Utbyggingsavtale Lønningshaugen 19

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- DINA JOHANNE LEFDAL signert 17.11.2026 med ID-Porten: BankID
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN signert 20.11.2026 med ID-Porten: BankID



Det signerte dokumentet innholder

En forside med informasjon om signaturene, alle originaldokumenter og digitale signaturer.



Dokumentet er forseglet av Posten Bring

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Bring 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 signert av Posten Bring AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Saksnr: 2025/226047
Plannr. 61020000
Gnr. 110/49

BERGEN
KOMMUNE

UTBYGGINGSAVTALE FOR LØNNINGSHAUGEN 19

Utbygger: Lønningshaugen 15-AS

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

1 PARTER

Utbyggingsavtalen gjelder mellom

1. Bergen kommune v/byrådet, organisasjonsnummer 964 338 531, v/ Byrådet, («**BK**»),

2. Vestland fylkeskommune, organisasjonsnummer 821 311 632, («**VLFK**»), og

3. Lønningshaugen 15-AS, organisasjonsnummer 993 733 156, («**Utbygger**»).

2 HJEMMEL

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

3 BAKGRUNN OG FORUTSETNINGER

Lønningshaugen ligger innenfor et etablert næringsområde med behov for bedre tilrettelegging for mye trafikanter. Det er ønskelig med bedre utnyttelse av arealene, samt at området tilføres positive kvaliteter.

Området er omfattet av Kommunedelplan Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE) med plan-ID 61020000, vedtatt av Bergen bystyre 27.09.2017 – med senere revisjoner. Bergen kommune arbeider med oppheving av denne planen, jf. kunngjøring den 08.02.2025.

Gjeldende KDP BLÅE forutsetter opparbeidelse og oppgradering av offentlig teknisk infrastruktur, herunder kjøreveier, og gange- og sykkeltiltak. I bestemmelsene til KDP BLÅE §3.3, er det fastsatt rekkefølgekrav om at konkrete infrastrukturtiltak skal sikres opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for utbygging. KDP BLÅE åpner for at rekkefølgekravene kan innfris ved at det inngås utbyggingsavtale.

Utbygger har i sak BYGG-2025/11850 fått innvilget rammetillatelse 11.07.2025, jf. ***Vedlegg 1,*** til å oppføre ny fabrikkbygning, og er samtidig gitt dispensasjon fra krav til detaljreguleringsplan.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

Tillatelsen ble utstedt på vilkår om at to nærmere spesifiserte rekkefølgekrav angitt i veiledende oversikt, jf. pkt. 3.3. i bestemmelsene til KDP BLÅE, blir oppfylt.

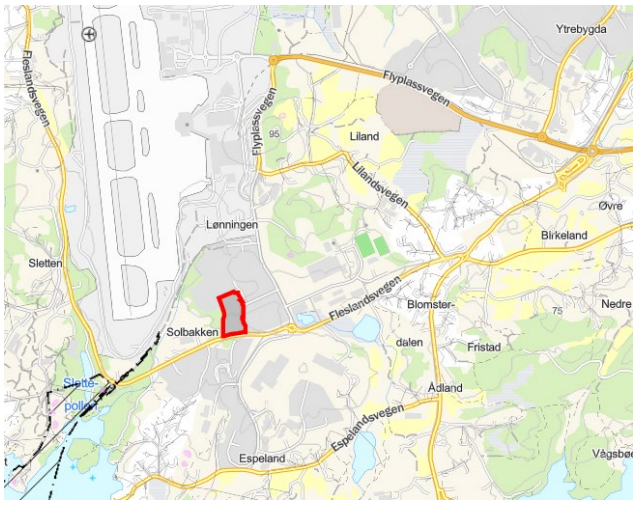
I tillatelse til endring av rammetillatelse datert 31.10.25, jf. ***Vedlegg 2***, er vilkårene endret til å gjelde ved midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, i stedet for ved igangsettingstillatelse.

Etter omgjøringskrav for begge vilkårene omgjorde Plan- og bygningsetaten det ene vilkåret i omgjøringsvedtak datert 11.05.26, jf. ***Vedlegg 3***. Utbyggingsavtalen omfatter følgelig det gjenstående vilkåret, som gjelder fylkesveg mellom vegkryss III-IV, jf. pkt. 6 nedenfor.

Rekkefølgekravene i KDP BLÅE er omfattende og realisering av tiltakene krever utstrakt planlegging, samhandling, koordinering og finansiering, blant annet fordi en rekke private og offentlige interesser og aktører er berørt eller involvert. Utbyggingsavtalene i BLÅE-området fordeler og avklarer roller og ansvar når det gjelder gjennomføringen av de felles rekkefølgekravene, etter hvert som utbyggere i området ønsker å realisere sine utbyggingsprosjekter. Inngåelse av utbyggingsavtaler medvirker i så måte til en ønsket og raskere utvikling av området, ved å muliggjøre at bebyggelsesområdet kan bygges ut og tas i bruk i påvente av de ulike og komplekse forutsetningene for å kunne realisere de respektive infrastrukturtiltakene.

4 GEOGRAFISK OMRÅDE

Utbyggingsavtalen gjelder Utbyggers utbyggingstiltak på tomt med gnr. 110, bnr. 49. Eiendommen utgjør del av felt I/L 3 i KDP BLÅE. Eiendomsgrensene for tomten er markert med tykk rød strek, og vises i planutsnittet under:



Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

5 FORMÅL

Utbyggingsavtalens formål er å bidra til realisering av ny felles offentlig infrastruktur, i tråd med forutsetningene i KDP BLÅE, og Utbyggingsavtalens pkt. 6, slik at Utbyggers utbyggingstiltak oppfyller vilkår i rammetillatelse og senere endrings- og omgjøringsvedtak redegjort for i pkt. 3. Videre har Utbyggingsavtalen som formål å regulere partenes ansvar for finansiering og realisering av tiltakene omtalt i pkt. 6.

6 REKKEFØLGEKRAV OMFATTET AV UTBYGGINGSAVTALEN

6.1. UTGANGSPUNKT

Utbyggingsavtalen gjelder sikring av rekkefølgekrav gitt med bakgrunn i KDP BLÅE § 3.3. Med grunnlag i vedtakene nevnt i pkt. 3 over, i byggesaken BYGG-2025/11815 for Utbyggers utbyggingsprosjekt, omfatter Utbyggingsavtalen følgende rekkefølgekrav:

> Fylkesveg mellom vegkryss III-IV skal være sikret opparbeidet før tiltaket kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

I det videre omtales fylkesvegtiltaket som «**Infrastrukturtiltaket**».

6.2. ENDRINGER

Utbyggingsavtalen inngås med den forutsetning at Infrastrukturtiltaket, jf. pkt. 6.1, ikke er detaljprosjektert i forbindelse med utarbeidelsen og godkjenning av KDP BLÅE. Det er derfor påregnelig at videre arbeid med Infrastrukturtiltaket vil kunne avdekke behov for endringer. I så måte er Infrastrukturtiltakets utforming mv. ikke å anse som endelig avklart ved KDP BLÅE.

I tillegg er Infrastrukturtiltaket omfattende, og vil utvikles og realiseres i etapper og over tid. Infrastrukturtiltaket må sees i en helhetlig sammenheng, også hva gjelder omkringliggende eiendommer og utviklingen av disse.

Ovennevnte er blant forholdene som kan grunngi et behov for endringer i Infrastrukturtiltaket. Også andre omstendigheter kan avdekke og grunngi et endringsbehov.

BK og VLFK kan ensidig foreta nødvendige og hensiktsmessige endringer av Infrastrukturtiltaket. Slike endringer har ikke konsekvenser for partenes ytelser etter Utbyggingsavtalen og gir ikke grunnlag for misligholdsbeføyelser. Unntak gjelder dersom Infrastrukturtiltaket får et redusert omfang sammenlignet med det som er lagt til grunn i kostnadsberegningene, jf. pkt. 7.1.1. I et slikt tilfelles skal Utbyggers andel av kostnaden ved

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

Infrastrukturtiltaket, jf. pkt. 7.1.2, reduseres forholdsmessig. Eventuell tilbakebetaling av del av innbetalt anleggsbidrag skal skje med indeksregulering, på premissene fastsatt i pkt. 6.3.

6.3 EVENTUELT BORTFALL

Utbyggingsavtalen er fremforhandlet under forutsetning om at det ikke avklart om KDP BLÅE oppheves, jf. pkt. 3 andre avsnitt. Dersom KDP BLÅE oppheves og rekkefølgekrav for Infrastrukturtiltaket omtalt i pkt. 6.1 ikke videreføres i ny kommuneplan, er konsekvensen at Utbyggers plikter etter utbyggingsavtalen pkt. 7 faller bort. I så fall skal BK tilbakebetale Utbyggers eventuelt innbetalte anleggsbidrag innen rimelig tid, og senest tre måneder etter bortfall av rekkefølgekravet. Anleggsbidraget skal tilbakebetales med indeksregulering, fra Utbyggers innbetaling er mottatt av BK frem til BK foretar tilbakebetalingen. Indeksreguleringen beregnes med tabell 10701*: NIBOR og Norges Banks folierente (prosent), etter type renter og måned*.

7 UTBYGGERS PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

7.1 ANLEGGSBIDRAG

7.1.1 Grunnlaget for beregningen

Utgangspunkter for anleggsbidraget er kostnadsberegninger av Infrastrukturtiltaket, utført av Sweco Norge AS og HRP AS, på oppdrag fra BK. Realiseringskostnadene per 4. kvartal 2020, ekskl. mva. er estimert til 145 900 000 NOK.

Kostnadene ved Infrastrukturtiltaket er fordelt på anslått utbyggingspotensiale innenfor feltene som i veiledende oversikt er angitt å få rekkefølgekrav om Infrastrukturtiltaket og utgjør samlet 468 924 m² BRA.

Kostnadsfordelingen og beregningen av anleggsbidragets størrelse pr. m^2 BRA fremgår av ***vedlegg 4***.

7.1.2 Økonomisk omfang

Utbygger skal yte et samlet anleggsbidrag på kr 769 414 (+ indeksregulering) tilsvarende sin forholdsmessige andel av Infrastrukturtiltaket. Anleggsbidraget skal ytes som et kontantbidrag.

Utbyggers samlede anleggsbidrag er fastsatt ved å multiplisere kostnaden på kr 311,- per m² BRA med tillatt utbygging av totalt 2 474 m^2 BRA, jf. vedlegg 4. Tillatt utbygging fremgår av rammetillatelse, jf. vedlegg 1.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

7.1.3 Endret utnyttelse (BRA)

For det tilfellet at Utbyggers prosjekt får et endret omfang (m^2 BRA) enn lagt til grunn i pkt. 7.1.2, skal anleggsbidragets størrelse justeres tilsvarende endringen i prosjektets m^2 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. 7.2.1.

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

7.1.4 Indeksregulering

Anleggsbidraget justeres på oppgjørstidspunktet etter Statistisk sentralbyrå byggekostnadsindeks for veg i dagen, eller senere indeks som avløser denne, med utgangspunkt i indeks per 4. kvartal 2020.

7.2 FORFALL, OPPGJØR OG SIKKERHETSSTILLELSE

7.2.1 Forfall og oppgjør

BK klargjør og sender faktura for avtalt anleggsbidrag, inkludert indeksregulering fra beregnings- til forfallstidspunktet, til Utbygger med 21 dagers betalingsfrist på tidspunktet Utbygger tilsendes Utbyggingsavtalen for signatur. Utbygger skal etter eget ønske betale anleggsbidraget før BK signerer Utbyggingsavtalen.

Plikten til å betale anleggsbidrag gjelder også om Infrastrukturtiltaket er utført på forfallstidspunktet for anleggsbidraget.

7.2.1 Sikkerhetsstillelse

Ettersom Utbygger betaler sitt anleggsbidrag i forbindelse med sin signering av Utbyggingsavtalen, er det ikke behov for sikkerhetsstillelse.

8 DE OFFENTLIGE PARTENES PLIKTER ETTER UTBYGGINGSAVTALEN

8.1 REALISERING AV TILTAK. ANSVARSFORDELIG MELLOM PARTENE.

Ansvaret for å realisere Infrastrukturtiltaket angitt i pkt. 6.1, tilligger de offentlige avtalepartene. Med mindre annet avtales mellom de offentlige avtalepartene, er ansvarsfordelingen i hovedsak som følger:

VLFKs ansvar:

- Samferdselsanlegg som får fylkesvegstatus

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

BKs ansvar:

- Samferdselsanlegg som får kommunal vegstatus.
- Andre offentlige arealformål.

Bestemmelser om misligholdsbeføyelser i Utbyggingsavtalens pkt. 11 følger og er avgrenset til nevnte ansvarsfordeling.

For deler av Infrastrukturtiltaket der det ikke er klart/avklart mellom de offentlige avtalepartene hvem som har ansvaret, hefter de solidarisk overfor Utbygger.

Infrastrukturtiltaket skal som utgangspunkt realiseres i tråd med forutsetningene i gjeldende reguleringsplaner på realiseringstidspunktet, alternativt i tråd med de krav som blir fastsatt i byggesaksvedtakene som tillater realisering av Infrastrukturtiltaket.

8.2 TIDSPUNKT FOR REALISERING AV TILTAK

BK og VLFK avgjør tidspunkt og rekkefølge for realisering av Infrastrukturtiltaket. Dette ut fra blant annet tiltakets funksjon og sammenhenger samt praktiske, økonomiske og finansielle forhold. Realiseringen krever blant annet at Infrastrukturtiltaket blir fullfinansiert, gjennom offentlig budsjettvedtak og anleggsbidrag. Utbygger kan ikke påregne at Infrastrukturtiltaket gjennomføres samtidig med sitt utbyggingsprosjekt.

9 UTBYGGINGSAVTALENS VARIGHET

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

Dersom Infrastrukturtiltaket ikke er opparbeidet innen utgangen av denne fristen, skal innbetalt anleggsbidrag betales tilbake til Utbygger. Tilbakebetalingen skal i så fall skje på premissene fastsatt i pkt. 6.3.

10 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 transport uten saklig grunn. En saklig grunn kan eksempelvis være ny betalingsyters betalingsevne.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

11 MISLIGHOLD

11.1 REKLAMASJON
Den part som vil gjøre gjeldende misligholdsvirkninger, må reklamere skriftlig innen rimelig tid etter at vedkommende oppdaget eller burde oppdaget misligholdet.

11.2 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. 8.1.

11.3 FORSINKET BETALING
Ved for sen innbetaling av anleggsbidrag iht. pkt. 7.2.1, betaler Utbygger rente iht. forsinkelsesrenteloven av 17.12.1976.

12 TVIST
Rettstvister vedrørende Utbyggingsavtalen skal løses etter norsk rett for de ordinære domstoler med Hordaland tingrett som verneting.

13 UTBYGGINGSAVTALENS IKRAFTTREDEN
Utbyggingsavtalen er inngått så snart alle partene, ved signaturberettigede eller fullmaktshavere, har signert. Partene er bundet ved sin signering.

Sak om godkjenning av Utbyggingsavtalen vil bli forelagt byrådet for godkjenning etter at Utbygger og VLFK har signert Utbyggingsavtalen, og Utbyggingsavtalen deretter har vært utlagt til offentlig ettersyn, jf. pbl § 17-6 første ledd.

14 SIGNERING OG ARKIVERING AV UTBYGGINGSAVTALEN
Utbyggingsavtalen signeres digitalt og arkiveres av BK. BK sender signert versjon til Utbygger og VLFK når endelig avtale foreligger.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

15 MEDDELELSER OG KORRESPONDANSE

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

16. VEDLEGG TIL UTBYGGINGSAVTALEN

1. Rammetillatelse, datert 11.07.2025
2. Endring av rammetillatelse, datert 31.10.2025
3. Omgjøringsvedtak, datert 11.05.2026
4. Beregning av anleggsbidrag

17. PARTENES UNDERSKRIFTER

Utbyggingsavtalen er signert elektronisk

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

FORUM ARKITEKTER AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2025/11850-23
Saksbehandler: Joar Svindland
Dato: 11.07.2025

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 110 Bnr 49
Adresse : Lønningshaugen 15
Tiltakshaver : Lønningshaugen-15 AS
Tiltaket : Nybygg næring/industri

Vi viser til søknad mottatt 21.03.2025 og tilleggsdokumentasjon mottatt 27.05.2025 og 09.07.2025.

1. Søknaden gjelder

- Ny fabrikkbygning som utgjør 2 474 m^2, med tilhørende VA og opparbeiding av områder ute, deriblant grøntareal, parkeringsplasser, intern veg og avkjørsel.
- Riving av 2 eksisterende rubbhaller, rivningen utgjør 1 298 m^2.

Tiltaket krever dispensasjon fra følgende bestemmelser i kommunedelplan KDP BLÅE:

- KDP BLÅE punkt 1.2 om plankrav
- KDP BLÅE punkt 22.3 om buffersone (omsøkt subsidiært)

Tiltaket krever dispensasjon fra følgende i reguleringsplanen:

- Plankartet om regulert avkjørsel
- § 3a om plankrav

Det er søkt om dispensasjon fra de overnevnte bestemmelsene.

Det er også søkt om følgende dispensasjoner som IKKE er behandlet:

- *KDP BLÅE punkt 3.3 om rekkefølgekrav*
- *Reguleringsplanens § 3b*
- *Reguleringsplanens § 3e om byggehøyde (omsøkt subsidiært)*

Vi viser til punkt 3.11 for redegjørelse for hvorfor de ikke er behandlet.

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, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

1.1 Historikk

Det ble først søkt om rammetillatelse 21.03.2025. Søknaden ble avslått den 09.07.2025, fordi skredfarevurderingen ble vurdert som mangelfull, og dokumentasjon på tilstrekkelig sikkerhet dermed ble vurdert som ikke tilstrekkelig. Samme dag mottok vi revisjon av søknaden, som inneholder ny skredfarevurdering og situasjonsplan. Revisjonen behandles i dette vedtaket.

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Ny fabrikkbygning som utgjør 2 474 m^2, med tilhørende VA og opparbeiding av områder ute, deriblant grøntareal, parkeringsplasser, intern veg og avkjørsel.
- Riving av 2 eksisterende rubbhaller, rivningen utgjør 1 298 m^2.

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

2.1 Dispensasjoner

Det gis dispensasjon på vilkår fra kommunedelplan YTREBYGDA. GNR 107, KOMMUNEDELPLAN BIRKELAND, LILAND, ÅDLAND OG ESPELAND (KDP BLÅE) punkt 1.2 om plankrav, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon på vilkår fra reguleringsplan nummer 7450000 § 3a om plankrav, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonene over gis på følgende vilkår:

1. Fylkesveg mellom vegkryss III-IV samt trasé gjennom næringsbebyggelse I/L3 som framkommer av KDP BLÅE § 3.3 og KDP BLÅE – Matrise infrastrukturtiltak, skal være sikret opparbeidelse før tiltaket kan gis igangsettingstillatelse.

2. Sikten i krysset Lønningsvegen til Lønningshaugen skal være utbedret før det gis igangsettingstillatelse. Viser til beskrivelse i uttalelse fra Vestland fylkeskommune i punkt 3.9.

Det gis dispensasjon fra kommunedelplan YTREBYGDA. GNR 107, KOMMUNEDELPLAN BIRKELAND, LILAND, ÅDLAND OG ESPELAND (KDP BLÅE) punkt 22.3 om buffersone, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan nummer 7450000 om regulert avkjørsel, som vist i plankartet, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

2.2 Godkjenning av tiltaksklasser

Tiltaksklasser godkjennes for de enkelte ansvarsområder slik de fremgår av gjennomføringsplan mottatt 27.05.2025.

2.3 Krav om uavhengig kontroll

Etter en konkret vurdering av tiltaket stilles det krav om uavhengig kontroll utover obligatorisk kontroll, jf. Plan- og bygningsloven § 24-1 og Byggesaksforskriften § 14-3.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

Det stilles krav om uavhengig kontroll for følgende funksjon og ansvarsområde: *

- Utføring av vannledning med diameter 150 mm og større.
- Utføring av spillvannsledning med diameter 300 mm og større.
- Utføring av overvannsledning med diameter 900 mm og større.

**Kravet gjelder kun dersom det skal legges VAO-ledninger med de dimensjonene som er angitt i punktene over.*

Gjennomføring av kontrollen skal skje på et tidspunkt som er egnet for å avdekke eventuelle avvik. Kontrollen gjennomføres på et så tidlig tidspunkt som mulig, slik at eventuelle avvik kan rettes uten for store kostnader. Erklæring om ansvarsrett for kontroll må sendes inn til oss før arbeidet med kontrollen starter, og gjennomføringsplanen må oppdateres med aktuelle kontollforetak. Ved søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse skal dato for mottatte kontollerklæringer fremgå av gjennomføringsplanen.

2.4 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 forurensing, må den miljøtekniske grunnundersøkelsen sendes inn i byggesaken når det søkes om igangsettingstillatelse.

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

- Endelig positiv uttalelse fra Avinor, som beskrevet i uttalelse datert 06.03.2025, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.
- 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
- Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.
- Fylkesveg mellom vegkryss III-IV samt trasé gjennom næringsbebyggelse I/L3 som framkommer av KDP BLÅE § 3.3 og KDP BLÅE – Matrise infrastrukturtiltak, skal være sikret opparbeidelse før tiltaket kan gis igangsettingstillatelse, jf. vilkår i punkt 2.1.
- Sikten i krysset Lønningsvegen til Lønningshaugen skal være utbedret før det gis igangsettingstillatelse. Viser til beskrivelse i uttalelse fra Vestland fylkeskommune i punkt 3.9. Jf. vilkår i punkt 2.1.
- Oppdatert gjennomføringsplan med presis beskrivelse av ansvarsområder

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

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
- Avkjørslene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med vedtaket fra Bymiljøetaten, jf. punkt 2.9.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

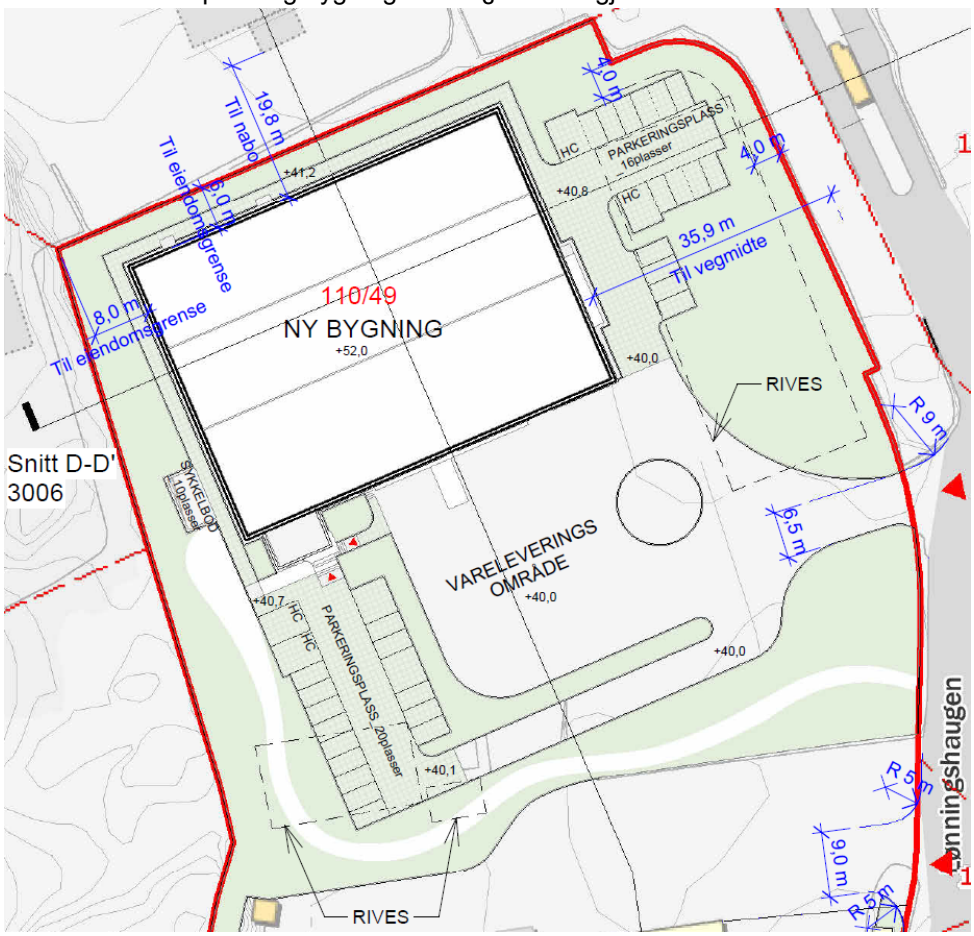
Posten Bring

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

2.7 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som omsøkt med minste avstand 6,0 meter fra bygning til nabogrense, jf. plan- og bygningsloven § 29-4. Utomhus tiltak godkjennes med de plasseringen som er vist på situasjonsplan.

Tiltaket plasseres i samsvar med siste innsendte situasjonsplan, som viser at parkeringsplasser i nordøst er plassert med minste avstand 4 meter til nabogrensen. Som redegjort for i tidligere avslag har vi vurdert at parkeringsplassene er av et slikt omfang at avstandskravet i plan- og bygningsloven § 29-4 vil gjelde.



Vi legger til grunn at nødvendige privatrettslige rettigheter for tiltak på annen manns grunn innhentes før slike tiltak gjennomføres.

2.8 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde på kote 52,0 meter godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4 og gjeldende reguleringsplan.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

2.9 Atkomst og avkjørsel

Bymiljøetaten har i vedtak datert 27.05.2025 godkjent avkjørsel til eiendommen. jf. veglova §§ 40 til 43. Vilkår og krav i vedtaket skal etterkommes, jf. plan og bygningslovens § 27-4.

Vedtak

I henhold til delegert fullmakt og med hjemmel i veglova §§ 40 og 43 godkjenner Bymiljøetaten avkjørselen på følgende vilkår:

- Avkjørslene skal opparbeides i henhold til innsendte tegninger datert 28.02.2025 og revisjon 13.05.2025 som viser at krav til frisikt, svingradius og lengdeprofil er ivaretatt.
- Bredden på avkjørsel lengst sør skal snevres inn til 9 meter. Se utklipp.
- Bredden på avkjørsel lengst nord skal være 6,5 meter. Se utklipp.
- Frisiktsonen skal til enhver tid være fri for sikthindringer, midlertidige eller permanente, høyere enn 0,5 m over vegen. Eksempel på sikthindringer er vegetasjon, gjerde, mur, bosspann eller lignende. Frisiktsonen kan ikke benyttes som permanent parkeringsareal.
- Avkjørselen skal bygges slik at overvann fra vegen ikke renner inn i avkjørselen. Den må også bygges slik at overvann fra avkjørselen ikke renner inn i vegen. Dersom avkjørselen avskjærer åpen grøft, skal det legges avløpsrør med minimum diameter 200 mm. Avløpsrør skal legges slik at veggrøftens funksjon opprettholdes. Grøftevannet skal ha fritt løp inn og ut av røret.
- Avkjørselen skal i sin helhet tilpasses hovedvegens lengde- og tverrprofil. Enhver tilpasning til vegen skal i sin helhet gjøres på egen eiendom.
- Avkjørselen med tilhørende siktområde, rør eller stikkrenne, skal vedlikeholdes av grunneier eller bruker, uten hensyn til hvem som har bygget eller bekostet avkjørselen.
- Dersom frisiktsone eller andre deler av avkjørselen kommer inn på andres eiendom, må tillatelse til dette innhentes fra de respektive hjemmelshavere/grunneiere. Dersom deler av tiltaket er plassert på kommunal eiendom, må søknad sendes til Etat for bygg og eiendom, som forvalter Bergen kommunens eiendommer.
- Utførende må ha godkjent arbeidstillatelse fra Bymiljøetaten (jf. veglova §§ 32 og 57), samt godkjent arbeidsvarslingsplan, før arbeid på eller ved kommunal veg kan starte opp, dersom dette er aktuelt.
- Ferdigmeldingsskjemaet må fylles ut på Bergen kommune sine nettsider.

2.10 Vannforsyning og avløp

Bergen Vann har gitt uttalelse datert 20.02.2025 med saksnummer 2025/118802. Vilkår og krav stilt i uttalelsen skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.

2.11 Fjernvarme

Tiltaket ligger innenfor Eviny sitt konsesjonsområde for fjernvarme og skal tilknyttes fjernvarmeanlegget, jf. plan- og bygningsloven § 27-5 og kommuneplanens arealdel punkt 18.1.

Eviny har imidlertid gitt tilbakemelding i e-post datert 03.02.2025, som vi legger til grunn:

«Viser til henvendelse vedrørende fjernvarme i forbindelse med etablering av logistikkbygg i Lønningshaugen 15, der alle aktivitet er konsentrert rundt foredling av fisk og skalldyr. Vi har fått opplysninger om at oppvarmet BRA utgjør i underkant av 1000 kvadratmeter.

Vi kan ikke levere fjernvarme til dette prosjektet. Bakgrunnen for vår avgjørelse er at kostnadene med en utbygging frem til bygget, ikke står i forhold til estimert energibehov.

Denne e-post kan legges ved i rammesøknad.»

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

2.12 Uttalelser og vedtak fra andre myndigheter

Vilkår og krav stilt i uttalelser fra Avinor datert 12.03.2025 og Vestland fylkeskommune datert 23.05.2025 skal etterkommes, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Eiendommen inngår ikke i kommuneplanens arealdel (KPA2018), men ligger likevel innenfor følgende hensynssoner: H210_1 Flystøy – rød sone og delvis H220_3 Vegstøy – gul sone.

I kommunedelplan for YTREBYGDA. GNR 107, KOMMUNEDELPLAN BIRKELAND, LILAND, ÅDLAND OG ESPELAND (KDP BLÅE) er eiendommen vist som nåværende næringsbebyggelse (I/L3), og eiendommen omfattes av hensynssone H410 Konsesjonsområde fjernvarme og #1 Meldepliktsone Avinor.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan ID 7450000, YTREBYGDA. GNR 107, 110, 111 OG 112, LØNNINGEN
INDUSTRIOMRÅDE, ikrafttredelsesdato 13.03.1989 og er regulert til Byggeområde – Industri (område B).

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3.

Det er mottatt følgende merknad fra Vestland fylkeskommune:

> […]
> Når det gjeld rekkefølgjekrav 3.3 vedrørande vegstrekning III-IV må utbyggingsavtale inngåast. Vi oppmodar om at samtlege rekkefølgjekrav knytt til I/L3 i matrisa for rekkefølgjekrav inngår i utbyggingsavtalen. Det er viktig for mobiliteten til alle trafikantgrupper innanfor BLÅE att infrastrukturen vert sikra opparbeidd i tråd med planen.
>
> Vi oppmodar om at det vert stilt krav til utbetring av sikt mot nord i avkøyrsla frå Lønningsvegen.
>
> Merknaden er ikkje uttømmande, og fullstendig uttale vil bli gitt når saka kjem på høyring frå kommunen.

Søker har kommentert merknaden:

> Hensynet bak rekkefølgekravet er å sikre utbygging og gjennomføring av vedtatte planer med tilhørende infrastruktur. Det er allerede etablert næringsvirksomhet på eiendommen. Nylig gjennomført trafikkvurdering viser at omsøkte tiltak medfører en mindre økning av trafikk utfra dagens situasjon. I møte med Bymiljøetaten ble det opplyst at tidspunkt for gjennomføring av utbedring av veitraseen III-IV fortsatt var uavklart. Veien vil i fremtiden bli overført til fylket, men er i dag en kommunal veg. Dersom det vil bli stilt krav til at tiltakshaver skal være med å bidra til utbedring av vegkrysset gjennom en utbyggingsavtale, mener vi at denne må gjelde fra «Kryss 3» og fram til kryss Lønningsvegen/Lønningshaugen.
>
> Det er vurdert i trafikkvurderingen, som er vedlagt søknaden, at trafikkøkning som følge av nybygget mot Lønningsvegen er begrenset. Avkjørsel til Lønningsveien fra Lønningshaugen, er i

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

samsvar med gjeldende regulering. Viser ellers til dispensasjonssøknaden hvor det er redegjort for rekkefølgekrav 3.3 og evt en utbyggingsavtale.

Oppsummering
Vi håper med dette å ha redegjort for merknad fra Vestland Fylkeskommune. Omsøkte tiltak er i samsvar med regulert formål i reguleringsplan og KDP BLÅE, og tiltaket rydder opp i eiendommens avkjøringer til Lønningshaugen, slik at disse blir i tråd med dagens krav og ivaretar trafikksikkerheten på en bedre måte. Tiltaket vil ikke være til hinder for fremtidig utvikling i området i påvente av utbedring av hovedvegsystemet i området.

Vår vurdering:
Viser til punkt 3.10 for vurdering av omsøkt dispensasjon fra rekkefølgekrav, hvor det tas stilling til dette.

3.3 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.

Ved søknad om igangsettingstillatelse må det sendes inn oppdatert gjennomføringsplan og erklæringer om ansvarsrett med nødvendige ansvarsområder.

3.4 Forurenset grunn

I grunnforurensingskartet er eiendommen vist som mulig forurenset:



Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

Grunnforurensingskartet kan en også finne i Bergenskart.no, som et eget kartlag i byggesakskartet.

Området er vist som aktsomhetsområde, med supplerende beskrivelse bilgjenvinning, industriområde.

Siden området er markert i grunnforurensingskartet, må det foretas nærmere undersøkelser. Det må sendes inn dokumentasjon på gjennomført miljøteknisk grunnundersøkelse, jf. byggteknisk forskrift § 9-3. Undersøkelsene skal foretas av foretak med relevant kompetanse, og i henhold til forurensingsforskriften kapittel 2 og tilhørende retningslinjer.

Dersom undersøkelsen avdekker behov for tiltaksplan, skal tiltaksplanen være godkjent av kommunen før det kan søkes om igangsettelsestillatelse. Tiltaksplanen må sendes inn til kommunen som en egen sak, og tiltaksplanen skal være godkjent før det kan søkes om igangsettingstillatelse.

3.5 Naturfare

Vurdering av områdestabilitet dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet
Det er foretatt en geoteknisk vurdering av områdestabilitet av Head Energy Geo AS datert 06.02.2025 som dokumenterer at tiltaket innehar tilfredsstillende sikkerhet i henhold til TEK17 § 7-3, og at det ikke er risiko forbundet med områdestabilitet. Viser til siste avsnitt i sammendrag:

> *Etter gjennomgang av steg 1-2 i NVE-Veileder 1/2019, samt benyttelse det nye aktsomhetskartet for kvikkleireskred publisert mars/april 2024 utviklet av NVE, kan det konkluderes med at det ikke er risiko forbundet med områdestabilitet på eiendom gbnr. 110/49 i Bergen kommune.*

Skredfarevurdering dokumenterer tilfredsstillende sikkerhet
Det ble foretatt en skredfarevurdering av Head Energy Geo AS datert 12.02.2025 som vi vurderte som mangelfull. Den 09.07.2025 mottok vi oppdatert skredfarevurdering med dato for revisjon den 02.07.2025, hvor sikkerhetsklassen er endret fra S1 til S2.

Skredfarevurderingen dokumenterer at tiltaket innehar tilfredsstillende sikkerhet i henhold til TEK17 § 7-3. For å ytterligere sikre bergskjæringen anbefales det rensk med gravemaskin og ev. sikringsbolter. Slik vi oppfatter det er dette en anbefaling og ikke et absolutt krav, men ansvarlig søker må likevel vurdere om det er aktuelt.

3.6 Naturmangfold

Det er registrert flere rødlistede fuglearter i tiltaksområdet. Etter en konkret vurdering, vil ikke tiltaket ha innvirkning på naturmangfoldet. Vi viser til punkt 3.9 for Bymiljøetatens uttalelse. Vi gjør oppmerksom på at tiltakshaver har opplysningsplikt ved forhold som kan påvirke naturmangfoldet, jf. naturmangfoldsloven § 65.

3.7 Visuelle kvaliteter

I følge plan- og bygningsloven § 29-2 skal ethvert tiltak prosjekteres og utføres slik at det etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til dets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

Foruten bygningsmassen opparbeides eiendommen med m.a. parkeringsplass, internvei, samt grøntarealer for å ivareta bestemmelse i reguleringsplanen. Grøntarealene vurderes som et vesentlig løft for de visuelle kvalitetene ved eiendommen.

Tiltaket vurderes til å være tilstrekkelig terrengtilpasset, ettersom det ikke krever store terrengendringer, men plasseres på forholdsvis flat mark.

Vi vurderer at tiltaket har en god utforming med materialvalg som sikrer de visuelle kvalitetene på en tilstrekkelig måte. Videre er tiltaket tilpasset til eksisterende bebyggelse og landskap, som består av næringsbygg med forskjellig utforming, samt rubbhaller, med varierende høyder.

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

3.8 Uavhengig kontroll etter kommunens vurdering

Kommunen kan etter en konkret vurdering av tiltaket stille krav om uavhengig kontroll også for forhold som ikke faller inn under byggesaksforskriften § 14-2. Dette kan være aktuelt når det på grunnlag av planbestemmelser, forhåndskonferanse, søknadsbehandlingen, andre spesielle forhold eller ved tilsyn anses å foreligge forhold som gjør det nødvendig med kontroll for å sikre kvalitet og nødvendig sikkerhet i det ferdige byggverket.

For å sikre kvalitet og nødvendig sikkerhet ved tiltaket stilles det krav om uavhengig kontroll, utover obligatorisk kontroll, for følgende funksjon og ansvarsområde, jf. byggesaksforskriften § 14-3: *

- Utføring av vannledning med diameter 150 mm og større.
- Utføring av spillvannsledning med diameter 300 mm og større.
- Utføring av overvannsledning med diameter 900 mm og større.

**Kravet gjelder kun dersom det skal legges VAO-ledninger med de dimensjonene som er angitt i punktene over.*

Bakgrunnen for vårt krav om uavhengig kontroll er for større ledninger er å ivareta både kvalitet og sikkerhet, dette gjelder både for å ivareta kvalitet på drikkevann og nødvendig slokkevann, samt kvalitet på avløps- og overvannsledninger. Uavhengig kontroll skal sørge for at kvaliteten og sikkerheten ved tiltaket blir ivaretatt.

3.9 Andre uttalelser eller vedtak

Avinor har gitt uttalelse datert 06.03.2025. Grunnet lengde har vi ikke tatt denne med i dette vedtaket, men i uttalelsen presiseres det at det ikke kan gis igangsettingstillatelse før det foreligger positiv aksept fra Avinor på forhold som listet opp.

Sivilforsvaret har i vedtak datert 20.12.2024 gitt dispensasjon fra krav om bygging av tilfluktsrom.

Vestland fylkeskommune har gitt uttalelse datert 23.05.2025:

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

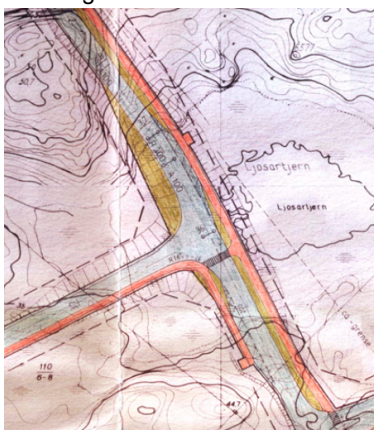
Posten Bring

Når det gjeld dispensasjon frå § 1.2 plankrav kan vi stille oss positive dersom omsyn til rekkefølgjekrav og infrastruktur blir imøtekomne gjennom byggesaka.

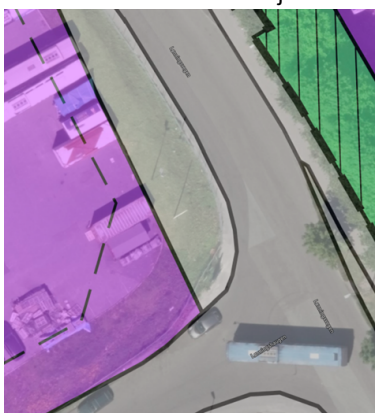
Ut frå matrisa som ligg ved KDP BLÅE er det ei rekkje krav stilt til område I/L3, mellom anna strekninga III-IV. Opparbeiding av infrastruktur i tråd med planen er ei føresetnad for realisering av byggeområda innanfor planen. Etter kvart som byggeområda vert utbygde og trafikken aukar vil det vere behov for større kapasitet på vegnettet. Vi rår ifrå dispensasjon frå rekkefølgjekrav § 3.3 som gjeld sikra opparbeidd strekning III-IV, det vil sei utbyggingsavtale. Fordelingsnøkkelen i utbyggingsavtalen vil sikre rimelegheit. For dei øvrige rekkefølgjekrava som gjeld infrastruktur for mjuke trafikantar og turvegar, ber vi kommunen gjere ei vurdering.

For dei øvrige dispensasjonsspørsmåla har vi ingen merknadar.

Vi vil likevel gjere merksame på at avkøyrsla frå Lønningsvegen til Lønningshaugen, som påpeika i svar på nabovarsel, ikkje innfrir krav til sikt og ikkje er i tråd med reguleringsplan. Søkar poengterer i sitt svar på merknad at avkøyrsla er i tråd med gjeldande regulering. Dette stemmer ikkje. Stipla linje i avkøyrsla indikerer frisiktlinje, og denne overlappar vidare med heiltrukke linje som avgrensar anna trafikkareal.



Innanfor siktsona finn ein jordvoll med gras, flettverksgjerde, skilt og tidvis parkerte bilar.

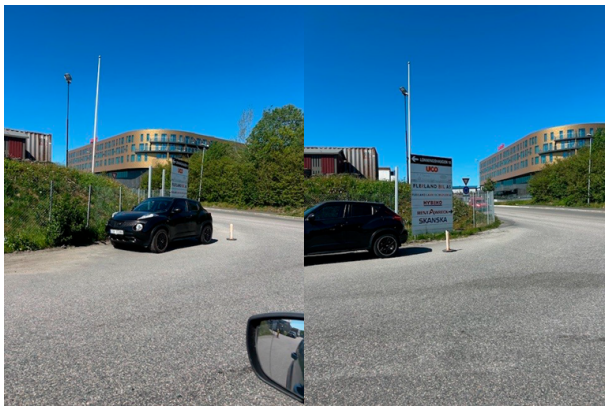


Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring



Sikta i avkøysla er ikkje i tråd med plan eller krav i handbøker, og vi oppmodar kommunen om å stille krav om utbetring av sikt. Vi får stadig henvendelsar frå yrkessjåførar i området om dårleg sikt fleire stader på denne strekninga, og behovet for utbetring er openbart tilstades.

Vi ber om å få saka til klagevurdering når ho er ferdig handsama.

Bymiljøetaten (veiforvaltningsseksjonen) har gitt uttalelse datert 03.06.2025:

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra følgende:

- KDP BLÅE punkt 1.2 om plankrav
- KDP BLÅE punkt 3.3. om rekkefølgekrav
- Reguleringsplan om avkjørsel som vist i plankart.

Bymiljøetaten er vedtaksmyndighet for nye avkjørsler som ikke er regulert, eller som avviker fra reguleringsplan. Det ble fattet vedtak den 27.05.2025 for utvidet bruk av eksisterende avkjørsel og endret utforming av avkjørsel, ref. sak 2025/129618. Vilkår i tillatelsen skal følges. Vi ber om at det stilles krav til at avkjørsel skal være opparbeidet i henhold til vedtak før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Lønningsveien er vedtatt omklassifisert fra kommunal til fylkesvei. Uttale til dispensasjon fra rekkefølgekrav til opparbeiding/utbedring av eksisterende og fremtidige fylkesveier, ber vi om vurderes av Vestland fylkeskommune som rette vegmyndighet.

Bymiljøetaten har ingen øvrige merknader til omsøkte tiltak.

Bymiljøetaten (natur- og miljøforvaltningsseksjonen) har gitt uttalelse datert 28.05.2025:

Natur- og miljøforvaltning har ingen innspill til søknad om oppføring av nytt næringsbygg. Området som søkes bebygd er allerede planert og asfaltert areal brukt til lagring/parkering, med ingen gjenværende naturkvaliteter.

Det er imidlertid registrert nyere funn i Naturbase av rødlistede fuglearter i området, herunder fiskemåke og gråmåke. Begge har rødlistekategori VU-sårbar i norsk rødliste for arter, 2021. Omsøkt næringsbygg vurderes å ikke negativt påvirke forekomst av disse fuglene, gitt områdets karakter. Registreringene av måkefuglene dreier seg ikke om hekkende fugl, og er ikke kartlagt spesifikt til denne tomten men et større område.

Bymiljøetaten vil likevel minne om at det er forbudt å forstyrre hekkende fugl i perioden 1.april til 15.juli, jf. naturmangfoldlovens § 15 «Ved enhver aktivitet skal unødig skade og lidelse på viltlevende dyr og deres reir, bo eller hi unngås.». Dersom det er funn av reir eller hekkende fugl i området før og i anleggsperioden, skal disse ikke forstyrres eller flyttes på.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

Bergen Vann har gitt følgende uttalelse datert 22.05.2025:

> Vi viser til intern høring og dispensasjoner i saken som kan ha betydning for vårt fagområde. Vi vurderer at nevnte dispensasjoner i 2025/11850-5 ikke har nevneverdig betydning for overvannshåndtering i planområdet. Bergen Vanns uttalelse til rammesøknad er gjeldende og eventuelle endringer fra innsendt situasjonsplan og overvannsplan skal redegjøres for i søknad om forhåndsuttalelse.

Søknaden er sendt Statsforvalteren i Vestland og Statens vegvesen for uttalelse, det er ikke mottatt noen tilbakemelding.

3.10 Dispensasjon

Tiltaket krever dispensasjon fra følgende bestemmelser i kommunedelplan KDP BLÅE:

- KDP BLÅE punkt 1.2 om plankrav
- KDP BLÅE punkt 22.3 om buffersone (omsøkt subsidiært)

Tiltaket krever dispensasjon fra følgende i reguleringsplanen:

- Plankartet om regulert avkjørsel
- § 3a om plankrav

Det er søkt om dispensasjon fra de overnevnte bestemmelsene.

Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser, blir vesentlig tilsidesatt. Fordelene ved å gi dispensasjon skal være klart større enn ulempene. Det kan ikke dispenseres fra saksbehandlingsregler.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for samfunnet og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

KDP BLÅE punkt 1.2 om plankrav og reguleringsplan ID 7450000 § 3a om plankrav:
Bestemmelsen sier:
I områder avsatt til bebyggelse og anlegg (pbl § 11-7 nr 1), samferdselsanlegg (pbl § 11-7 nr 2), grønnstruktur (pbl § 11-7 nr. 3) og bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl § 11-7, nr. 6) kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 ikke finne sted før det er utarbeidet reguleringsplan for området, jf. pbl § 11-9 nr 1.

Plankravet skal sikre bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Plankravet er også viktig for å avklare overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer, før utbygging tillates. Dispensasjon fra plankravet vil først om fremst være aktuelt i allerede fullt utbygde områder, der det ikke er nødvendig med en overordnet vurdering av hensynene plankravet skal ivareta.

I tillegg til plankravet i KDP BLÅE, er det også plankrav i reguleringsplan ID 7450000, hvor § 3a sier:

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

Før behandling av søknad om byggetillatelse kreves det utarbeidet en detaljert, kotert plan for utbygging for vedkommende tomt. Planen skal godkjennes av bygningsrådet. Planen skal vise hus, atkomst til hus, interne veger, parkeringsplasser/garasje og avkjørsler.

Hensynet bak bestemmelsen er å sikre arealbruken for den respektive tomten, i større detalj enn det som fremgår av reguleringsplanen. Hensynet bak dette plankravet er å sikre en hensiktsmessig og forutsigbar bruk av tomten.

Søker begrunner søknad om dispensasjon, vår oppsummering:

Vurdering av hensyn:

- Tiltakseiendommen omfattes av 2 gjeldende planer – reguleringsplan hvor eiendom er regulert til byggeområde for industri, og KDP BLÅE hvor eiendom er avsatt til næringsbebyggelse (I/L 3).
- Gjennom både områdereguleringsplan og reguleringsplan er det avklart at eiendommen kan benyttes til omsøkt formål.
- Krav til detaljert kotert utomhusplan oppfylles ved innsendt i rammesøknad, og søker mener dermed at krav i reguleringsplanens § 3a og b således blir ivaretatt. Det synes derfor at overordnet bruk av eiendommen er tilstrekkelig avklart i eksisterende planer, og hensyn bak plankravet blir ikke vesentlig tilsidesatt.
- Det generelle kravet til næringsformålet i KDP 22.3 er ivaretatt. Tiltaket ligger ikke i nærheten av skole, barnehage eller boliger. Tiltaket medfører ikke økt støy, lukt, støv eller trafikkfare utover dagens situasjon.
- Basert på ovennevnte oppføring av nybygg vil ikke en dispensasjon fra kravet til detaljregulering vesentlig tilsidesette hensynene bak detaljreguleringen eller lovens formålsbestemmelse for øvrig.

Vurdering av fordeler og ulemper:

- Eiendommen er en av få regulerte næringseiendommer i Bergen hvor det er mulig å oppføre et nytt næringsbygg som kan tilfredsstille arealbehovene for Lerøy as.
- Det må vurderes som en klar fordel at regulerte næringseiendommer kan utbygges i tråd med reguleringsplanen.
- Dersom det ikke kan dispenseres fra plankravet må bedriften etablere seg i nabokommunene, med ulemper for tap av arbeidsplasser, ekstra kjørelengde og økt trafikk på innfartsveiene, samt byspredning, og være i stri med nasjonale mål om reduksjon av trafikk og utslipp.
- Alltid ulemper ved å dispensere, deriblant svekking av planen som styringsverktøy og gjøre arealbruken mindre forutsigbar.
- Tiltakseiendommen er regulert og delvis bebygd, og hensyn som avklares i en reguleringsprosess er følgelig stort sett avklart. Ulemper ved dispensasjon vurderes derfor som små.
- Hensyn til demokratisk medvirkning i arealplanleggingen oppfylles gjennom tidligere reguleringsprosess og vedtakelsen av KDP BLÅE, samt nabovarsling for rammesøknad.
- En reguleringsprosess er kostbar og tidkrevende og vil trolig medføre skrinlegging av omsøkt tiltak. Dispensasjon vil spare tiltakshaver tid og kostnader.
- Vilkårene anses oppfylte

Siden både KDP BLÅE punkt 1.2 og reguleringsplanens § 3a gjelder plankrav, hensynene bak bestemmelsene til en viss grad er sammenfallende, og dispensasjonssøknaden også har vurdert disse bestemmelsene samlet, velger vi også å skrive en samlet begrunnelse for dispensasjon fra disse to bestemmelsene.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan med ID 7450000, med ikraftdato 13.03.1989. Vi har vurdert at planen ikke har tilstrekkelig detaljeringsgrad til å tilfredsstille plankravet i KDP BLÅE punkt 1.2, da det framgår særlige krav om planavklaring for området I/L 3 av KDP

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

BLÅE punkt 22.3, samt til regulering av gang- og sykkelvei gjennom planområdet og planavklaring av eiendommens tilkomstvei, jf. punkt 3.3.

Det omsøkte tiltaket er i samsvar med arealformålet i både KDP BLÅE og reguleringsplanen, sistnevnte som er av en eldre dato. En dispensasjon fra bestemmelsen vil etter vårt syn ikke stride vesentlig imot bruken av eiendommen som planene legger opp til. Tiltaket etableres innenfor et eksisterende næringsområde, langt fra annen virksomhet som kan bli påvirket av eventuell støy eller støv fra virksomheten. Området fremstår i stor grad som ferdig utbygd, noe som tilsier at en planprosess vil ha mindre for seg enn dersom området var ubebygd.

En planprosess vil alltid være mer omfattende enn en dispensasjonsbehandling, og kan være med på å i større grad belyse problemstillinger og forhold som ellers ikke blir belyst i like stor grad. Samtidig er det i denne konkrete saken reguleringsplaner fra før. Eiendommen er omfattet av reguleringsplan fra 1989 og videre av KDP BLÅE. Reguleringsplanen er likevel utdatert, og betinger derfor en dispensasjon fra plankravet i KDP BLÅE punkt 1.2. Selv om en dispensasjonsbehandling er mindre omfattende, får statlige og regionale myndigheter, samt kommunale etater, mulighet til å uttale seg.

De viktigste hensynene i denne konkrete byggesaken vil etter vår vurdering være infrastruktur og trafikksikkerhet. En dispensasjon fra plankravet vil etter vårt syn vesentlig tilsidesette disse hensynene, ved at det vil vanskeliggjøre bygging av viktig infrastruktur. Vi vurderer likevel at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt ved at dispensasjon blir gitt på vilkår om oppfyllelse av rekkefølgekrav og utbedring av sikt, jf. avsnitt lenger nede.

KDP BLÅE punkt 3.3 og KDP BLÅE – matrise infrastrukturtiltak angir en rekke tiltak som skal kreves regulert og sikret opparbeidet før det kan utstedes igangsettingstillatelse. For tiltakseiendommen er det vurdert at følgende av tiltakene er aktuelle:

- Fylkesveg, Vegkryss III-IV
- Trasé gjennom næringsbebyggelse I/L 3, Fra I/L 1 til Espehaugen

Vi har likevel vurdert at hensynene ikke blir vesentlig tilsidesatt ved dispensasjon, under forutsetning at det blir satt som vilkår for dispensasjon at rekkefølgekrav i KDP BLÅE punkt 3.3, samt bedring av sikt i avkjørsel som påpekt i uttalelsen fra Vestland fylkeskommune (viser til punkt 3.12), blir oppfylte. Vilkårene vurderes som nødvendige, da disse delene av veien betjener byggeområdet som tiltaksområdet er en del av.

Det gis derfor dispensasjon fra plankravet i KDP BLÅE punkt 1.2 og reguleringsplanens § 3a på følgende vilkår:

1. Fylkesveg mellom vegkryss III-IV samt trasé gjennom næringsbebyggelse I/L3 som framkommer av KDP BLÅE § 3.3 og KDP BLÅE – Matrise infrastrukturtiltak, skal være sikret opparbeidelse før tiltaket kan gis igangsettingstillatelse.

2. Sikten i krysset Lønningsvegen til Lønningshaugen skal være utbedret før det gis igangsettingstillatelse til tiltaket. Viser til beskrivelse i uttalelse fra Vestland fylkeskommune i punkt 3.9.

Med bakgrunn i ovenstående vurdering og vilkårene som er satt vurderes tiltaket til å ikke vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

Samtidig som at tiltaket medfører en ny og økt bruk av eiendommen vil det bli etablert grøntområder på store deler av eiendommen. Reetablering av vegetasjon samt videre bruk og fortetting på eksisterende bebygde eiendommer fremfor i ubebygde områder, er positivt i et miljøperspektiv, og fortetting er generelt samfunnsmessig positivt.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen om plankrav er fortetting av allerede bebygd eiendom, at eksisterende eiendom kan benyttes fremfor beslaglegning av nytt areal, eksempelvis ubebygde og naturlige områder. Ulemper er at dispensasjon på generell basis fører til en uthulning av planen og svekking av planen som styringsverktøy, samt en mindre detaljert vurdering av tiltaket sett opp imot samfunnshensyn.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Vi viser til at det er gitt dispensasjon fra plankrav i andre tilsvarende tiltak i området, eksempelvis BYGG-2023/16478. Dessuten er de fleste eiendommer i området i all hovedsak utbygd, slik at presedensvirkningen vurderes som liten.

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon på vilkår oppfylt:
- Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon på vilkår vil være klart større enn ulempene.
- Kommunen har vurdert etter kan-vurderingen at dispensasjon kan gis

KDP BLÅE punkt 22.3 om buffersone
Første ledd i punkt 22.3 sier følgende:
Innenfor næringsformål skal det avsettes buffersoner mot eksisterende boligbebyggelse, skoler og barnehager. Det må i reguleringsplan gjøres støyfaglige vurderinger for å avsette buffersoner som er store nok til å unngå signifikant økt støy på fasader og viktige uteareal. Lukt, støv og trafikkfare skal også utredes og forebygges.

Hensynet bak bestemmelsen er å skjerme eksisterende boligbebyggelse, skoler og barnehager mot negativ påvirkning fra næring. Det skal sikres buffersoner som er tilstrekkelige for å skjerme for støy, lukt, støv og trafikk, dette for ivareta helse, miljø, trivsel og sikkerhet for beboere og andre som ferdes.

Søker begrunner søknad om dispensasjon. Begrunnelsen er en del av begrunnelsen som gjelder dispensasjon fra KDP punkt 1.2 om plankrav, i tillegg er følgende begrunnet:
- Tiltaket ligger ikke i nærheten av skole, barnehage eller boliger. Tiltaket medfører ikke økt støy, lukt, støv eller trafikkfare utover dagens situasjon.

Nærmeste boliger ligger sørvest for tiltaksområdet, på eiendom med gårds- og bruksnummer 110/5 som er regulert til kontor/industri (K/I), men hvor eksisterende bolig og våningshus fremdeles kan nyttes til dette formålet. Det er imidlertid regulert inn et vegetasjonsbelte mellom tiltaksområdet og dette området. Bortsett fra dette ser det ut til å være mer enn 400 meter til nærmeste boliger, hvor det også er annen næringsvirksomhet mellom.

Det er redegjort for at tiltaket ikke medfører økt støy, lukt, støv eller trafikkfare utover dagens situasjon. Tiltaket gjelder industri innvendig i bygning, og legger ikke til rette for omfattende utendørs virksomhet eller utelagring. På bakgrunn av dette, og at området allerede i stor grad er ferdig utbygd, med mange næringsvirksomheter rundt omsøkt tiltak, vurderes tiltaket til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

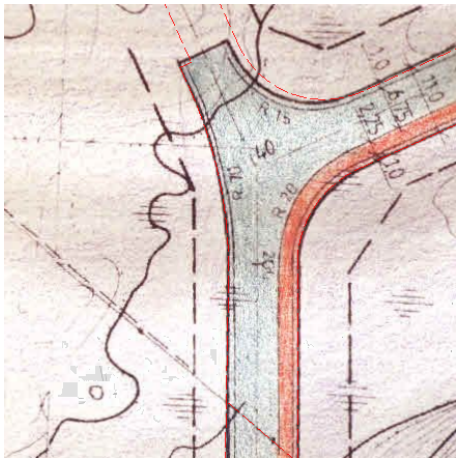
Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen er fortetting av allerede bebygd eiendom, at eksisterende eiendom kan benyttes fremfor nytt areal, eksempelvis ubebygde og naturlige områder. Tiltaket innebærer dessuten at deler av tomten opparbeides som grønne områder i samsvar med bestemmelse i reguleringsplanen. Ulemper er at dispensasjon på generell basis fører til en uthulning av planen og svekking av planen som styringsverktøy.

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Tiltaket gjelder oppføring av ny industribygning i et område som i stor grad allerede er bebygd med sammenlignbare bygninger, og presedensvirkningen vurderes som liten.

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon oppfylt:

- Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.
- Kommunen har vurdert etter kan-vurderingen at dispensasjon kan gis

Reguleringsplan ID 7450000 om regulert avkjørsel vist i plankartet
Det er opparbeidet to avkjørsel til eiendommen, som avviker fra reguleringsplankartet. Det er derfor søkt om dispenasjon fra reguleringsplankartet for å kunne videreføre avkjørslene.





Hensynet bak regulert avkjørsel i reguleringsplan er å sikre trafikksikkerhet og god framkommelighet. Regulerte avkjørsler skaper også forutsigbarhet med tanke på hvor avkjørsler etableres, noe som bidrar til å begrense mulige konfliktpunkter, og ivareta miljø på og langs vegen.

Søker begrunner søknad om dispensasjon, vår oppsummering:

- Det er etablert 2 avkjørsler til Lønningshaugen 15 i dag, og disse ønskes videreført.
- Avkjørslene er dimensjonert iht dagens krav og ny virksomhet.
- Utfra dagens situasjon vil det ikke være mulig å etablere den regulerte innkjøringen i nord. Eiendommen har tidligere vært delt i to. Det er viktig for å få en god utnytting av eiendommen å videreføre to avkjørsler, en for å betjene den sydlige delen av eiendommen og en for å betjene den nordlige delen.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

- Gjennom byggesaksbehandlingen blir søknaden sendt på høring til kommunal og regional vegmyndighet. Det er allerede avholdt et møte med Bymiljøetaten som så langt ikke har vært negative til tiltaket.
- Tiltakseiendommen har i dag etablert to avkjørsler. Eiendommen har en rektangulær form, og har i tillegg en større nivåforskjell mellom den sørlige og nordlige delen av tomten. For å få til en rasjonell utnyttelse av eiendommen har det blitt etablert to innkjøringer som har fordelt trafikkbelastningen på den enkelte avkjørsel og internt på eiendommen.
- I og med at eiendommen er regulert må det forutsettes at en i denne prosessen har vurdert at eiendommen skulle ha tilkomst fra tilstøtende adkomstvei, i dette tilfelle Lønningshaugen.
- Når regulert avkjørsel ikke lar seg realiseres pga allerede etablerte avkjørsel til naboeiendom, så mener vi at en flytting av avkjørsel er en mindre vesentlig endring. Endring fra regulert avkjørsel til dagens etablerte avkjørsel endrer lite på etablert trafikkmønster i området.
- Vi er av den oppfatning at det vil være en stor fordel å dispensere fra plankartet på dette punktet utfra hvordan området er utbygd. Her viser vi også til Trafikkvurderingsrapporten som legges ved.
- I dette tilfelle er det snakk om en mindre justering av avkjørsel for å tilpasse seg en hvordan området faktisk er bygd ut. Rette veg instans, Bymiljøetaten, har vært involvert i prosessen.
- Vi har med dette redegjort for fordeler og ulemper ved å innvilge dispensasjon. Etter en samlet vurdering har vi kommet frem til at fordelene er klart større enn ulempene, og at vilkåret for å kunne innvilge dispensasjon er oppfylt.

Den nordligste avkjørselen er ikke i samsvar med reguleringsplanen, ettersom flyfoto viser at den nordligste delen av den innregulerte veien (snuhammer) er bygget lengre vest enn det som er regulert, og avkjørselen må sees i sammenheng med denne. En videreføring av avkjørselen vil derfor være avhengig av dispensasjon.

Vi gjør uansett oppmerksomme på at vi i behandling av denne dispensasjonen bare har sett på selve avkjørselen inn til eiendommen, og ikke andre resterende deler av veianlegget (snuhammeren) som er bygget i strid med reguleringsplanen.

I forbindelse med søknad om dispensasjon er det også utarbeidet en trafikkvurdering, og denne anbefaler videreføring av nordlig avkjørsel for bruk til den omsøkte industribygningen. Alternativet, eksempelvis med å kun nytte sørlig avkjørsel til eiendommen, frarådes av hensyn til trafikksikkerhet og trafikkavvikling.

Bymiljøetaten har både gitt tillatelse til avkjørselen og har uttalt seg i forbindelse med søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen, og det ikke mottatt negative tilbakemeldinger. På bakgrunn av søknaden og tilhørende trafikkvurdering fremstår det som at en videreføring av begge avkjørslene er positivt av hensyn til trafikksikkerhet og -avvikling, og at avviket fra reguleringsplanen ikke utgjør noen vesentlig ulempe for noen av delene. Det presiseres videre at avvikene i reguleringsplanen gjelder en mindre del av veien, og ikke får vesentlige ringvirkninger da avvikene fra reguleringsplan hovedsakelig gjelder snuhammer og avkjørsel.

På bakgrunn av overnevnte vurderes tiltaket til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra bestemmelsen er videreføring av en avkjørselsløsning som er forsvarlig med tanke på trafikkavvikling og trafikksituasjon og som tjener det omsøkte tiltaket på en god måte, samt at eiendommens høydeforskjell og betydelige lengde gjør det hensiktsmessig med to avkjørsler. Det er ingen vesentlige ulemper ved dispensasjon.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

Kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon fra bestemmelser fastsatt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Dispensasjonen gjelder den faktiske plasseringen av selve avkjørselen i forhold til det som er regulert, og vurderes ikke til å få vesentlige konsekvenser for andre eiendommer.

Etter en samlet vurdering er vilkårene for å innvilge dispensasjon oppfylt:

- Tiltaket vurderes til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.
- Fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene.
- Kommunen har vurdert etter kan-vurderingen at dispensasjon kan gis

3.11 Dispensasjon som ikke er behandlet

Følgende dispensasjoner er omsøkt, men ikke behandlet:

- KDP BLÅE punkt 3.3 om rekkefølgekrav
- Reguleringsplan ID 7450000 § 3b om kotert utomhusplan
- Reguleringsplan ID 7450000 § 3e om byggehøyde

Subsidiært omsøkt dispensasjon fra KDP BLÅE punkt 3.3 om rekkefølgekrav
Bestemmelsen angir en rekke tiltak som skal kreves regulert og sikret opparbeidet før det kan utstedes igangsettingstillatelse. For tiltakseiendommen er det vurdert at følgende av tiltakene er aktuelle:

- Fylkesveg, Vegkryss III-IV
- Trasé gjennom næringsbebyggelse I/L 3, Fra I/L 1 til Espehaugen

Det går imidlertid frem at for begge de to overstående tiltakene skal formål «Avgjøres i reguleringsplan». Slik reguleringsplan foreligger ikke for eiendommen som det omsøkte tiltaket gjelder, og bestemmelsen er vurdert er i seg selv ikke bindende for tiltaket. Vi finner derfor ikke behov for å behandle dispensasjonen, men minner om at vi har vurdert vilkår om oppfyllelse som nødvendig for å innvilge dispensasjon fra plankravet.

Subsidiært omsøkt dispensasjon fra reguleringsplanens § 3b om kotert utomhusplan
Bestemmelsen sier:
Før behandling av søknad om byggetillatelse kreves det utarbeidet en kotert utomhusplan for vedkommende tomt. Planen skal godkjennes av bygningsrådet. Utomhusplanen skal vise forming av nytt terreng med fylling, skjæring, murer, trapper og eksisterende bevart mark. Videre skal planen vise utforming av fellesareal, bosshus, gjerder, hovedtrekkene i den nye vegetasjonen som kan innpasses i området, samt angi grenser.

Bestemmelsen er ikke et plankrav, og slik utomhusplan er sendt inn i forbindelse med søknad om rammetillatelse. Vi ser derfor ikke at det er grunn til å behandle dispensasjonen.

Subsidiært omsøkt dispensasjon fra reguleringsplanens § 3e om høyde
Bestemmelsen sier følgende:
Bebyggelse med høyde over kote 49 må klareres med Luftfartsverket.

Avinor har uttalt seg om tiltaket, og vi finner dermed at bestemmelsen er ivaretatt. Vi finner derfor ikke behov for å behandle denne dispensasjonen.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Joar Svindland
saksbehandler

Trond Haugen
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

STATSFORVALTAREN I VESTLAND	Njøsavegen 2	6863 LEIKANGER
STATENS VEGVESEN	Postboks 1010 Nordre Ål	2605 LILLEHAMMER
VESTLAND FYLKESKOMMUNE INFRASTRUKTUR OG VEG	Askedalen 2	6863 LEIKANGER
Lønningshaugen-15 AS	Kokstadflaten 30	5257 KOKSTAD
AVINOR AS HOVEDKONTORET	Postboks 150	2061 GARDERMOEN

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

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.
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.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

FORUM ARKITEKTER AS
Damsgårdsveien 16
5058 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2025/11850-42
Saksbehandler: Joar Svindland
Dato: 31.10.2025

TILLATELSE TIL ENDRING AV RAMMETILLATELSE

Eiendom	:	Gnr 110 Bnr 49
Adresse	:	Lønningshaugen 15
Tiltakshaver	:	Lønningshaugen-15 AS
Tiltaket	:	Nybygg næring/industri

Det søkes om endring av vilkår i rammetillatelse, viser til søknadsskjema mottatt 30.10.2025.

Det foreligger korrespondanse i perioden 26.08.2025 frem til 30.10.2025, som beskriver bakgrunnen for behov for endring av vilkårene, samt uttalelser fra Transformasjonsseksjonen og Vestland fylkeskommune.

1. Søknaden gjelder
Endring av rammetillatelse datert 11.07.2025 til ny fabrikkbygning med tilhørende tiltak utomhus (som beskrevet i vedtaket), samt riving av rubbhaller.

Følgende deler av tillatelsen søkes endret:

Det gis dispensasjon på vilkår fra kommunedelplan YTREBYGDA. GNR 107, KOMMUNEDELPLAN BIRKELAND, LILAND, ÅDLAND OG ESPELAND (KDP BLÅE) punkt 1.2 om plankrav, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Det gis dispensasjon på vilkår fra reguleringsplan nummer 7450000 § 3a om plankrav, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonene over gis på følgende vilkår:

1. Fylkesveg mellom vegkryss III-IV samt trasé gjennom næringsbebyggelse I/L3 som framkommer av KDP BLÅE § 3.3 og KDP BLÅE – Matrise infrastrukturtiltak, skal være sikret opparbeidelse **før tiltaket kan gis igangsettingstillatelse.**
2. Sikten i krysset Lønningsvegen til Lønningshaugen skal være utbedret **før det gis igangsettingstillatelse.** Viser til beskrivelse i uttalelse fra Vestland fylkeskommune i punkt 3.9.

Det søkes om å endre vilkårene, slik at de gjelder ved midlertidig brukstillatelse, i stedet for ved igangsettingstillatelse.

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, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

2. VEDTAK

Det gis tillatelse til følgende endring av rammetillatelse datert 11.07.2025.

Vilkårene til dispensasjon fra plankravet endres med dette til følgende:

1. Fylkesveg mellom vegkryss III-IV samt trasé gjennom næringsbebyggelse I/L3 som framkommer av KDP BLÅE punkt 3.3 og KDP BLÅE – Matrise infrastrukturtiltak, skal være sikret opparbeidelse før tiltaket kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

2. Sikten i krysset Lønningsvegen til Lønningshaugen skal være utbedret før tiltaket kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Viser til beskrivelse i uttalelse fra Vestland fylkeskommune i punkt 3.9 i rammetillatelsen av 11.07.2025.

2.1. Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Endelig positiv uttalelse fra Avinor, som beskrevet i uttalelse datert 06.03.2025, jf. plan- og bygningsloven § 21-5.
- 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
- Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.
- Oppdatert gjennomføringsplan med presis beskrivelse av ansvarsområder

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

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
- Avkjørslene skal være ferdig opparbeidet i samsvar med vedtaket fra Bymiljøetaten, jf. punkt 2.9.
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggteknisk forskrift § 9-9. Gjelder bare ved søknad om ferdigattest, ikke midlertidig brukstillatelse.
- Fylkesveg mellom vegkryss III-IV samt trasé gjennom næringsbebyggelse I/L3 som framkommer av KDP BLÅE punkt 3.3 og KDP BLÅE – Matrise infrastrukturtiltak, skal være sikret opparbeidelse før tiltaket kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.
- Sikten i krysset Lønningsvegen til Lønningshaugen skal være utbedret før tiltaket kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Viser til beskrivelse i uttalelse fra Vestland fylkeskommune i punkt 3.9 i rammetillatelsen av 11.07.2025.

2.3. Tidligere tillatelse:

For øvrige forhold gjelder rammetillatelse datert 11.07.2025.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1. Vår vurdering av vilkårene

Det søkes om å endre vilkårene fra å gjelde ved igangsettingstillatelse, til å gjelde ved midlertidig brukstillatelse i stedet.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

Vedrørende vilkår 1:
Transformasjonsseksjonen i Bymiljøetaten har vurdert det som hensiktsmessig at tidspunkt for oppfyllelse av vilkåret flyttes til midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Det vises til uavklarheter rundt bestemmelser i KDP BLÅE knyttet til rullering av kommuneplanens arealdel (KPA). Når det gjelder trasé gjennom nærbebyggelse I/L3 vises det til matrisen som er utarbeidet og ser ikke grunn til å fravike denne.

Vi er enige i transformasjonsseksjonens vurderinger. Det er uklarheter knyttet til KDP BLÅE og rullering av KPA. Ved å flytte tidspunkt for oppfyllelse av vilkåret til før tiltaket tas i bruk (midlertidig brukstillatelse), vil tiltaket kunne gis igangsettingstillatelse, samtidig som at man fremdeles er sikret at vilkåret oppfylles før tiltaket tas i bruk.

Selv om søker/tiltakshaver har bedt oss om å frafalle den delen av vilkåret som gjelder trasé gjennom næringsbebyggelse, viderefører vi dette. Vi viser til at det er gjort en helhetlig vurdering av at rekkefølgekravet er relevant for byggeområdet (I/L3) som tiltakseiendommen er en del av, gjennom KDP BLÅE punkt 3.3 og matrisen.

Vedrørende vilkår 2:
Vestland fylkeskommune stiller seg positive til å flytte vilkår 2 til midlertidig brukstillatelse. Det vises mellom annet til at det er opprettet en ulovlighetssak angående krysset, og de mener det er rimelig at trafikale utfordringer primært løses gjennom den prosessen.

En ulovlighetsoppfølging kan ofte være en langvarig prosess, og det vil etter vårt syn være urimelig at tiltakshaver skal måtte vente på utfallet av denne, før det kan gis igangsettings-tillatelse til tiltaket, særlig ettersom tiltakshaver ikke kan lastes for dette. Utfordringene med sikt i krysset er en problemstilling som til en viss grad vil være aktuell i anleggsfasen, men først og fremst i driftsfasen, og det vurderes derfor som rimelig å flytte tidspunkt for oppfyllelse av vilkåret til tiltaket kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Da vil man fremdeles være sikret at vilkåret blir oppfylt før tiltaket tas i bruk.

3.2. Nabovarsling
Tiltaket er ikke nabovarslet, da tidspunkt for oppfyllelse av vilkårene ikke anses å påvirke naboer og gjenboere. Aktuelle myndigheter har fått anledning til å uttale seg.

3.3. Andre uttalelser eller vedtak
Transformasjonsseksjonen i Bymiljøetaten har gitt følgende uttalelse datert 23.10.2025:

> Med hensyn til inngåelse av utbyggingsavtale, så er vurderingen fra oss at det vil være hensiktsmessig at tidspunkt hvor vilkår 1 skal være innfridd, endres- og forskyves til tidspunktet for midlertidig brukstillatelse/ferdigattest. Dette i forbindelse med pågående arbeid – og uavklarheter rundt at bestemmelser i KDP BLÅE, hvor bestemmelser skal opphøre, vurderes og erstattes av nye bestemmelser ved kommunens utrullering av nye kommuneplanens arealdel (KPA).
>
> Når det gjelder vilkår om trase gjennom næringsbebyggelse I/L3, forholder vi oss til matrisen som er utarbeidet og ser ikke grunn til å fravike denne. Det er imidlertid opp til PBE å fatte den endelige beslutningen rundt dette.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

Vestland fylkeskommune har gitt følgende uttalelse datert 26.09.2025:

> Vestland fylkeskommune er positive til flytting av vilkår 2 til MB. Bakgrunnen for dette er blant annet at det er opprettet en ulovlighetssak ifht krysset, og vi mener at det er rimelig at de trafikale utfordringene primært løses gjennom denne prosessen. Evt. at ulovlighetsoppfølgingen i alle fall konkluderer med at det er skjedd en feil, og at tiltakshaver i denne saken blir stilt til ansvar på en slik måte at man kan komme i mål med å rette opp i siktsonene i krysset.
>
> Som en konsekvens av igangsatt prosess med oppheving av BLÅE og innlemming i KPA er det så stor usikkerhet rundt vegsystemet innenfor BLÅE, at en omklassifisering av strekningen til fylkesveg er usikker. Det er derfor rimelig at kommunen tar ansvar i denne prosessen som nåværende og muligvis fremtidig vegeier, mens vi kan bistå med faglige vurderinger.

4. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

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

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Joar Svindland
saksbehandler

Trond Haugen
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til

STATSFORVALTAREN I VESTLAND	Njøsavegen 2	6863 LEIKANGER
STATENS VEGVESEN	Postboks 1010 Nordre Ål	2605 LILLEHAMMER
VESTLAND FYLKESKOMMUNE INFRASTRUKTUR OG VEG	Askedalen 2	6863 LEIKANGER
AVINOR AS HOVEDKONTORET	Postboks 150	2061 GARDERMOEN
Lønningshaugen-15 AS	Kokstadflaten 30	5257 KOKSTAD

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

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.
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.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

BERGEN KOMMUNE | Plan- og bygningsetaten

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Vår referanse: BYGG-2025/11850-66
Saksbehandler: Stine Stephansen
Dato: 11.05.2026

OMGJØRINGSBEGJÆRING TAS DELVIS TIL FØLGE

Eiendom	:	Gnr 110 Bnr 49
Adresse	:	Lønningshaugen 15, 19
Tiltakshaver	:	Lønningshaugen-15 AS
Tiltaket	:	Nybygg næring/industri

Vi viser til deres brev datert 19.03.2026 hvor dere har fremsatt omgjøringsbegjæring for vilkår om rekkefølgetiltak, og dere anfører at vilkårene er ugyldige og må frafalles, jf. fvl. § 35 c. Dere anfører at rammetillatelsen for øvrig kan stå seg, selv om vilkårene fjernes.

1. Beslutning

Vi gjør delvis om vårt vedtak av 11.07.2025, sak BYGG-2025/11850, jf. fvl. § 35 første ledd bokstav c.

Vilkåret frafalles for den del av punkt 1 som gjelder **trasé** gjennom næringsbebyggelse I/L3 som framkommer av KDP BLÅE § 3.3 og KDP BLÅE.

2. Bakgrunn

I rammetillatelse datert 11.07.2025 i sak BYGG-2025/11850 (Lønningshaugen 19, tidligere 15) ble det gitt dispensasjon på vilkår fra kommunedelplan YTREBYGDA. GNR 107, KOMMUNEDELPLAN BIRKELAND, LILAND, ÅDLAND OG ESPELAND (KDP BLÅE) punkt 1.2 om plankrav, jf. pbl. § 19-2.

Det ble gitt dispensasjon på vilkår fra reguleringsplan nummer 7450000 § 3a om plankrav, jf. pbl. § 19-2.

Dispensasjonene ble gitt på følgende vilkår:

1. Fylkesveg mellom vegkryss III-IV samt trasé gjennom næringsbebyggelse I/L3 som framkommer av KDP BLÅE § 3.3 og KDP BLÅE – Matrise infrastrukturtiltak, skal være sikret opparbeidelse før tiltaket kan gis igangsettingstillatelse.

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, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

2. Sikten i krysset Lønningsvegen til Lønningshaugen skal være utbedret før det gis igangsettingstillatelse. Viser til beskrivelse i uttalelse fra Vestland fylkeskommune i punkt 3.9.

Det ble i ettertid søkt om endring av vilkårene i rammetillatelsen, slik at vilkårene gjelder ved midlertidig brukstillatelse, i stedet for ved igangsettingstillatelse, se søknadsskjema mottatt 30.10.2025. Det ble gitt *Tillatelse til endring av rammetillatelse* den 31.10.2025, hvor vilkårene ble endret til «før tiltaket kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest».

Dere anfører i hovedsak at det aldri er stilt rekkefølgekrav om tiltakene på plannivå, og at vilkårene heller ikke lovlig kan stilles som forutsetning for dispensasjon fra plankravet.

3. Vår vurdering

Vilkårslæren

Det går frem av den ulovfestede vilkårslæren at forvaltningen kan stille vilkår ved en tillatelse, dersom loven gir hjemmel for avslag ut fra en skjønnsmessig vurdering. Også der en søker har rett til tillatelse etter pbl. § 21-4, vil det kunne være en viss adgang for bygningsmyndighetene til å stille utfyllende vilkår for å avbøte skadevirkninger og ulemper ved tiltaket. Vilkårene må ligge innenfor rammen av de hensyn loven skal ivareta, ha saklig sammenheng med avgjørelsen, og ikke være uforholdsmessig tyngende. At vilkåret må ha saklig sammenheng med avgjørelsen innebærer at vilkåret må ha en klar forbindelse til den avgjørelsen som vilkåret knytter seg til, som for eksempel å fremme det underliggende formålet med eller å redusere skadevirkningene av avgjørelsen. I kravet om at vilkåret ikke må være uforholdsmessig tyngende ligger at det må foretas en avveining mellom fordeler ved vilkåret og ulemper dette påfører parten. Vilkår kan ikke være uforholdsmessig tyngende i forhold til de målsettinger man forsøker å realisere gjennom vilkåret, og må dermed være tilpasset det formål som skal realiseres, jf. rundskriv H-8/15 punkt 7.

I denne saken er det søkt om og gitt dispensasjon fra plankrav. Dispensasjon er ikke noe tiltakshaver har rettskrav på å få, men kommunen har et stort forvaltningsskjønn og «kan» velge å gi dispensasjon dersom de rettslige vilkårene for dette er oppfylt, jf. pbl. § 19-2. Det er vurdert at det «kan» gis dispensasjon i saken, men da på gitte vilkår. Uten de stilte vilkårene ville alternativet vært at dispensasjonssøknaden og tiltaket ble avslått, og tiltakshaver måtte sette i gang en planprosess.

Spørsmålet er om vilkårene er saklige og ikke uforholdsmessig tyngende.

a. Fylkesvei mellom veikryss III-IV

Dere anfører at det ikke er vedtatt rekkefølgekrav for Lønningshaugen 19 om de aktuelle tiltakene (fylkesvei og GS-vei), og at rekkefølgekrav i denne størrelsesorden er tyngende og fordrer hjemmel i klar og forutberegnelig ordlyd. Dere viser til at KDP § 3.3 lister opp noen delfelt som «skal» ha rekkefølgekrav om opparbeidelse av fylkesvei og grønnstruktur, men at I/IL 3 ikke er et av de opplistede feltene. Dere anfører at for øvrige områder avklares ikke rekkefølgekravenes omfang av § 3.3. For disse øvrige feltene skal det «avgjøres i reguleringsplan» hvorvidt det skal stilles rekkefølgekrav om veiareal eller ikke. Det står

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

videre i § 3.3 at kommunen kan lage en «veiledende oversikt over hvilke områder som skal ha rekkefølgekrav for hvilke tiltak». Ordlyden «skal ha» tilsier at rekkefølgekravene enda ikke er stilt. Ordlyden tilsier at bestemmelsens intensjon er å liste opp tomter som mulig skal finansiere de aktuelle rekkefølgetiltakene, men at dette må konkretiseres og avklares nærmere ifm. detaljreguleringsplanene. I rammetillatelsen for Lønningshaugen 19 ble rekkefølgetiltakene stilt som vilkår for dispensasjon fra plankravet. Vilkåret forutsatte at tiltakene skulle oppfylles via utbyggingsavtale. Det anføres at kommunen ikke lovlig kunne vedtatt rekkefølgekrav om fylkesvegen og gang/sykkelvegen for Lønningshaugen i en etterfølgende detaljplan, jf. pbl. § 12-7. Tiltakene kan heller ikke lovlig kunne omfattes av en utbyggingsavtale, jf. § 17-3. Det kan da heller ikke lovlig stilles krav om utbyggingsavtale for slike rekkefølgetiltak som vilkår for dispensasjon fra plankravet.

Dere anfører at det ikke er tiltakseiendommen som utløser behovet for fylkesveien, og at generell oppgradering av eksisterende fylkesveier skal bekostes av det offentlige. Dere viser til at eiendommen heller ikke er medtatt i oversikten over nye utbyggingsområder som konsekvensutredningen tilknyttet fylkesveien ifm. vedtagelse av KDP-en bygget på. Det anføres at fylkesveien også vil betjene en stor krets brukere av eksisterende bygg innenfor KDP-området, men også nye brukere utenfor området, og av dette totale antallet brukere utgjør belastningen fra Lønningshaugen 19 en svært liten prosentvis andel. Videre anfører dere at det er et stort avvik mellom det eventuelle bidraget Lønningshaugen 19 gir til behovet for fylkesveien og kostnaden på kr 769 414 av totalbeløpet på ca. 146 MNOK, dvs. omtrent 0,53 %, som pålegges i vilkåret for dispensasjon. Dere anfører også at gjennomføring av fylkesveien er svært usikker, og mulig ikke påbegynnes innen de neste 15 år, noe som understreker at oppgradering av fylkesveien ikke er nødvendig for prosjektet.

Videre anfører dere at i KDP-en ble den konkrete nødvendighets-/forholdsmessighetsvurderingen for Lønningshaugen utsatt til detaljreguleringsfasen, og at denne vurderingen ble heller ikke gjort ifbm. dispensasjonsvedtaket. Det anføres at den delen av rammetillatelsen som fastsetter rekkefølgevilkår lider av saksbehandlingsfeil, jf. fvl. §§ 17 og 25.

Slik vi vurderer saken, er vilkåret om at fylkesveien mellom veikryss III–IV skal være sikret opparbeidet før tiltaket kan gis igangsettingstillatelse, saklig begrunnet. Begrunnelsen er at fylkesveien fungerer som en adkomstvei frem til tiltakseiendommen, og dermed har en klar og nær tilknytning til både tiltaket og eiendommen.

Vi deler ikke deres syn om at vilkåret verken er nødvendig eller uforholdsmessig. Etter vår vurdering ligger vilkåret innenfor rammen av de hensyn plankravet skal ivareta, og bidrar til å avbøte konsekvensene av at det gis dispensasjon fra plankravet og tillatelse til tiltaket. Vei- og trafikkhensyn er et sentralt kjernehensyn bak plankravbestemmelsen, og fylkesveien har etter vårt syn tilstrekkelig nærhet til den omsøkte eiendommen. At det på nåværende tidspunkt ikke er avklart når opparbeidelsen av fylkesveien vil påbegynnes, kan ikke tillegges avgjørende vekt i vurderingen.

Videre vurderer vi at størrelsen på kostnadsbidraget ikke i seg selv fremstår som urimelig, sett opp mot hva en full planprosess normalt vil innebære av kostnader. Vi vil i denne sammenheng understreke at vilkåret må ses i lys av alternativet, som er krav om gjennomføring av full planprosess. Vi mener derfor at vilkåret om sikret opparbeidelse av

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

fylkesveien mellom veikryss III–IV før det gis igangsettingstillatelse (endret til før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest), er både saklig begrunnet og ikke uforholdsmessig tyngende.

Vår vurdering er at vedtaket er tilstrekkelig begrunnet, jf. fvl. §§ 17 og 25.

b. Trasé gjennom næringsbebyggelse I/L3 (gang/sykkelveg ved Espehaugen)

Dere anfører i hovedsak at gang- og sykkelveien ikke har tilstrekkelig tilknytning til Lønningshaugen 19, at det ikke er utbyggingen av tiltakseiendommen som utløser behovet for den aktuelle traséen, og at tiltaket ikke medfører noen belastning på den aktuelle veistrekningen.

Vi har vurdert vilkåret på nytt i lys av disse anførslene, og har kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelig nærhet mellom tiltaket og gang- og sykkelveien til å opprettholde vilkåret. Det avgjørende etter vår vurdering er at det ikke kan påvises en relevant og tilstrekkelig nær sammenheng mellom omsøkt tiltak og behovet for etablering av gang- og sykkelveien.

Den aktuelle gang- og sykkelveien ligger et stykke unna tiltakseiendommen, går ikke langs eiendommens adkomst, og kan heller ikke anses nødvendig for å betjene tiltaket når det gjelder ferdsel eller trafikksikkerhet. Videre kan vi ikke se at gjennomføringen av tiltaket på Lønningshaugen 19 i seg selv utløser et behov for gang- og sykkelveien, verken direkte eller indirekte. Tiltaket medfører etter vår vurdering ikke en slik økning i trafikk, eller en slik endring i trafikkmønsteret, at det skaper et særskilt behov for etablering av denne infrastrukturen.

På denne bakgrunn finner vi at vilkåret mangler tilstrekkelig saklig og faktisk tilknytning til tiltaket, og dermed faller utenfor rammen av hva det rettslig kan stilles vilkår om i forbindelse med dispensasjon og tillatelse. Vi frafaller derfor vilkåret om at:

«Trasé gjennom næringsbebyggelse I/L3 som framkommer av KDP BLÅE § 3.3 og KDP BLÅE – matrise infrastrukturtiltak, skal være sikret opparbeidelse før tiltaket kan gis igangsettingstillatelse.»

c. Sikten i krysset Lønningsvegen til Lønningshaugen

Dere anfører at Lønningshaugen 2 har opparbeidet egen eiendom i strid med reguleringsplan og byggetillatelse, herunder etablert en ulovlig voll ned mot krysset Lønningshaugen/Lønningsvegen, som forringer siktforholdene i krysset. Videre anfører dere at ansvaret for siktforholdene ligger hos eier av Lønningshaugen 2, og ikke hos tiltakshaver for Lønningshaugen 19. Det vises også til at eksisterende byggetillatelse for Lønningshaugen 2, sammenholdt med tilsyns- og sanksjonsreglene i plan- og bygningsloven kapittel 32 allerede skal sikre at siktlinjene opprettholdes.

Dere mener på denne bakgrunn at vilkåret er i strid med vilkårslæren og pbl. § 21-4, at adkomstvilkåret allerede er oppfylt for tiltakseiendommen, og at det er uforholdsmessig

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

tyngende å pålegge tiltakshaver for Lønningshaugen 19 å rette en ulovlighet begått av en nabo.

Vi er enige i at eventuelle ulovligheter på Lønningshaugen 2 i utgangspunktet er eierens ansvar, og at slike forhold kan og skal følges opp etter reglene i plan- og bygningsloven kapittel 32. Samtidig er det et selvstendig og grunnleggende krav ved tillatelse til tiltak at sikker adkomst og tilfredsstillende siktforhold faktisk foreligger. Det avgjørende er ikke hvem som har forårsaket et eventuelt problem, men at vilkårene for en forsvarlig bruk (sikt) av tiltakseiendommen er oppfylt på tidspunktet for igangsetting/midlertid brukstillatelse eller ferdigattest.

Siktforhold i kryss er et sentralt trafikksikkerhetshensyn, og må være tilfredsstillende uavhengig av om mangler kan tilbakeføres til tredjepart. At sikt i krysset per i dag kan være svekket som følge av forhold på naboeiendom, kan derfor ikke føre til at siktkravet settes til side ved behandling av tiltak på Lønningshaugen 19. Kravet til sikt er påregnelig ved utbygging i tilknytning til vei, og vurderes som et kjernehensyn bak adkomstbestemmelsen i plan- og bygningsloven og plankravbestemmelsen.

Vi kan etter dette ikke se at vilkåret er i strid med vilkårslæren. Vilkåret har klar saklig sammenheng med tiltaket, ivaretar tungtveiende trafikksikkerhetshensyn og vurderes ikke som uforholdsmessig tyngende. Selv om vilkåret indirekte kan innebære at tiltakshaver må forholde seg til forhold etablert av tredjepart, er dette en risiko som må anses påregnelig ved gjennomføring av tiltak som forutsetter bruk av eksisterende adkomst og kryss.

At hvordan vilkåret faktisk innfris – herunder eventuelle avtaler, pålegg overfor nabo, eller annen privatrettslig avklaring – kan by på praktiske utfordringer, endrer ikke den rettslige adgangen til å stille vilkåret. Hvordan siktkravet løses i praksis er et privatrettslig anliggende mellom de berørte partene, og ligger utenfor kommunens oppgave å regulere gjennom byggesaksbehandlingen.

Vår beslutning om å ikke ta omgjøringsbegjæringen til følge for vilkårene knyttet til fylkesvei mellom veikryss III-IV og sikten i krysset Lønningsvegen til Lønningshaugen er ikke et enkeltvedtak, og kan dermed ikke påklages, jf. fvl. § 2 første ledd bokstav a og b.

Vår beslutning om å delvis gjøre om rammetillatelsen datert 11.07.2025 for den delen som gjelder «trasé gjennom næringsbebyggelse I/L3» kan påklages, se informasjon om klageadgang på neste side.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Stine Stephansen
saksbehandler

Vivian Meyer
seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

Kopi til:
Vestland fylkeskommune Postboks 7900 5020 BERGEN

Orientering om rett til å klage på vedtaket etter forvaltningsloven (fvl.):

Hvem kan klage? (fvl. § 28)	Du kan klage på vedtaket hvis du er part i saken eller har rettslig klageinteresse. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700,5020 BERGEN. E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no
Når er klagefristen? (fvl. §§ 29, 30 og 31)	Du må sende klagen innen **tre uker** fra den dagen du mottok underretning om vedtaket. Det holder at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer for sent, vil den bli avvist. Den kan likevel bli behandlet hvis det er særlige grunner for dette, eller hvis du ikke kan lastes for forsinkelsen. Det må derfor opplyses om årsaken til forsinkelsen.
Hva må klagen inneholde? (fvl. § 32)	Klagen må: • vise til hvilket vedtak du klager på • forklare hva du ønsker endret • være undertegnet av deg eller din fullmektig Du bør begrunne klagen din.
Kan jeg få dekket kostnader ved klagen? (fvl. § 36)	Hvis vedtaket blir endret til din fordel, kan du kreve å få dekket nødvendige og vesentlige kostnader, for eksempel advokatbistand. Du må sende inn kravet innen tre uker etter du har mottatt det nye vedtaket.
Kan vedtaket iverksettes selv om det er påklaget? (fvl. § 42)	Vedtaket kan iverksettes selv om det er påklaget, men dette gjøres på egen risiko. Du kan be om utsettelse av vedtaket til klagefristen er ute eller til klagesaken er avgjort. Statsforvalteren kan også vurdere om vedtaket bør utsettes.
Kan jeg få veiledning? (fvl. § 11)	Ja, kommunen har en generell veiledningsplikt.
Har jeg rett til å se sakens dokumenter? (fvl. § 11)	Ja, med noen unntak har du rett til å se dokumentene i saken. Se kommunens innsynsløsning. Du kan også ta kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten.
Kan jeg be om begrunnelse for vedtaket? (fvl. §§ 24 og 25)	Ja, hvis du mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan du be om en begrunnelse innen klagefristens utløp.
Kan jeg reise sak for domstolene? (fvl. § 27 b)	Du må først ha klaget og fått saken behandlet av høyeste klageinstans før du kan gå til sak om vedtakets gyldighet, eller

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av
Posten Bring

	kreve erstatning som følge av vedtaket. Dersom det har gått seks måneder siden du sendte inn klagen, og saken fremdeles ikke er avgjort uten at dette skyldes deg, kan du likevel gå til sak.

Dokumentet er signert digitalt av:

- DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
- OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026

Forseglet av

Posten Bring

Dokumentet er signert digitalt av:
• DINA JOHANNE LEFDAL, 17.11.2026
• OLE KRISTIAN JOHANNESSEN, 20.11.2026
Forseglet av
Posten Bring

Vedlegg 4 - Beregning av anleggsbidrag i utbyggingsavtale for Lønningshaugen 19

Kostnadsgrunnlag infrastruktur, og beregning av anleggsbidrag

Tiltak: Fylkesveg - strekningen mellom vegkryss III-IV

Opparbeidelseskostnader	91 000 000	kr
Grunnervervskostnader	54 900 000	kr
Samlet kostnad	145 900 000	kr

Anleggsbidrag kr/m² BRA fylkesveg mellom kryss III-IV

Totalkostnad utbyggere	145 900 000	kr
Anslått samlet utbyggingspotensial*	468 924	m^2BRA
Anleggsbidrag fylkesveg	311	kr per m² BRA

Anleggsbidrag Lønningshaugen 19, fylkesveg mellom kryss III-IV

Utbyggingsomfang	2 474	m² BRA
Anleggsbidrag per m² BRA	311	kr
SUM	**769 414**	**kr**

Kostnadene er basert på eksterne kostnadsoverslag, og indeksjusteres fom. desember 2020

1) Opparbeidelseskostnader - Sweco Norge AS, datert 22.12.2020

2) Grunnervervskostnader - HR Prosjekt AS, datert 30.11.2020

Anslått samlet utbyggingspotensial er basert på: Realistisk utbyggingspotensiale i et 20-års perspektiv

Bymiljøetaten, 18.08.2026