

Utbyggingsavtale Kokstadvegen 44 Bekas eiendom AS, med vedlegg

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- DINA JOHANNE LEFDAL, signert 28.04.2026 med ID-Porten: BankID
- KENT JOHNSTAD, signert 28.04.2026 med ID-Porten: BankID
- TOR MAGNUS SOLHEIM, signert 30.04.2026 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Saksnr: 2026/05920

Plannr. 61130000

Gnr. 34/414



BERGEN KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR KOKSTADVEGEN 44

Utbygger: Bekas Eiendom AS

Org.nr. 996 270 122

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

1 PARTER

Denne utbyggingsavtalen gjelder mellom

1. Bergen kommune, org. nr. 964 338 531, v/ Byrådet, heretter kalt «**BK**».
2. Vestland fylkeskommune, org. nr. 821 311 632, heretter kalt «**VLFK**», og
3. Bekas Eiendom AS, org.nr 996 270 122, heretter kalt «**Utbygger**».

2 HJEMMEL

Denne avtale inngås med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) kapittel 17 vedrørende utbyggingsavtaler, samt Bergen bystyres vedtak i sak 206/19 den 20.06.2019 om overordnede prinsipper for bruk av utbyggingsavtaler i Bergen kommune, jf. pbl § 17-2.

3 BAKGRUNN OG FORUTSETNINGER

Transformasjon og fortetting av næringsområdet Kokstad Øst ble første gang vedtatt av bystyret den 22.03.2017, i sak 80-17, der områdeplanen med plan-ID 6113000, heretter kalt «**Områdeplanen**» ble godkjent. Områdeplanen ble vedtatt på nytt av Bergen bystyre den 24.06.2020, i sak 213/20.

Områdeplanen forutsetter opparbeidelse og oppgradering av regulert offentlig teknisk infrastruktur, i hovedsak oppgradering av Kokstadvegen med gang- og sykkelveger. Opparbeidelsen av infrastrukturtiltakene er fastsatt som rekkefølgekrav i Områdeplanen og må innfris før det kan gis brukstillatelser for ny utbygging. Som alternativ kan utbygger inngå en utbyggingsavtale og ved denne «sikre gjennomført/opparbeidet» aktuelle infrastrukturtiltak.

Realiseringen av nevnte rekkefølgekrav krever utstrakt planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi en rekke private og offentlige interesser og aktører er berørt/involvert. Utbyggingsavtalene på Kokstad Øst fordeler og avklarer roller og ansvar når det gjelder gjennomføringen av de felles rekkefølgekravene, etter hvert som utbyggerne i området ønsker å realisere sine utbyggingsprosjekter. Inngåelse av utbyggingsavtalene medvirker i så måte til en ønsket og raskere utvikling av området, ved å muliggjøre at bebyggelsesområder kan bygges ut og tas i bruk i påvente av at de ulike og komplekse forutsetningene for å realisere de respektive infrastrukturtiltakene, avklares og håndteres.

Utbyggingsavtalen inngås etter initiativ fra Bekas Eiendom AS.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Tomten er omfattet av- og ligger innenfor delfelt N2 i Områdeplanen. Tomt for utbygging ligger på/ved Kokstadhaugen, og er markert med rødt i kartutsnittet nedenfor.

Side 2 av 8

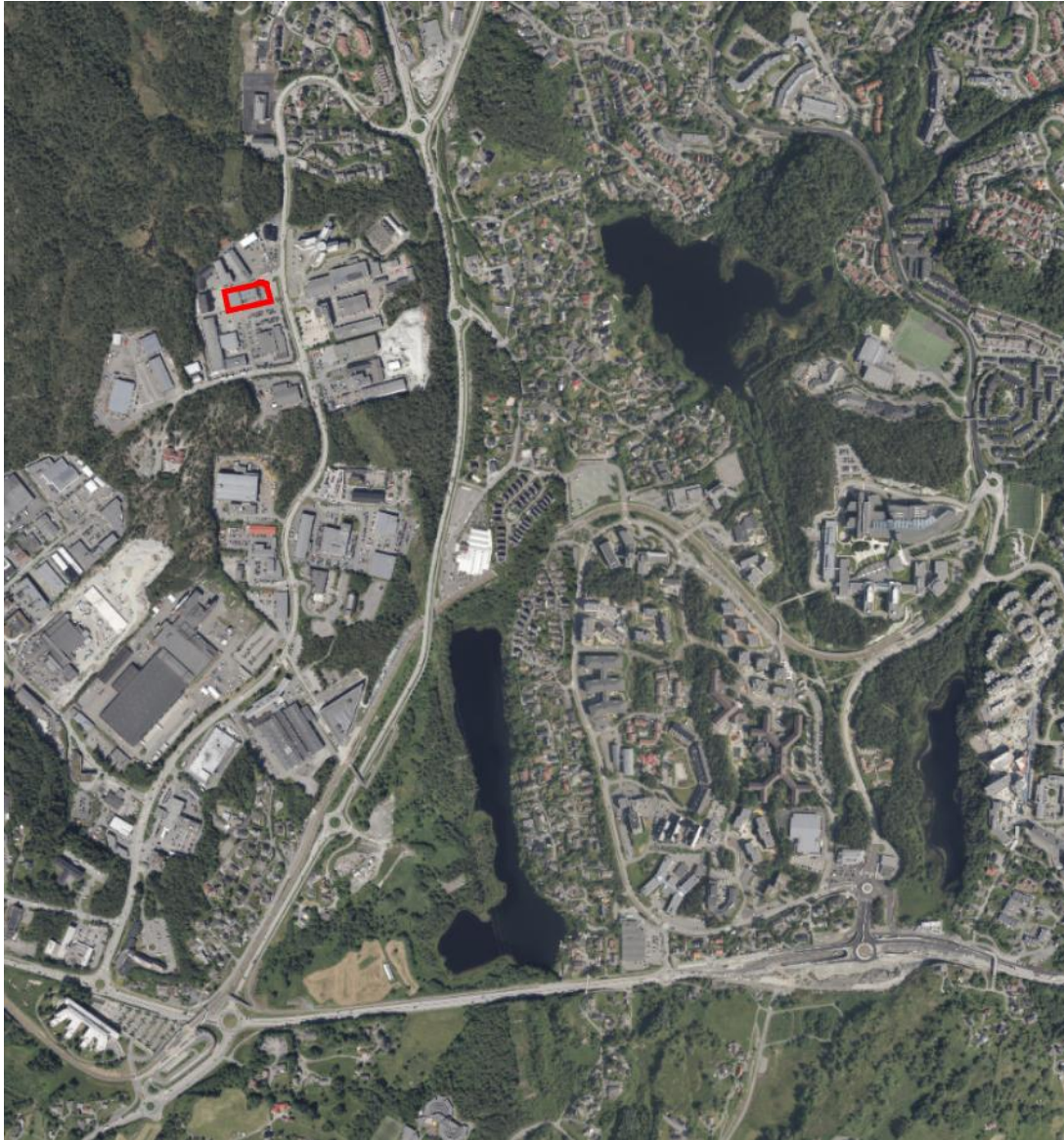
Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge



5 FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av felles offentlig infrastruktur, i tråd med forutsetningene i Områdeplanen, slik at den aktuelle utbyggingen oppfyller rekkefølgekrav for brukstillatelse av tiltak.

6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbyggingsavtalen inngås for å realisere nødvendig felles infrastruktur satt som

Side **3** av **8**

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

rekkefølgekrav i bestemmelsene til Områdeplanen § 3.1.2. For utbygging i delfelt N2 er følgende infrastrukturtiltak stilt som rekkefølgekrav.

Utbygging/område	Kjørevei	Fortau/gangvei/ turvei etc.	Krav
1. Hele planområdet	o_KV01a, o_KV01b	Oppgradering av GS og AVG langs vestsiden av o_KV01 FT langs østsiden av o_KV01	Gjennomført eller sikret gjennomført
6. K/12, F/13, N2, N3, K/T1	o_KV01c	Sykkelfelt og fortau langs o_KV01c	Gjennomført eller sikret gjennomført

Det fremgår av § 3.1.2:

«Krav om sikret gjennomført anses oppfylt dersom tiltakshaver/Utbygger enten har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Bergen kommune eller forpliktende avtaler med Hordaland fylkeskommune.»

I rammetillatelse 09.04.2025, punkt 4.4, er det stilt vilkår om at det skal sikres opparbeidelse av kollektivfelt langs Kokstadvegen nord. Kravet erstatter krav til tiltakshavers opparbeidelse etter Områdeplanen § 6.1.4, når det gjelder det fylkeskommunale veikrysset. Brev fra Vestland fylkeskommune følger som vedlegg 3. Ved å inngå utbyggingsavtalen innfrir Utbygger planbestemmelser og vilkår satt i rammetillatelse om å «sikre gjennomført» infrastrukturtiltak.

7 ENDRINGER

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen, jf. pkt. 6, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelsen og godkjenning av Områdeplanen. Det er derfor påregnelig at videre arbeid med infrastrukturtiltakene vil kunne avdekke behov for endringer. I så måte er infrastrukturtiltakenes utforming mv. ikke å anse som endelig avklart ved Områdeplanen.

I tillegg er infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen omfattende, og vil sannsynligvis realiseres i etapper og over tid. Infrastrukturtiltakene må sees i en helhetlig sammenheng, også når det gjelder omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse. Ovennevnte er blant forholdene som kan grunngi et behov for endringer i infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov.

BK og VLFK kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen. Slike endringer har ikke konsekvenser for partenes ytelser etter utbyggingsavtalen og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser.

Side 4 av 8

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

8. UTBYGGERS PLIKTER ETTER AVTALEN

8.1 ANLEGGSBIDRAG

8.1.1 Grunnlaget for beregningen

Kostnadsfordelingen og beregningen av anleggsbidragets størrelse pr. m² BRA kommer frem av **vedlegg** til avtalen.

8.1.2 Økonomisk omfang

Utbygger skal yte et anleggsbidrag på kr 2 330 692,- (+ indeksregulering) til oppfyllelse av rekkefølgekrav som omtalt under pkt. 6. Anleggsbidragets størrelse er beregnet ved å legge til grunn aktuell utbygging 2359 m² BRA multiplisert med gjeldende m²- pris, jf. **vedlegg** til avtalen. Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

8.1.3 Endret utnyttelse (BRA)

For det tilfellet at Utbyggers utnyttelse av bygningsmassen får et endret omfang (m² BRA) enn lagt til grunn i pkt. 8.1.2, vil dette innebære at anleggsbidragets størrelse skal justeres tilsvarende endringen i prosjektets m² BRA. Utbygger plikter i et slikt tilfelle snarlig å gi BK nødvendig informasjon om forholdet. BK vil på bakgrunn av mottatt informasjon foreta en justering av anleggsbidraget, jf. pkt. 9.3 nedenfor.

Dersom det innenfor aktuelt bruksnummer på et senere tidspunkt er ønske om andre eller ytterligere tiltak som krever oppfyllelse av rekkefølgekravene utbyggingsavtalen gjelder, utløser dette som utgangspunkt behov for en ny utbyggingsavtale. Utbygger plikter i så fall å informere BK om det aktuelle tiltaket.

8.1.4 Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter Statistisk sentralbyrås byggekostnadsindeks for «Veg i dagen», eller senere indeks som avløser denne, med utgangspunkt i:

- indeks pr. 1. kvartal 2018 for Kokstadveien o_KV01 a og b
- indeks pr. 2. kvartal 2019 for Kokstadveien o_KV01 c
- indeks pr. 3. kvartal 2016 for kollektivtiltak

8.2 FORFALL OG OPPGJØR

8.2.1 Forfall ved brukstillatelse

Kontantbidraget forfaller til betaling ved brukstillatelse for ny utbygging.

Plikten til å betale anleggsbidraget gjelder også om infrastrukturtiltakene omfattet av utbyggingsavtalen er utført på forfallstidspunktet for anleggsbidraget.

Utbygger skal senest 3 – tre – uker før søknad om nevnte brukstillatelse orientere BK om

Side 5 av 8

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

søknaden. BK sender på denne bakgrunn faktura for avtalebeløpet, inkludert indeksregulering fra beregnings- til forfallstidspunktet, med normalt 3 ukers forfall.

8.2.2 Forfall ved gjeldsforhandling og konkurs

Anleggsbidraget forfaller til betaling dersom det innledes gjeldsforhandlinger eller åpnes konkurs hos Utbygger.

8.3 SIKKERHETSSTILLELSE, EVENTUELT INNBETALING

Hele anleggsbidraget, inkludert tillegg for forventet indeksregulering, skal sikres før utbyggingsavtalen oversendes byrådet for behandling.

Anleggsbidraget skal sikres ved «on demand»-bankgaranti. Av garantidokumentet skal det eksplisitt fremkomme at garantibeløpet forfaller ved påkrav.

Når Utbygger har betalt sitt kontantbidrag og beløpet har kommet inn på BKs konto, reduseres sikkerhetsstillelsen tilsvarende det innbetalte beløpet.

Bankgarantien skal ha samme varighet som oppfyllelsesfristen i utbyggingsavtalen, jf. pkt. 9. Som alternativ til sikkerhetsstillelse kan Utbygger innbetale anleggsbidraget når utbyggingsavtalen er fremforhandlet. Dersom utbyggingsavtalen ikke skulle bli godkjent av byrådet, vil beløpet bli tilbakebetalt.

9 DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

9.1 REALISERING AV TILTAK. ANSVARSFORDELING MELLOM PARTENE.

Ansvar for å realisere infrastrukturtiltakene som fremkommer i pkt. 6, tilligger de offentlige avtalepartene. Med mindre annet avtales mellom de offentlige avtalepartene, er ansvarsfordelingen i hovedsak som følger:

- VLFKs ansvar:

Samferdselsanlegg som får fylkesvegstatus

- BKs ansvar:

Samferdselsanlegg som får kommunal vegstatus. Andre offentlige arealformål.

Bestemmelsene om mislighold i pkt. 12 følger og er avgrenset til nevnte ansvarsfordeling.

Hvem som blir ansvarlig vegmyndighet for de aktuelle og respektive samferdselsanleggene, er ikke avklart gjennom Områdeplanen eller andre arealplanvedtak. Spørsmålet avklares om nødvendig i egne vegklassifiseringsprosesser, etter gjeldende nasjonale føringer på avklaringstidspunktet, vanligvis i forbindelse med de ulike byggetrinnene.

Infrastrukturtiltakene skal som utgangspunkt realiseres i tråd med forutsetningene i gjeldende reguleringsplaner på realiseringstidspunktet, alternativt i tråd med de krav som blir fastsatt i

Side 6 av 8

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

byggesaksvedtakene som tillater realisering av infrastrukturtiltakene.

9.2 TIDSPUNKT FOR REALISERING AV TILTAK

BK og VLFK avgjør tidspunkt og rekkefølge for realisering av infrastrukturtiltakene som utbyggingsavtalen gjelder. Dette ut fra blant annet tiltakenes funksjon og sammenhenger samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realiseringen krever blant annet at infrastrukturtiltakene blir fullfinansiert, gjennom offentlig budsjettvedtak og anleggsbidrag. Utbygger kan ikke påregne at et eller flere av infrastrukturtiltakene gjennomføres før de andre, eller ferdigstilles samtidig med et bestemt – herunder sitt – utbyggingsprosjekt.

9.3 BEREGNING OG INNKREVING AV ANLEGGSBIDRAG

BK beregner og innkrever anleggsbidraget i tråd med utbyggingsavtalens pkt. 8.

10 UTBYGGINGSAVTALENS VARIGHET

Utbyggingsavtalen gjelder frem til partenes forpliktelser etter utbyggingsavtalen er oppfylt. Siste frist for oppfyllelse er 31.12.2040.

11 TRANSPORT AV UTBYGGINGSAVTALEN

Utbygger kan ikke transportere utbyggingsavtalen til annen part med mindre BK og VLFK har gitt sitt forutgående skriftlige samtykke. BK og VLFK kan ikke nekte samtykke uten saklig grunn.

12 MISLIGHOLD

12.1 REKLAMASJON

Avtalepart som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig overfor den eller de aktuelle avtalepartene innen rimelig tid etter at vedkommende part oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

12.2 ERSTATNING

Dersom en part misligholder sine plikter etter utbyggingsavtalen, kan de andre partene kreve erstatning for direkte økonomisk tap disse påføres som følge av misligholdet. Erstatning for indirekte tap og avledet følgetap kan ikke kreves. Partene har plikt til å begrense eventuelle tap. For øvrig gjelder ordinære erstatningsrettslige regler.

Utbygger må rette eventuelt erstatningskrav enten mot BK eller VLFK, alt etter hvem som er ansvarlig etter utbyggingsavtalen, jf. pkt. 9 ovenfor.

12.3 FORSINKET BETALING

Ved for sen innbetaling av anleggsbidrag iht. utbyggingsavtalens punkt 7.3, betaler Utbygger rente iht. forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976.

13 TVIST

Rettstvister vedrørende utbyggingsavtalen skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler

Side 7 av 8

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

med Hordaland tingrett som vernetting.

14 VEDTAK AV KOMPETENT MYNDIGHET

Denne utbyggingsavtalen er ikke bindende for BK før den er godkjent av byrådet og signert av fullmaktshaver.

Sak om godkjenning av utbyggingsavtalen vil bli forelagt byrådet for godkjenning etter at Utbygger og VLFK har signert avtalen og avtalen deretter har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. pbl. § 17-4 andre ledd.

15 PARTENES UNDERSKRIFTER

Utbyggingsavtalen blir signert elektronisk av partene. Endelig signert avtale blir arkivert i kommunens system for arkivering. BK sender kopi av utbyggingsavtalen til Utbygger og VLFK når endelig signert avtale foreligger.

16 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

Meddelelser og korrespondanse i tilknytning til utbyggingsavtalen skal være skriftlig og sendes til partene på offisielt gjeldende postadresser eller e-postadresser.

17. VEDLEGG TIL AVTALEN

- I. Beregning av anleggsbidrag pr. kvm BRA
- II. Rammetillatelse, 09.04.2025
- III. Brev med vilkår fra Vestland fylkeskommune, 21.08.2024

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026



Kokstad øst - planid 61130000 - kostnadstall infrastruktur

	Kostnader vegbygging meter	kr	Kostnader erverv *** m2	inkl	Sum kostnader	Antall m2	Anleggs- bidrag
Kokstadveien * o_KV01 a og b	1375	203 300 000			200 000 000	400 000	500
Kokstadflaten ** o_KV03a og o_KV03b	450	13 335 000	2150	2 367 000	15 702 000	85 814	183
Kokstadveien ** o_KV01c	390	20 557 000	4600	8 400 000	28 957 000	141 387	205
Turveg**** o_TV2	900	4 500 000	3750	19 000	4 519 000	129 636	35
Kokstadflaten***** o_KV03 C	200	1 555 602	0	-	1 555 602	5 696	273
Sum					249 178 000	756 837	1 196

* Anslag fra SVV dat 18.4.18 (avrundet til 200 mill kr) og e-post fra Mette Iversen dat 1.3.18
I tillegg er 1/3 av 1,2 mill m2 400.000 m2.

** Anslag fra Asplan Viak datert 28.6.19

*** Anslag fra HR-prosjekt - vedlegg til e-post dat 1.7.19

**** Kalkyle Sweco datert 11.03.2020

***** Kalkyle Sweco datert 16.11.2021

Prijustering i henhold til Byggekostnadsindeks for veganlegg (4. kv. 2024 = 100), veg i dagen.

	Dagens indeksverdi/indeks- utgangspunkt	Indeks 2026K1 (dagens indeksverdi)	Indeksverdi utgangspunkt økning	Prosent- økning
Kokstadveien * o_KV01 a og b	2026K1/2018K2	103,0	75,4	36,6 %
Kokstadveien ** o_KV01c	2026K1/2019K2	103,0	77,3	33,2 %
Kollektivtiltak	2026K1/2016K3	103,0	69,8	47,6 %

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

Anleggsbidrag for Bekas Eiendom AS

	Kostnad per m2 BRA	m2 BRA	Anleggsbidrag	Prosent-	Kostnad per	Indekspløslag	Anleggsbidrag
		Kokstadveien	før indeks	økning	m2 BRA -	på	per 2026K1
		44			prisjustert	anleggsbidrag	
Kokstadveien* o_KV01 a og b	500	2359	1 179 500	36,6 %	683	431 753	1 611 253
Kokstadveien ** o_KV01c	205	2359	483 595	33,2 %	273	160 781	644 376
Kollektivtiltak	283	2359	667 597	47,6 %	418	317 539	985 136
SUM infrastrukturtiltak	988		2 330 692		1374	910 074	3 240 766

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge



Helgesen Tekniske Bygg AS
Reigstadvegen 1
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Vår referanse: BYGG-2024/17195-15
Saksbehandler: Nikola Silic
Dato: 09.04.2025

RAMMETILLATELSE (OMGJØRINGSVEDTAK)

Eiendom : Gnr 34 Bnr 414
Adresse : Kokstadvegen 44
Tiltakshaver : BEKAS EIENDOM AS
Tiltaket : Endring av bygg - utvendig - Påbygg

Vi viser til søknad mottatt 21.10.2024 og tilleggsdokumentasjon mottatt 31.01.2025 og 10.02.2025.

1. Søknaden gjelder

- Oppføring av et påbygg/tilbygg til næringsbygg. Bygg får 2 nye etasjer (3 hvis vi regner 5. etasje som etableres bare på en mindre del av bygget).

Tiltakets areal er oppgitt til 4760,0 m² (inkludert tenkte plan på 971 m² og parkering på 504 m²).

Tomteutnyttelse er oppgitt til å være BRA = 190.92 %.

Tiltaket krever dispensasjon fra:

- reguleringsplanens § 5.1.8 om grad av utnyttning
- byggegrense mot offentlig veg i reguleringsplan

Det er søkt om dispensasjon fra bestemmelser.

Det er i tillegg søkt om dispensasjon fra plan- og bygningslovs § 29-4. Tiltaket kommer nærmere enn 4 meter, eller byggverkets halve høyde, men siden det foreligger skriftlig erklæring til plassering fra eiere av naboeiendommer, blir søknad om dispensasjon fra plan- og bygningslovs § 29-4 *Bygningens plassering, høyde og avstand* fra nabogrense ikke relevant.

Vi gjør oppmerksom på at det må sendes inn en egen søknad for oppsetting av skilt.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

2. Tidligere saksgang:

Det ble 21.10.2024 søkt om samme tiltak.
Søknaden har blitt avslått i vedtaket av 26.02.2025.
Saken ble påklaget og byråd for byutvikling tok klage til følge.

Det vises til Byrådets avgjørelse:

Byråd for byutvikling har generell myndighet til å fatte beslutninger som ikke er av prinsipiell betydning, jf. byrådssak 1282/23. Alle beslutninger som er av prinsipiell betydning legges frem for byrådet.

Byråd for byutvikling fatter følgende vedtak:

1. Plan- og bygningsetatens vedtak datert 26.02.2025 oppheves i medhold av forvaltningsloven § 33 annet ledd.
2. Med hjemmel i pbl. § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplan 61130000 § 5.1.8 og fra byggegrense mot offentlig vei.
3. Med hjemmel i pbl. § 20-1, jf. § 21-4 gis det rammetillatelse til oppføring av omsøkte påbygg/tilbygg til eksisterende næringsbygg.
4. Det overlates Plan- og bygningsetaten å utferdige rammetillatelsen, stille nødvendige vilkår og følge opp andre forhold som nevnt i notatet, som f.eks. henvisninger til rekkefølgekrav mv.
5. Klagen tas til følge.

3. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Oppføring av et påbygg/tilbygg til næringsbygg. Bygg får 2 nye etasjer (3 hvis vi regner 5. etasje som etableres bare på en mindre del av bygget).

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det må søkes om igangsettingstillatelse i god tid slik at tiltaket kan være vesentlig igangsatt innen fristen på 3 år.

3.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan nummer 61130000 § 5.1.8 om grad av utnytting, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan nummer 61130000 om byggegrense mot vei, jf. vegloven § 29 og plan- og bygningsloven § 19-2.

3.2 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 21.10.2024.

Saksnummer BYGG-2024/17195
Side 2 av 11

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

3.3 Forurenset grunn

Byggeområdet kan være potensielt forurenset, og det må i første omgang foretas en miljøteknisk grunnundersøkelse. Dersom undersøkelsen viser at tiltaksområdet er forurenset, må det videre utarbeides en tiltaksplan. Tiltaksplanen skal sendes til godkjenning hos kommunen, og må være godkjent før det søkes om igangsettingstillatelse.

Dersom undersøkelsen viser at området ikke inneholder forurensning, må den miljøtekniske grunnundersøkelsen sendes inn i byggesaken når det søkes om igangsettingstillatelse.

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

- Miljøteknisk grunnundersøkelse og eventuelt vedtak om godkjent tiltaksplan for forurenset grunn, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.
- Samtykke fra arbeidstilsynet, jf. plan- og bygningsloven § 21-5
- Oppdatert gjennomføringsplan med presis beskrivelse av ansvarsområder.

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

- Følgende rekkefølgekrav i reguleringsplan må dokumenteres:
 - § 3.1.2. Før det kan gis brukstillatelse til ny utbygging av områder i henhold til tabell under, skal de nevnte samferdselsanlegg og turveier i tabellen være ferdig opparbeidet eller sikret gjennomført. Krav om sikret gjennomført anses oppfylt dersom tiltakshaver/grunneier enten har inngått forpliktende utbyggingsavtale med Bergen kommune eller forpliktende avtaler med Hordaland fylkeskommune.

Utbygging/område	Kjørevei	Fortau/gangvei/ turvei etc.	Krav
1. Hele planområdet	o_KV01a, o_KV01b	Oppgradering av GS og AVG langs vestsiden av o_KV01 FT langs østsiden av o_KV01	Gjennomført eller sikret gjennomført
6. K/I2, F/I3, N2, N3, K/T1	o_KV01c	Sykkelfelt og fortau langs o_KV01c	Gjennomført eller sikret gjennomført

- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9. Gjelder bare ved søknad om ferdigattest, ikke midlertidig brukstillatelse.

3.6 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes 4,0 meter til nabogrense med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 tredje ledd bokstav a. Eier av gårdsnummer 34 bruksnummer 352 har i erklæring datert 28.06.2024 gitt samtykke til plassering av tiltaket.

3.7 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 94,4 (18,75) meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gjeldende reguleringsplan.

3.8 Atkomst og avkjørsel

Omsøkte økt bruk av avkjørsel godkjennes etter Vestland fylkeskommune sin uttalelse av 21.08.2025. Vilkår og krav i uttalelsen skal etterkommes, jf. plan og bygningslovens § 27-4.

Saksnummer BYGG-2024/17195

Side 3 av 11

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

3.9 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt forhåndsuttalelse datert 30.07.2024 med saksnummer 2024/108304. Vilkår og krav stilt i forhåndsuttalelse skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

4. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

4.1 Planstatus

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som næringsvirksomhet - næringsbebyggelse (I/K/L1) og den ligger innenfor hensynssonene:

- båndleggingssone sentral-/regionalnett elforsyning (15,3 %)
- vei støy - gul sone (39,7 %)
- meldepliktsone Avinor
- konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 61130000, YTREBYGDA. DEL AV GNR 111, 114 OG 34, LILAND OG BIRKELAND ØVRE, KOKSTAD ØST, ikrafttredelsesdato 24.06.2020 og er regulert til næringsvirksomhet – felt N2. Del av eiendom inngår i hensynssone høyspenning (17,7 %).

4.2 Nabovarsling

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

4.3 Ansvar og tiltaksklasser

I vår behandling av søknaden legger vi til grunn den mottatte gjennomføringsplanen, som inneholder oversikt over ansvarlige foretak og ansvarsområder oppdelt i funksjon og tiltaksklasser.

I plan- og bygningsloven kapittel 23 og byggesaksforskriften kapittel 5 og 12 er det beskrevet hvilket ansvar som påligger tiltakshaver, ansvarlig søker, prosjekterende, utførende og kontrollerende.

Vi gjør spesielt oppmerksom på at det er ansvarlig søker sitt ansvar å samordne de ansvarlige foretak og å påse at tiltaket er tilstrekkelig belagt med ansvar og kontroll. Det er også ansvarlig søker sitt ansvar at det er samsvar mellom mottatte erklæringer om ansvarsrett og gjennomføringsplanen.

Ved erklæring av ansvarsrett i byggesaker skal arbeidet de enkelte foretak påtar seg ansvarsrett for, beskrives og avgrenses så presist som mulig.

I denne saken er ansvarsområdet kun beskrevet som overordnet fagområde for sentral godkjenning prosjektering – arkitektur. Vi vurderer ikke dette til å være en tilstrekkelig presis beskrivelse av dette ansvarsområde i denne saken. Ved søknad om igangsettingstillatelse må ansvarsområdet beskrives mer presist.

Saksnummer BYGG-2024/17195

Side 4 av 11

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

4.4 Atkomst og avkjørsel

Vestland Fylkeskommune har kommet den 21.08.2024 med uttalelse i saken vedrørende krav i områdereguleringsplans § 6.1.4:

I forbindelse med nye tiltak skal eksisterende avkjørsler, dersom de fortsatt skal benyttes, utbedres til gjeldende godkjent standard (Håndbok N100).

Uttalelse:

Når det gjelder § 6.1.4 i områdereguleringsplan for Kokstad Øst, forutsetter den at eksisterende avkjørsler skal utbedres til gjeldende standard ifbm nye tiltak.

For andre lignende tiltak som har tilkomst via samme avkjørsel som dette tiltaket, har vi gått vekk fra kravet om opparbeiding av avkjørselen og isteden for krevd at tiltakshaver betaler anleggsbidrag for kollektivfelt langs Koksatdvegen nord. Dette er løst i utbyggingsavtale for Kokstadvegen 46, og vi ber om at likelydende avtale blir gjort for dette tiltaket.

Årsakene til at vi velger å endre på kravet er flere. Blant annet er vi usikre på i hvilken grad løsningen som reguleres i ny reguleringsplan er i samsvar med det som vil bli krevd opparbeidet ifbm omsøkte tiltak. Det synes lite hensiktsmessig å kreve såpass omfattende oppgradering av krysset all den tid denne usikkerheten gjør seg gjeldende. For Kokstadområdet og den rådende trafikksituasjonen ser vi det som mer hensiktsmessig å inngå en utbyggingsavtale for tiltaket som sikrer opparbeiding av kollektivfelt i Kokstadvegen. Vi ber om at denne avtalen inngås senest innen brukstillatelse.

Den 06.02.2025 har Vestland Fylkeskommune utalte seg positivt til utvidet bruk av avkjørsel:

Vedtak

Med hjemmel i veglova § 40 og § 43 gir vi løyve til utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg 5174 til eiendommen med gnr. 34 bnr. 414 i Bergen kommune.

Løynet blir gitt i samsvar med forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg frå Vegdirektoratet 16.7.1964 og forskrift om retningslinjer for behandling av avkjørselssaker for riksveg frå Samferdselsdepartementet 26.2.1982.

4.5 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt uttalelse datert 30.07.2024 med saksnummer 2024/108304.

Spesielle krav:

Bergen vann har ingen spesielle merknader til tiltaket.

Dette tiltaket krever ikke innsendelse av teknisk sluttdokumentasjon til Bergen Vann.

Generelle krav:

Vedrørende økt belastning på eksisterende private ledninger:

Det forutsettes at ansvarlig prosjekterende for det rørtekniske anlegget foretar en faglig vurdering av eksisterende private ledninger. Kvalitet og kapasitet skal være tilfredsstillende for den økte belastningen.

Dersom det må gjøres større omlegginger på utvendig privat ledningsanlegg, eller at det må etableres nytt ledningsanlegg som følge av utvidelsen, skal det søkes om forhåndsuttalelse fra Bergen vann for dette arbeidet.

Saksnummer BYGG-2024/17195

Side 5 av 11

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

4.6 Fjernvarme

Innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt for nybygg, hovedombygging og feltutbygging med samlet areal på over 500 m² BRA, jf. kommuneplanens arealdel punkt 27.2.1.

Eviny har bekreftet i e-post av 16.08.2024 at bygget kan knyttes til fjernvarmenettet.

4.7 Forurenset grunn

Tiltaket ligger i et område hvor massene i grunnen kan være forurenset. Ansvarlig søker har ikke fremlagt tiltaksplan, jf. plan- og bygningsloven § 28-1, men har informert om at kartlegging av eventuell forurensing planlegges utført før søknad om igangsettingstillatelse.

4.8 Visuelle kvaliteter

Det søkes om bygge på eksisterende bygg og i en liten grad utvide byggets fotavtrykk.

Selv om påbygget medfører en betydelig utvidelse av byggets volum, fremstår det ikke som dominerende i omgivelsene. Håndtering av fasader med stort antall vertikale, tett plasserte elementer gjør at det dempes visuelt inntrykk.

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Ved tiltak som knytter seg til et eksisterende byggverks ytre, kan kommunen i vurderingen legge vekt på hensynet til viktige historiske, arkitektoniske og andre kulturelle verdier.

Etter vår vurdering er bestemmelsen ivaretatt for omsøkte tiltak.

Etter vår vurdering er de visuelle kvalitetene ivaretatt for omsøkte tiltak.

4.9 Andre uttalelser eller vedtak

Avinor har gitt uttalelse datert 20.08.2024:

2. Høyderestriksjonsflater/hinderflater i restriksjonsplanen for Bergen lufthavn

Det omsøkte påbygget (med teknisk rom) har en maksimalhøyde på kote 94,4 moh, basert på terrenghøyde på kote 76,1 moh og byggehøyde 18,3 meter, jf. snittegning, sist revidert 24.04.2024.

Det medfører at påbygget ikke vil komme i konflikt med horisontalflaten (hinderflate).

Byggekraner skal være utstyrt med faste røde hinderlys i tråd med følgende regelverk:

<https://luftfartstilsynet.no/aktorer/luftfartshinder/luftfartshinder-opstilling-og-bruk-av-kraner/>.

Dersom kran er høyere enn 30 meter og skal stå i mer enn 4 uker, skal tiltakshaver sørge for å melde kranen inn til NRL (nasjonalt register over luftfartshindre) hos Statens kartverk senest 30 kalenderdager før etablering.

Det bes om at Bergen lufthavn varsles i god tid før opp- og nedrigging av kran.

3. Byggerestriksjoner for flynavigasjonsanlegg

Det omsøkte bygget og bruk av byggekraner til oppføring av det, er ikke berørt av

byggerestriksjonskrav (BRA-krav) for flynavigasjonsanleggene ved lufthavnen, jf. §§ 7-1, 7-2 og 7-3 i Forskrift om krav til lufttrafikkjenester og ytere av lufttrafikkstyrings- og flysikringstjenester (ATM/ANS) m.m. av 16.06.2022.

4. Flystøysoner

Det aktuelle bygget er ikke berørt av flystøysoner for Bergen lufthavn.

Saksnummer BYGG-2024/17195

Side 6 av 11

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

Sivilforsvaret har dispensert fra plikten til å bygge tilfluktsrom i vedtaket sitt av 30.08.2024:

I St.meld. 17 (2001-2002) om Samfunnssikkerhet vedtok Stortinget en midlertidig stans i bygging av nye tilfluktsrom. Meldingen sier blant annet at det i dag ikke er behov for å gjenoppta byggingen av tilfluktsrom. Når byggingen eventuelt må gjenopptas, og hvor den eventuelt bør gjenopptas, vil bli løpende vurdert. Samtidig er det sagt at eksisterende tilfluktsrom skal opprettholdes og vedlikeholdes.

Denne midlertidige stansen i byggeplikten for tilfluktsrom gjelder fremdeles. Byggherrer som etter sbl § 20 og forskriftens § 11 og § 13 om tilfluktsrom, har plikt til å bygge tilfluktsrom, skal søke til sitt Sivilforsvarsdistrikt om fritak fra plikten til å bygge nytt tilfluktsrom.

Etter gjeldende praksis får byggherren innvilget sin søknad, men dersom det midlertidige fritaket oppheves av Stortinget eller eventuell lovendring eller nye forskrifter om tilfluktsrom trer i kraft, kan eier av bygget bli pålagt å bygge tilfluktsrom i ettertid eller innbetale et beløp til bygging av offentlige tilfluktsrom hvis dispensasjonsordningen endres.

Med denne begrunnelse gis Norengros dispensasjon fra krav om bygging av tilfluktsrom.

Vestland Fylkeskommune har kommet den 10.01.2025 med uttalelse i saken som gjelder dispensasjon fra byggegrense mott offentlig veg:

Kva saka gjeld

Bergen kommune har mottatte søknad om løyve til påbygg på næringsbygg.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon frå byggegrense i områderegeringsplan.

Uttale

Vi har ingen merknadar til tiltaket når det gjeld oppføring innanfor byggegrensa. Tiltaket som omsøkt er ikkje i konflikt med arealbehovet for framtidig infrastruktur.

Vi ber forøvria om at førehandsuttale av 21.08.2024 blir fulot opp.

4.10 Byrådets vurdering

Byråden har vurdert saken med bakgrunn i mottatt søknad og sakens dokumenter ellers, og er kommet til at klagen kan tas til følge.

Kort om beregningsreglene

Beregningsreglene for «tenkt plan» følger av byggt teknisk forskrift (TEK17) § 5-4 annet ledd a). For bygninger med etasjehøyde over tre meter skal det beregnes bruksareal som om det var lagt et horisontalplan for hver tredje meter. Formålet er å begrense bygningens volum innenfor angitte utnyttelsesgrad, som her beregnes etter bruksareal for bebyggelse på tomten. Slike arealer kan unntas i beregningen når det er fastsatt i bestemmelsene til arealplan. I gjeldende plan er det kun unntak for «klimatiserte lysgårder i bygg», jf. planbestemmelsen § 5.1.8. Unntaket gjøres ikke gjeldende i dette tilfellet. De «tenkte plan» (tilsvarende 31 %-BRA av samlet utnyttelse) i dette tiltaket inngår derfor i beregningen.

Videre følger det av TEK17 §§ 5-4 annet ledd og 5-7 samt planbestemmelsene §§ 1.12.8 og 5.1.8, at parkeringsareal skal medregnes i tillatt %-BRA. Også parkeringsarealet (tilsvarende 8 %-BRA av samlet utnyttelse) skal da inngå i beregningen. Den samlede utnyttelsesgraden er 191 %-BRA.

Dispensasjon fra planbestemmelsen § 5.1.8, jf. pbl. § 19-2

Omsøkte utnyttelsesgrad på 191 %-BRA er i strid med planens maksimale utnyttelsesgrad på 150 %-BRA, jf. planbestemmelsen § 5.1.8. Det er søkt om dispensasjon, jf. pbl. § 19-1. Villkårene for å dispensere følger av pbl. § 19-2 andre ledd hvor det fremgår at: «Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempe».

Saksnummer BYGG-2024/17195

Side 7 av 11

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av

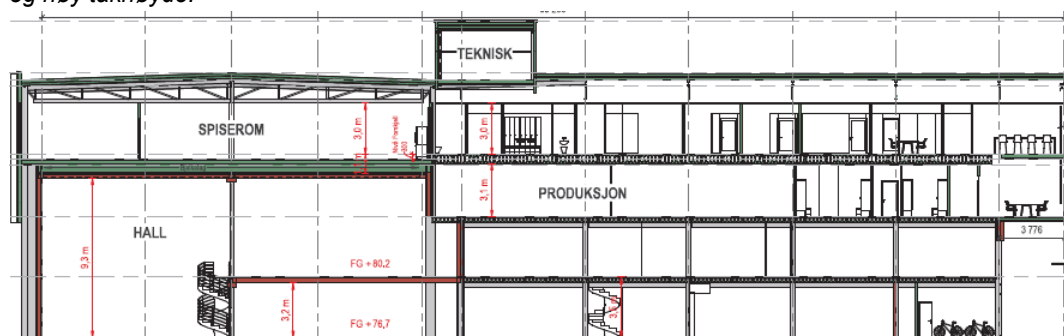


Posten Norge

Hensynet bak bestemmelsen om maksimal utnyttelsesgrad er å regulere bygningers volum med hensyn til behov for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og forholdet til omgivelsene.

Byråden vil innledningsvis påpeke at avviket på 41 %-BRA isolert sett er stort. Byråden har også gjennomgått omkringliggende næringsbebyggelse (nr. 42 til 50) uten at det er funnet tilsvarende utnyttelse av tomtearealene. Det nærmeste eksempelet er godkjente endringer på nr. 46, som har utnyttelse på 149,95 %-BRA – rett under planens krav. Dette taler for at hensynene blir tilsidesatt ved dispensasjon. Spørsmålet er om avviket i dette tilfellet innebærer at hensynene bak bestemmelsen blir tilsidesatt vesentlig.

Det er i denne saken tale om en mindre økning av bebygd areal på eiendommen i forhold til eksisterende situasjon (fra 1420 m² til 1660 m² i henhold til vedlagt situasjonsplan). Det vil si at tiltaket i liten grad vil være av betydning for bebyggelsens fotavtrykk på eiendommen, av betydning for hvordan en ivaretar nødvendige funksjoner på egen eiendom. Det er imidlertid tale om en vesentlig økning i bygningsvolum, som vil spesielt kunne påvirke forholdet til omgivelsene. Den største andelen av denne økningen kommer av «tenkte plan» i høylager og i plukkager, med henholdsvis full høyde og høy takhøyde:



Utklipp fra tegningsnr. A-210. Omtalte høylager og plukkager t.v. i «HALL»

Byråden er av den oppfatning at disse arealene ikke vil være av betydning for hensynene bak bestemmelsen når det gjelder behov for uteoppholdsareal, belastning på infrastruktur og lignende. Det er kun de rent estetiske forhold som gjøres gjeldende, da hvilken grad bygningens volum er av betydning for naboer og reguleringsplanens krav til strukturene i næringsområdet. Byråden legger for det første til grunn at naboer ikke har noen innvendinger til omsøkte utbygging ved de samtykker som er gitt og i lys av fravær av merknader. Til det siste er saken til dels mer problematisk. Omsøkte tiltaket vil kunne fremstå mer dominerende blant næringsbebyggelsen med hensyn til eiendommen den plasseres på, og det er nærliggende at dette vil kunne ha effekt på områdets videre utvikling. Byråden mener likevel at dette er innenfor tålegrensen for området. Det vises til den svært varierende strukturen som er opparbeidet innenfor næringsområdet, vest og øst for den fylkeskommunale veien.

Hensynene bak bestemmelsen blir ikke «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2. Byråden vil presisere at saken kunne blitt vurdert annerledes hvis det ikke var tale om et avvik hovedsakelig basert på «tenkte plan», som ville hatt annen betydning for hensynene som gjøres gjeldende. Eventuelle konsekvenser for områdets videre utvikling anses derfor å være begrenset.

Når det gjelder fordeler og ulemper, er byråden enig i at det er en relevant ulempe å påpeke at tiltaket medfører stort volum utover den tenkte (regulerte) kapasiteten i området. Byråden mener likevel at ulempen er begrenset av de forhold som nevnt. I tillegg vil byråden påpeke at eventuelle tilpasninger av «tenkte plan» for å ivareta planens krav, under forutsetning av klart behov for høy- og plukkklager, vil gå på bekostning av andre funksjonelle arealer i bygget, som f.eks. verkstedsarealer, produksjonsarealer og kontorarealer. Byggets utforming anses derfor å være av positiv betydning for kommunens areal- og ressursdisponering, hvor nødvendige og tilstrekkelige næringsarealer etableres ved å utbedre eksisterende «grå» arealer. Ellers tiltrer byråden øvrige fordeler som er nevnt i klagen. Fordelene er «klart større enn ulempene», jf. pbl. § 19-2.

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

Dispensasjon fra byggegrense mot offentlig vei, jf. pbl. § 19-2

Tiltaket er plassert med en minsteavstand på 47,5 meter fra fylkesvei. Etter gjeldende regelverk er det byggegrense på 50 meter fra veiens midtlinje, og det er derfor søkt dispensasjon, jf. pbl. § 19-1.

Hovedhensynet bak bestemmelse om byggegrense er å plassere bygning på den enkelte tomt i forhold til terreng og områdets bebyggelsesstruktur samt sikre generell trafiksikkerhet gjennom annen avgrensning. Samtidig skal bestemmelsen tilrettelegge for og bidra til framtidig utvikling i tråd med hensiktsmessig og mulig vegutvidelse- og vedlikehold.

Det er i denne vurderingen tale om et minimalt avvik, og fagetaten stiller seg positiv til at det innvilges dispensasjon. Det vises i denne sammenheng til at Fylkeskommunen ikke har noen merknader til at tiltaket oppføres innenfor byggegrensen. Tiltaket er heller ikke i konflikt med arealbehovet for framtidig infrastruktur. Byråden er etter dette av den oppfatning at hensynene bak bestemmelsen åpenbart ikke blir «vesentlig tilsidesatt», jf. pbl. § 19-2.

Tiltaket er da uten betydning for nærliggende fylkesvei, både med hensyn til någjeldende og framtidig situasjon. Byråden finner derfor ingen relevante ulemper ved dispensasjon. Fordelene, som nevnt, gjøres enda gjeldende. Fordelene er derfor «klart større enn ulempene», jf. pbl. § 19-2.

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

Samtykke til plassering, jf. pbl. § 29-4

Fagetaten opplyser om at det er innhentet skriftlige nabosamtykker for plassering av tiltaket i strid med avstandskravene i pbl. § 29-4. Byråden godkjenner etter dette byggverkets plassering nærmere nabogrensene enn fire meter, jf. pbl. § 29-4 tredje ledd a).

Reguleringsplanen krav til utbedring av avkjørsel, jf. § 6.1.4

Fagetaten opplyser i vedlagt notat at tiltaket vil være avhengig av dispensasjon fra planbestemmelsen § 6.1.4 om krav til utbedring av eksisterende avkjørsler, med henvisning til Fylkeskommunens uttalelse. Byråden har i denne anledning gjennomgått byggesaken på nr. 46 og tilhørende klagesak. Det ble i denne sak stilt likelydenes krav etter § 6.1.4, men Statsforvalteren kom til følgende konklusjon i forbindelse med klage:

Saksnummer BYGG-2024/17195

Side 9 av 11

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

«Imidlertid må § 6.1.4 sees i sammenheng med at den er plassert under «Fellesbestemmelser» for arealformålene «Samferdselsanlegg og infrastruktur. En naturlig forståelse av ordlyden «tiltak» i bestemmelsen i denne sammenheng blir da samferdselsanlegg- og infrastrukturtiltak, og ikke ethvert byggetiltak. Med denne bakgrunn forstår vi at bestemmelsen angir et krav til oppgradering av avkjørslar til N100 standard når det i forbindelse med nye samferdselsanlegg- og infrastrukturtiltak skal brukes eksisterende avkjørslar. Bestemmelsen blir derfor etter vår vurdering ikke utløst ved omsøkt byggetiltak. For øvrig kan vi i alle tilfeller ikke se at § 6.1.4 heller på en tilstrekkelig klar måte angir at den er ment å gjelde avkjørslar utenfor planområdet.» (byrådens understrekning).

Byråden mener de samme forhold gjøres gjeldende i denne sak, slik at bestemmelsen heller ikke blir utløst ved omsøkte byggetiltak til klagebehandling. Byråden frafaller følgelig behovet for dispensasjon. Byråden overlater ellers til Plan- og bygningsetaten å følge opp andre forhold som nevnt i notatet, som f.eks. henvisninger til øvrige rekkefølgekrav og til den lovfestede opparbeidelsesplikten.

5. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Nikola Silic
Saksbehandler

Glenn Magne Kristensen
Seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til
BEKAS EIENDOM AS Postboks 94 Kokstad
VESTLAND Askedalen 2
FYLKESKOMMUNE
INFRASTRUKTUR OG
VEG

5863 BERGEN
6863 LEIKANGER

Saksnummer BYGG-2024/17195
Side 10 av 11

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstilling: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon fra ansvarlig søker.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 BERGEN, eller e-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Statsforvalteren kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Johannes Bruns gate 12.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Saksnummer BYGG-2024/17195
Side 11 av 11

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge

BERGEN KOMMUNE PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Postboks 7700
5020 BERGEN

Dato	21.08.2024
Vår referanse	2024/32041-3
Dykkar referanse	
Sakshandsamar	Silje Svanevik
E-post	Silje.Svanevik-Roren@vlfk.no
Telefon	94236494

Uttale angående tiltak på gnr. 34 bnr. 414 - fv 5174 - Kokstadvegen - Bergen kommune

Vi viser til pågående sak som gjelder tilbygg på gnr. 34 bnr. 414 i Bergen kommune.

Når det gjelder § 6.1.4 i områdereguleringsplan for Kokstad Øst, forutsetter den at eksisterende avkjørslar skal utbedres til gjeldende standard ifbm nye tiltak.

For andre lignende tiltak som har tilkomst via samme avkjørsel som dette tiltaket, har vi gått vekk fra kravet om opparbeiding av avkjørselen og isteden for krevd at tiltakshaver betaler anleggsbidrag for kollektivfelt langs Koksatdvegen nord. Dette er løst i utbyggingsavtale for Kokstadvegen 46, og vi ber om at likelydende avtale blir gjort for dette tiltaket.

Årsakene til at vi velger å endre på kravet er flere. Blant annet er vi usikre på i hvilken grad løsningen som reguleres i ny reguleringsplan er i samsvar med det som vil bli krevd opparbeidet ifbm omsøkte tiltak. Det synes lite hensiktsmessig å kreve såpass omfattende oppgradering av krysset all den tid denne usikkerheten gjør seg gjeldende. For Kokstadorrådet og den rådende trafikksituasjonen ser vi det som mer hensiktsmessig å inngå en utbyggingsavtale for tiltaket som sikrer opparbeiding av kollektivfelt i Kokstadvegen. Vi ber om at denne avtalen inngås senest innen brukstillatelse.

Med helsing

Kari Elster Moen
fagkoordinator
INV - Vegforvaltning bergensområdet

Silje Svanevik
rådgjevar
INV - Vegforvaltning bergensområdet

Brevet er elektronisk godkjent og har difor inga handskriven underskrift

Kopi til:

Ole-Harald Bleikli

Postadresse	Telefon	E-post	Heimeside	EHF-Fakturaadr.	Organisasjonsnr.
Postboks 7900 5020 Bergen	05557	post@vlfk.no	www.vestlandfylke.no	821311632	821 311 632

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 28.04.2026
- KENT JOHNSTAD, 28.04.2026
- TOR MAGNUS SOLHEIM, 30.04.2026

Forseglet av



Posten Norge