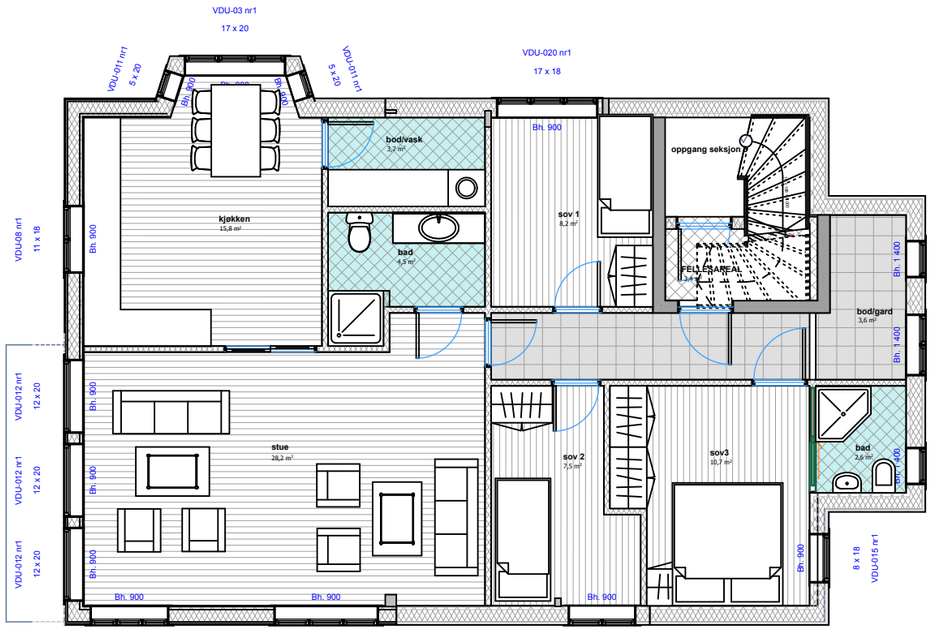
Gjennomføringsplan

Versjonsnr.	Dato	Signatur, ansv. søker
	19.07.2016	Kurt Jakobsen

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksj.nr.	Bygn.nr.	Kommune
	42	890		6		BERGEN

Adresse	Postnr.	Poststed
Hardangerveien 1	5224	NESTTUN

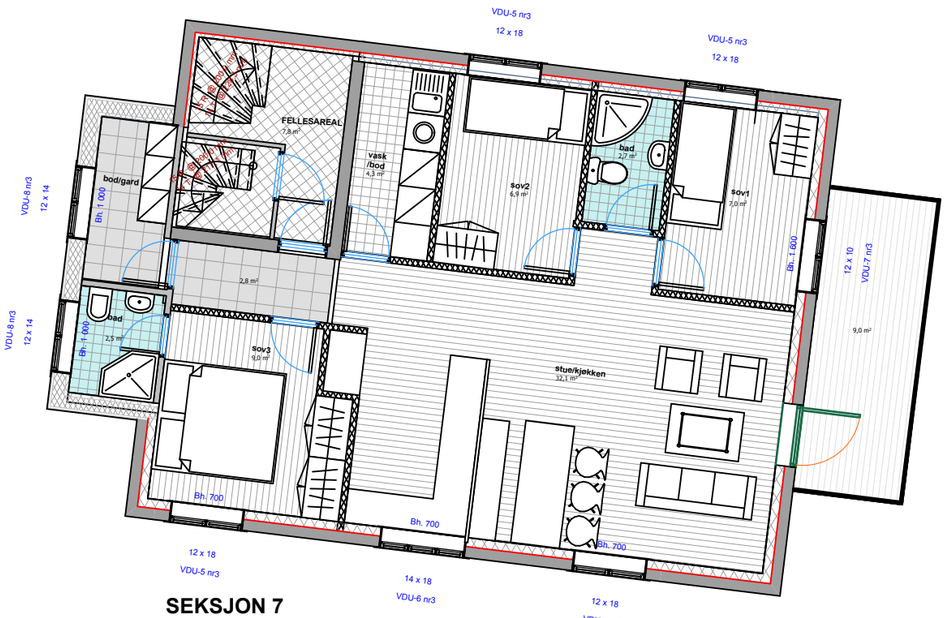
Beskrivelse av fagområde, ansvarsområde, tiltaksklasse (i hhv. prosjektering, utførelse og kontroll)			Foretakets navn og org.nr.	Kryss for planlagt samsvarserklæring / kontrollerklæring erstattes med dato når denne foreligger				Sett kryss når arbeidet innen ansvarsområdet er avsluttet
Alle fagområder i tiltaket	Beskrivelse av ansvarsområdet hentet fra erklæring om ansvarsrett	Tiltaks-klasse		Søknad om rammetillatelse	Søknad om igangsettings-tillatelse/ett-trinnsøknad	Søknad om midlertidig brukstillatelse	Søknad om ferdigattest	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
SØK	Ansvarlig søker for tiltaket	1	Batek AS, 996829863		X			
PRO	Ansvarlig for prosjektering av tiltaket	1	Batek AS, 996829863		X			
UTF	Ansvarlig for utførelsen av tiltaket	1	Batek AS, 996829863				X	



SEKSJON 6

95,1 m²

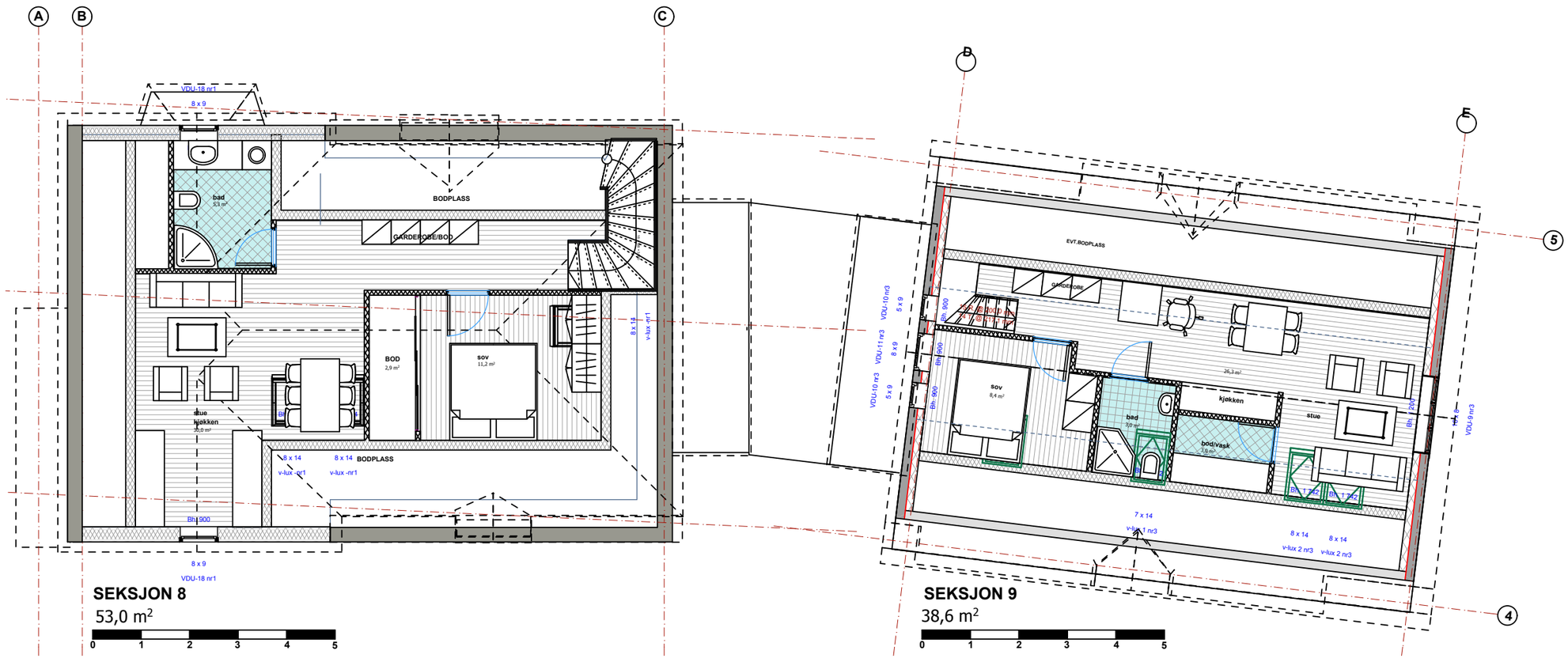




SEKSJON 7

73,5 m²





SEKSJON 8

53,0 m²

0 1 2 3 4 5

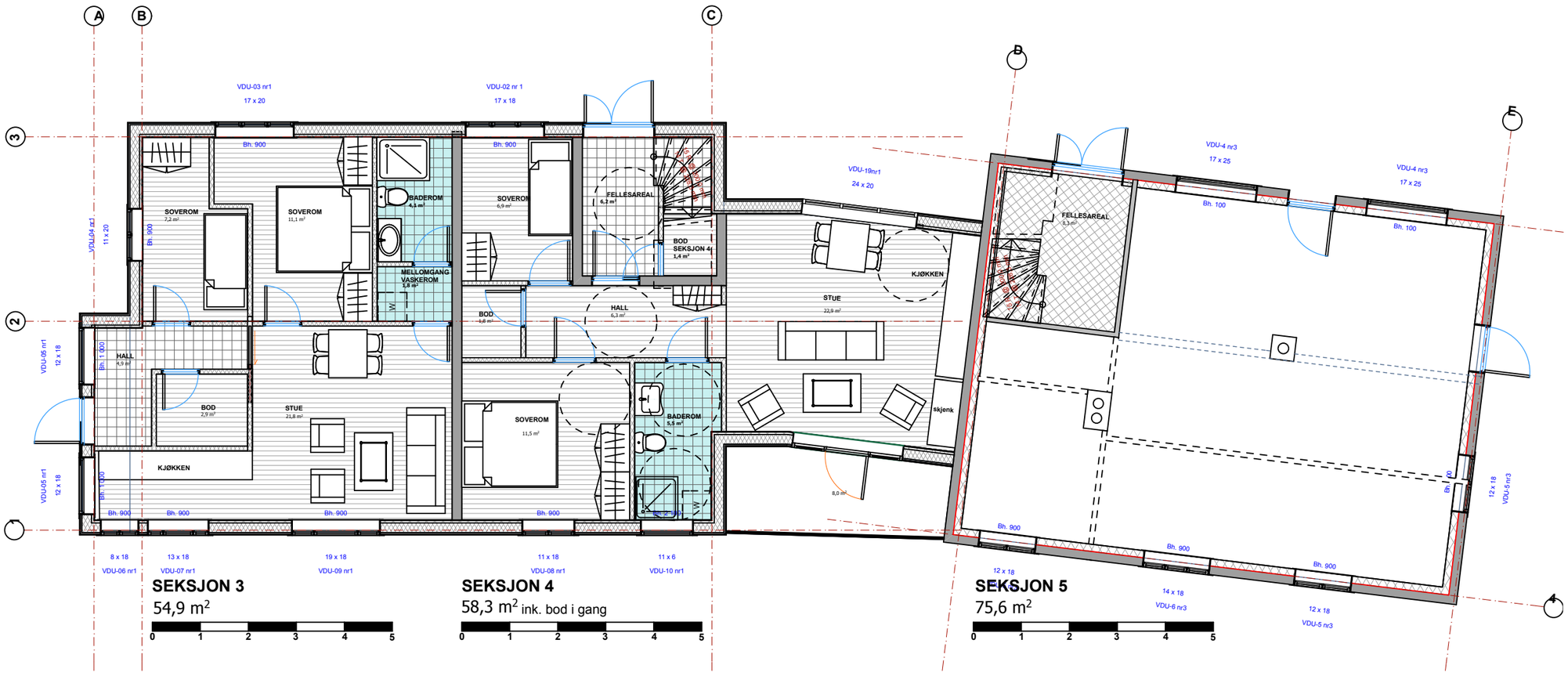
SEKSJON 9

38,6 m²

0 1 2 3 4 5

Yttervegg

Beregningene forutsetter at ferdig rehabilitert yttervegg med 20 cm isolasjon vil få et trafikkstøyreduksjonstall, $R_w + C_{tr}$ lik 38 dB. Det anbefales å bruke utvendig 2 lag gips som vindtett plate om en planlegger å rive eksisterende ytterkledning. Uansett bør en bruke 2 lag gips innvendig, eller evt. 1 lag gips + trepanel eller lignende.


A
B
C
D
E
2
3
4
VDU-03 nr1
17 x 20
VDU-02 nr 1
17 x 18
VDU-19nr1
24 x 20
VDU-4 nr3
17 x 25
VDU-4 nr3
17 x 25
VDU-04 nr1
11 x 20
VDU-06 nr1
12 x 18
VDU-05 nr1
12 x 18
VDU-05 nr1
12 x 18
Bh. 900
Bh. 1 000
Bh. 100
SOVEROM
7,2 m²
SOVEROM
11,1 m²
BADEROM
4,1 m²
MELLOMGANG
VASKEROM
3,8 m²
W
SOVEROM
6,9 m²
FELLESAREAL
6,2 m²
BOD
SEKSJON 4
1,4 m²
HALL
6,3 m²
BOD
1,8 m²
KJØKKEN
STUE
22,9 m²
FELLESAREAL
3,3 m²
HALL
4,9 m²
BOD
2,9 m²
STUE
21,8 m²
KJØKKEN
SOVEROM
11,5 m²
BADEROM
5,5 m²
W
8,0 m²
skjenk
8 x 18
VDU-06 nr1
13 x 18
VDU-07 nr1
19 x 18
VDU-09 nr1
11 x 18
VDU-08 nr1
11 x 6
VDU-10 nr1
12 x 18
VDU-6 nr3
14 x 18
VDU-6 nr3
12 x 18
VDU-5 nr3
SEKSJON 3
54,9 m²
SEKSJON 4
58,3 m² ink. bod i gang
SEKSJON 5
75,6 m²
0 1 2 3 4 5



SEKSJON 3
55,0 m²

SEKSJON 4
58,0 m²

0 1 2 3 4 5

IND. DATO REV SIGN

FASE
SALGSTEGNING

PROSJEKT
Hardangerveien 1 OG 3
Gnr 42 BNR 890

PROSJEKT NR
1138

DATO
11.01.2013

MÅLESTOKK
1:100

REVISJON

TEGNING
SEKSJON 3 & 4 1 ETG

TEGN. NR
02.3

TEGN. AV
KS

KONTR.
MN

EN TIL EN ARKITEKTER



SEKSJON 1
93,2 m²

0 1 2 3 4 5

SEKSJON 2
82,6 m²

0 1 2 3 4 5

FASE
SØKNAD OM IGANGSETTING

PROSJEKT
Hardangerveien 1 OG 3
Gnr 42 BNR 890

IND.	DATO	REV	SIGN

PROSJEKT NR
456

DATO
20.02.2013

MÅLESTOKK
1:100

REVISJON

TEGNING
PLAN 01 KJELLER

TEGN. NR
03.2.4

TEGN. AV
KS

KONTR.
MN

EN TIL EN ARKITEKTER

ADRESSE
Øvre Korskirkesmug 2b, 5018 Bergen

TELEFON / FAKS
53 50 40 82 / 930 36 566

E- POST
post@entilen-arkitekter.no

Kommunens saksnr: 2007a1083 | Side: av

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	42	890				

Adresse	Postnr	Poststed
Hardangerveien 1-3	5224	NESTTUN

Det anmodes om

- [x] **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **FERDIGATTEST** (søknadspliktig arbeid)
- [ ] **ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING** (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [ ] **Hele tiltaket** — Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.04.2018

- [x] **Deler av tiltaket**

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for:
Seksjon nr.3-4-5-7-8-9.
Parkeringsplasser og sportsboder.

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
snr.1-2-6. Permanente gjerder på murkanter og reposer	01.09.2016	
Felles arealer utomhus	01.04.2018	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.04.18

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde		
[x] Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	[x] Elektrisitet	[ ] Varmepumpe	[ ] Ikke relevant
[ ] Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	[ ] Olje, parafin eller annen flytende brensel	[ ] Gass	
[ ] Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	[ ] Biobrensel (ved fliser o.l.)	[ ] Fjernvarme	
	[ ] Solenergi	[ ] Annen	

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	☑
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	☑
Kontrollerklæringer	G	1 - 1	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☑
Andre vedlegg	J	-	☑

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver: EN TIL EN ARKITEKTER AS

Dato: 14.03.16

Underskrift:

Gjentas med blokkbokstaver: MORTEN NEDREÅS

© NBR nr 5167 Juli-2003

Kontrollerklæring

Vedlegg nr: G- 1

kommunens saksnr: 200701083

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

- **Kontrollerklæring for *PROSJEKTERING* sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse**
- **Kontrollerklæring for *UTFØRELSE* sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest**

Til kommune
BERGEN
Byggesaksavdeling, PB 7700
5020 BERGEN

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
42	890				

Adresse: Postboks 407 Nesttun | Postnr: 5853 | Poststed: BERGEN

Foretak

Foretak: Batek AS | Organisasjonsnr: 996829863

Adresse: Postboks 407 Nesttun | Postnr: 5853 | Poststed: BERGEN

Telefon	Telefaks	Kontaktperson	Mobiltelefon
55107064		KURT JAKOBSEN	93076543

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

OVERORDNET ANSVAR BYGG, ANLEGG, OG KONSTRUKSJONER, HERUNDER MILJØSANERING, RIVING, GRUNNARB. OG LANDSKAP.

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
	18.12.2012		

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Sjekklister for prosjektering av tiltak, iht foretakets internkontroll- og kvalitetssikrings- systemer.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
Permanente gjerder på murkanter og reposer. Dette er ivaretatt med midlertidig sikring inntil permanente tiltak er på plass.
Overflatebelegg på fortau og parkeringsplass.
Endelig tilstelling av utearealer med belegg og beplanting.

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
11.03.16	Kurt Jakobsen	KURT JAKOBSEN

© NBR nr 5149 Juli-2003

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	8 800**Kr**
Selveierleilighet/rekkehus:	12 600**Kr**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	18 000**Kr**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.