



Arkitektgruppen Cubus A/S
Halfdan Kjerulfs gate 4
5017 BERGEN

Vår referanse: BYGG-2022/26983-11
Saksbehandler: Terje Harald Sagmo
Dato: 04.01.2023

RAMMETILLATELSE

Eiendom : Gnr 98 Bnr 9
Adresse : Hordnesvegen 127
Tiltakshaver : BERGEN KOMMUNE
Tiltaket : Rehabilitering/utbedring av sykehjem

ARKITEKTGRUPPEN CUBUS AS		
04 JAN 2023		
J.NR. 002	ANSV. RMK	KOPI

Vi viser til søknad mottatt 22.09.2022 og tilleggsdokumentasjon mottatt 28.11.2022.

Kort redegjørelse/beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket omfatter rehabilitering/utbedring av Hordnestunet sykehjem.

I dag er bygget ikke i drift.

Eiendommen inneholder hovedbygning med uteplasser og hage, pumpe-hus for borehull og parkering.

Bygget går over to etasjer og vil fortsatt brukes som sykehjem.

- *Hordnestunet skal benyttes til sykeheims tilbud for eldre over 65 år med rusrelaterte skader. Hordnestunet er egnet for denne brukergruppen, og det er derfor behov for mindre bygningsmessige tilpasninger.*
- *Uavhengig av brukergruppe er det behov å etablere sprinkleranlegg, heis mellom kjeller og 1. etasje, brannalarmanlegg, gjerder og å forbedre garderobefasilitetene.*

1. Søknaden gjelder

- Rehabilitering/utbedring av Hordnestunet sykehjem. Areal =1230 m2 BRA. Dette innbefatter blant annet innvendig etablering/utbedring av våtrom, heis(løfteplattform), brannskille/sprinkleranlegg og annen oppgradering av bygningstekniske installasjoner.

Jf. redegjørelse/beskrivelse fra Arkitektgruppen Cubus AS datert 12.09.2022 og brannkonsept utarbeidet av Norconsult med revisjonsdato 09.09.2022, samt plantegninger med tegningsnummer: A-200-20-005, A-200-20-006 datert 29.05.2022 og branntegninger med tegningsnummer: F-20-U1-01, F-20-00-01 med revisjonsdato 09.09.2022

2. VEDTAK

Det gis rammetillatelse til:

- Rehabilitering/utbedring av Hordnestunet sykehjem. Areal =1230 m2 BRA. Dette innbefatter blant annet innvendig etablering/utbedring av våtrom, heis(løfteplattform), brannskille/sprinkleranlegg og annen oppgradering av bygningstekniske installasjoner. Jf. redegjørelse/beskrivelse fra Arkitektgruppen Cubus AS datert 12.09.2022 og brannkonsept utarbeidet av Norconsult med revisjonsdato 09.09.2022, samt plantegninger med tegningsnummer: A-200-20-005, A-200-20-006 datert 29.05.2022 og branntegninger med tegningsnummer: F-20-U1-01, F-20-00-01 med revisjonsdato 09.09.2022
- Det etableres ny terrasse inkludert paviljong m/ pergola med totalt areal = 59m2, samt oppgradering av eksisterende uteplasser og ny beplantning og parkering på eksisterende areal.

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 Dokumentasjon som må sendes inn før det kan gis igangsettingstillatelse:

- Forhåndsuttalelse fra Bergen Vann på VA-anlegget, jf. plan- og bygningsloven §§ 27-1 og 27-2.
- Samtykke fra Arbeidstilsynet, jf. plan- og bygningsloven §§21-4 og 21-5

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

- Bekreftelse fra Bergen Vann på at sluttdokumentasjonen er tilfredsstillende.
- Sluttrapport for faktisk disponering av avfall, jf. byggt teknisk forskrift § 9-9.

2.3 Plassering på eiendommen

Plasseringen godkjennes som omsøkt, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

2.4 Høydeplassering

Tiltakets maksimale høyde godkjennes, jf. plan- og bygningsloven § 29-4.

3. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET

3.1 Planstatus

Eiendommen er ikke regulert.

Kommuneplanens arealdel (KPA2018), vedtatt i Bystyret 19.06.2019, viser eiendommen som 1001 – Bebyggelse og anlegg. Øvrig byggesone. (ØB) og den ligger innenfor hensynssonene H220_3 Veistøy-gul sone

3.2 Nabovarsling

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og det er mottatt merknad fra gårdsnummer 98 bruksnummer 276

Merknadene går i hovedsak på støy fra ventilasjonsanlegg og tiltak for å unngå røyking som er til sjenanse for naboer.

Søker har kommentert merknader og utklipp under viser merknad samt svar på merknad:

Vi viser til merknader under som blir besvart av SØK med blå skrift:

Merknad fra

Anne Berit Storheim og Svein Arthur Thorbjørnsen, Hordnesveien 129.

«Merknader til nabovarsel.

Det vises til mottatt nabovarsel vedrørende redegjørelse/beskrivelse av tiltak ved søknad om rammetillatelse for utbedringstiltak ved Hordnestunet sykehjem, Hordnesveien 127 mottatt 30.6.2022 med frist for merknader 14.7.2022.

I redegjørelse/beskrivelse av tiltaket vises det bl.a. til referat fra informasjonsmøte med Hordnes Vel 12.mai 2022. I referatet står det:

**Etat for bygg og eiendom gjennomfører befaring sammen med naboer og arkitekt.*

**Det sendes ny byggesøknad med korrekt innhold.*

Befaring (fredag 1.7.2022) (uten arkitekt) ble avholdt dagen etter at vi hadde mottatt dette nabovarselet. Nabovarselets tegninger er datert 29.5.2022. Skal byggesøknaden ha korrekt innhold bør nabovarsel og søknad innbefatte de endringer EBE og naboer er blitt enige om på befaring. Som avtalt på befaringen forventer vi å få tilsendt reviderte tegninger når de endringene vi snakket om er tegnet inn.

I referatet står det også:

**«Det må innføres tiltak for å unngå røyking som er til sjenanse for naboene.»*

Verken tegninger eller beskrivelse i nabovarselet forteller noe om hvilke tiltak som er tenkt for å unngå røyking som er til sjenanse for naboene.

Beboernes behov for å kunne røyke utendørs er ikke tatt med i redegjørelse/beskrivelse i dette nabovarselet, og kan sann sett virke rart å fokusere på i våre merknader. Men i det forrige nabovarselet (mai 2021) var det lagt stor vekt på at beboerne hadde behov for å røyke, og eneste planlagte løsningen på dette var to utendørs røykeplasser tett på vår hage og våre soveromsvinduer. Dette var det uaktuelt for oss å akseptere. I det nye nabovarselet er det ikke planlagt noen bedre løsning enn forrige gang. Forskjellen er bare at temaet er utelatt fra redegjørelsen og at det er en viss endring i beboergruppen. Derfor er det høyst relevant for byggesaken at vi nedenfor har en del krav angående røyking utendørs.

Vi har i det følgende oppsummert våre tilbakemeldinger på punktene vi diskuterte på befaring med Frode Tangedahl, EBE, 1.juli 2022.

Liten eksisterende uteplass (i nord)

Tiltak: Levegger monteres på den ytterste kanten på eksisterende bed i plassens lengde og bredde. Bedet med beplantning kommer på innsiden av leveggen.

Levegger her vil være hensiktsmessig fordi plassen ligger så lavt i forhold til omkringliggende gang/kjøreareal.

Vårt svar:

Bergen kommune skjøtet over eiendommen Gnr 98-Bnr 276 til Anne Berit Storheim og Svein Arthur Thorbjørnsen i 1998 og nye eiere er godt kjent med sykehjemsdriften på Hordnestunet som ikke har endret seg sin den ble opprettet på tidlig 80 tallet.

Eksisterende uteplasser i anlegget har og vert i bruk av beboere og personell siden den tid

og er/har ikke endret funksjon.

Denne uteplassen ligger i dag nedsenket i terreng og er avgrenset av eksisterende mur med bed/beplantning.

Etter befaring med nabo 1 juli så vil tiltakshaver vurdere etablering av levegg slik anmodet. Utforming, utstrekning og høyde er i midlertidig avhengig av hvor mye skygge den vil gi (avhengig av årstid) på deler av plassen samt hvor mye den vil begrense utsikt noe som i utgangspunktet ikke er ønskelig eller tjenlig for formålet til uteplassen. (se bilde under av eks uteplass)



Bilde av eks. uteplass:

...På grunn av nærheten til vår hage og våre soveromsvinduer kan vi ikke akseptere røyking på denne uteplassen.

Vårt svar:

Det vises til Røykeloven der det tillates røyking på institusjoner hvor beboerne har sine hjem. Hordnestunet sykehjem er å regne som permanent hjem for de som skal bo der.

«Røyk fra naboer og røyking utendørs

Røykeloven regulerer i hovedsak ikke røyking utendørs og i private hjem. Røyk som siver inn fra bakgård, andre balkonger eller leiligheter faller utenfor lovens virkeområde. «

Ny terrasse med paviljong

Tiltak: Tett vegg i full høyde og i hele veggens lengde (paviljong og terrasse) mot beplantet skråning / P-plass.

Tiltaket vil skjerme vår eiendom og dessuten skjerme beboerne mot trafikk til/fra P-plassen på kanten like ovenfor hvor det uten tiltaket vil være innsyn fra gang/kjøreareal direkte ned på uteplassen.

Denne terrassen/paviljongen er tegnet enda nærmere vår hage enn den i det forrige nabovarselet, der vi protesterte på at det var planlagt utendørs røyking. Da er det klart at vi kan ikke akseptere røyking på denne plassen. At sigaretttrøyk fra området ved trafo og kjøkkeninngang kommer rett opp til oss har vi erfart når personale på Hordnestunet har stått der og røykt. Dette har skjedd så sporadisk og kortvarig at vi har valgt å ikke bemerke det overfor dem. Men vi har altså et solid erfaringsgrunnlag angående hvordan røyken merkes umiddelbart, selv ved en hastig sigarett. Og med de nye beboerne som det er beskrevet vil komme på Hordnestunet er det klart at røykingen kan være langt mer utbredt, både i tid og i antall personer. Vi kan ikke godta at vi dermed ikke kan oppholde oss i vår egen hage uten å utsettes for svært sjenerende lukt og til og med helseskadelig røyk-påkjennning. Derfor må utendørs røyking begrenses til eksisterende terrasse på hjørnet mot Hordnesveien.

Vårt svar

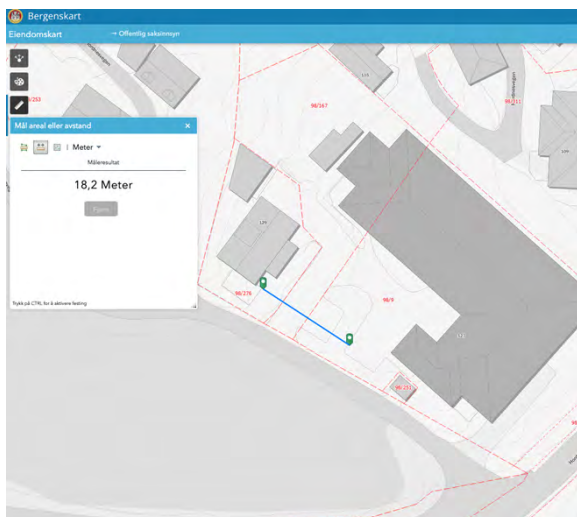
Det er vektlagt å videreføre eksisterende bygning og utvendige murers karakter og prinsipper for åpenhet og skjerming i ny omsøkt uteplass slik at en får mest mulig utsikt, sol samt kontakt med hva som foregår på tunet og beboerrom samt omliggende eksisterende bearbeidet terreng og samlet at skal dette skape en helhet i anlegget. Etter befaring med nabo 1 juli så er tiltakshaver blitt anmodet av nabo å iverksette nevnte tiltak. Etter nærmere vurdering så kan ikke tiltakshaver se at det vil være hensiktsmessig å

imøtekomme anmodning da en ikke vil kunne oppnå de kvaliteter som er lagt til grunn for utforming. Tiltakshaver vil imidlertid vurdere tettere beplantning i nevnte eksisterende skråning. (skråning på vestside av nytt tiltak)
Som det fremkommer av bilde under så er nr 129 etter vår mening i dag godt skjermet for innsyn til uteplassen sin i sør.



Sett fra «tunet» på Hordnestunet mot nr 129

Det vises videre igjen til Røykeloven der det tillates røyking på institusjoner hvor beboerne har sine hjem og Hordnestunet sykehjem er å regne som permanent hjem for de som skal bo der.



Omsøkt ny uteplass Hordnestunet til uteplass i sør for nr. 129 så er det ca 18m

Eksisterende terrasse (utsiktsterrasse på hjørnet mot Hordnesvegen)

Tiltak: Nye vinduer som skal erstatte eksisterende glass-skyvedører/vinduer i tilknytning til terrassen får en brystningshøyde på 1m (tilsvarende betongkanten på terrassen).

Det etableres en plassbygd benk på utsiden (under takutstikket) som vil gjøre stedet egnet for røyking.

Dette er det stedet der utendørs røyking i minst grad vil sjenere naboer. Her vil også personalet kunne holde øye med beboerne innenfra.

Utsikten fra spise/oppholdsrom vil ikke bli redusert da betongkanten på terrassen uansett skal beholdes.

For å unngå utendørs røyk som vil trekke opp til oss som nærmeste nabo, har vi i alle sammenhenger påpekt at røyking må skje i innendørs røykerom.

Vi fikk på befaringen opplyst at det opprinnelig var planlagt innendørs røykerom, slik vi har krevd, men at dette bl.a. av hensyn til personalet nå er tatt ut av planen.

Det er vanskelig for oss å godta at det ikke etableres innendørs røykerom.

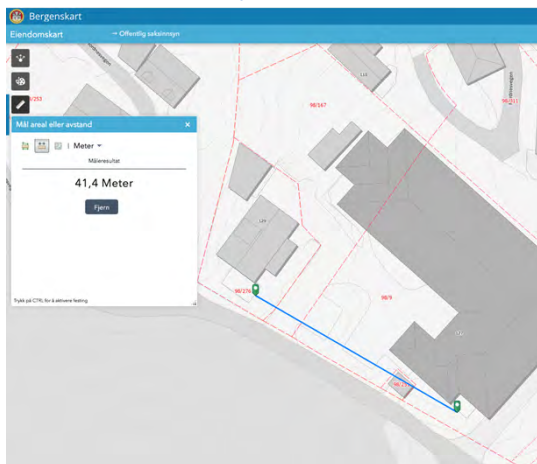
I referatet fra informasjonsmøtet 12.mai står det også følgende: «Det skal i prosjektet innføres tiltak for å unngå røyking som er til sjenanse for naboene».

For å unngå røyking på den nye terrassen med paviljong (som blir liggende nær vår hage) ber vi om at den eksisterende terrassen tilrettelegges som beskrevet.

Som avtalt på befaringen får vi tilsendt reviderte tegninger når disse foreligger. Vi antar at det da må sendes et revidert nabovarsel for at alt skal være gyldig. Når det foreligger et nabovarsel som er revidert i henhold til ovenstående merknader antar vi at vi ikke vil ha flere innsigelser.

Vårt svar:

Hordnestunet sykehjem har vært i drift siden tidlig 80 tall og denne uteplassen har vært nyttet både av beboere og personell. Fra funksjonell eksisterende uteplass/utsiktsterrasse Hordnestunet til uteplass i sør for nr. 129 så er det ca 41m.



Eksisterende uteplass /utsiktsterrasse er tiltenkt uendret i funksjon og det ønsket ikke etablert faste sitteplasser og større ansamling her da det kreves romslig areal for bli funksjonshemmede med hjelpere til å komme ut og inn av bygget.

Det vises igjen til Røykeloven der det tillates røyking på institusjoner hvor beboerne har sine hjem og Hordnestunet sykehjem er å regne som permanent hjem for de som skal bo der.

Støy fra ventilasjonsanlegget

Ventilasjonsanlegget genererer utendørs støy for de nærmeste naboene. Av nabovarselet fremgår det at ventilasjonsanlegget skal skiftes. Etter dagens krav til ventilasjon vil det stilles høyere krav til luftutskifting. Det er ut-luften som genererer støy utendørs. Skal det det sendes mere luft ut gjennom eksisterende tårn på taket vil dette medføre betydelig økt støy. Vi ber om at ristareal/utforming på luftutkast utføres på en måte som best mulig begrenser utendørs ventilasjonsstøy. Vi minner om at annen støy (bakgrunnsstøy) som kunne ha døyvet ventilasjonsstøy ikke er til stede her i området, særlig om kvelden og natten.»

Vårt svar:

Bergen kommune som tiltakshaver vil sende prosjektet ut som tilbud til totalentreprise. Det vil være valgt totalentreprenør som får ansvar for å detaljprosjekttere og gjennomføre oppgradering av ventilasjonsanlegg inkl. ivareta at lydutbredelse fra ventilasjonsavkast og luftinntak er iht til teknisk krav fra tekniske installasjoner. (Funksjonskrav i byggt teknisk forskrift (TEK17 9 og grenseverdier i NS 8175:2012 og preaksepterte ytelser)

Bygningsmyndighetens vurdering av de varslede naboers klager er følgende:

Merknadene går i hovedsak på tiltak for å unngå røyking som vil være til sjenanse for naboer og til dels på bråk fra ventilasjonsanlegg.

Vi synes søker har gjort en grundig jobb med å tilrettelegge/begrunne tiltak for at naboer skal kunne bli tilfredse med Hordnes sykehjem som nærmeste nabo. Etter det vi kan se så er planlagte tiltak gjort for å best mulig imøtekomme naboer. Vi mener derfor at søker har kommet frem til en løsning som bør være tilfredsstillende for begge parter.

3.3 Erklæring om ansvarsrett

Følgende ansvarsretter er erklært:

Foretak	Org.nr	Funksjon – tiltaksklasse	Ansvarsområde
Arkitektgruppen Cubus A/S	946145645	Ansvarlig søker – Tiltaksklasse 2	Ansvarlig søker
Arkitektgruppen Cubus A/S	946145645	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 2	Prosjektering av endringa av planløsning, fasade og utomhusanlegg
NORCONSULT AS	962392687	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 3	Brannkonsept , avgrenset til nye etablering av ny brannskiller, branntetting
NORCONSULT AS	962392687	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 1	Miljøsaneringsbeskrivelse
NORCONSULT AS	962392687	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 2	Prosjektering rundt hulltaking imf. ny løfteplattform, tiltak imf. korrodert armering og avskalling på fasade, rehabilitering av tak
NORCONSULT AS	962392687	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 3	Prosjektering av vannforsyning og ledningsanlegg
NORCONSULT AS	962392687	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 1	Prosjektering av grunnarbeider
NORCONSULT AS	962392687	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 3	Prosjektering av nød og ledesystem
NORCONSULT AS	962392687	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 3	Prosjektering av brannalarmanlegg
NORCONSULT AS	962392687	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 3	Prosjektering av slukkeanlegg (sprinkler)
BMA HEISTEKNISK RÅDGIVNING AS	974411709	Ansvarlig prosjekterende – Tiltaksklasse 2	Forprosjektering, løfteinnretning, heisløsning
ASPLAN VIAK AS	910209205	Ansvarlig kontrollerende – Tiltaksklasse 3	Brannkonsept - endring fra TEK 17

ASPLAN VIAK AS	910209205	Ansvarlig kontrollerende – Tiltaksklasse 2	Kontroll: Prosjektering rundt hulltaking imf. ny løfteplattform, tiltak imf. korrodert armering og avskalling på fasade, rehabilitering av tak
----------------	-----------	--	---

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

3.4 Visuelle kvaliteter

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

Etter vårt syn er disse forhold ivaretatt for omsøkte tiltak.

3.5 Andre uttalelser eller vedtak

Vann-og avløpsetaten har gitt uttalelse med referanse 2021/44958-3 datert 26.05.2021 som sier følgende:

Vi viser til søknad om uttalelse ved rammesøknad, mottatt 21. mai 2021.

Omsøkt tiltak fremgår av tegning med tegningsnummer: Z-78-100.

Området er tilrettelagt med kommunalt vann, som vist på innsendt situasjonsplan. Det er ikke etablert kommunalt avløpsnett i området. Vi gjør oppmerksom på at nedsettelse av ny kommunal vannkum må innsendes som egen søknad.

En kan påregne å få forhåndsuttalelse for tilknytningsrett til offentlig vann- og avløpsnett på følgende betingelser:

Før det søkes om igangsettingstillatelse til bygningsmyndigheten skal det innhentes forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten. Søknad om forhåndsuttalelse skal inneholde:

- Fullstendig utfylt søknadsskjema: *Søknad om forhåndsuttalelse for private VA-anlegg.*
- Komplette planer for det utvendige ledningsanlegget inklusiv overvannshåndtering.
- Separat søknad om *opparbeiding av hovedledninger til offentlig drift og vedlikehold*: <https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/vann-og-avlop/arbeid-pa-vannog-avlopsnett/sok-om-opparbeiding-av-hovedledninger-til-offentlig-drift-og-vedlikehold>
- Opplysninger om behov for vannmengde (l/s), resttrykk (bar) og valg av tilbakeslagssikringsventil (minimum væskekategori 3).
- Eiendommen er i dag registrert med en felles slamavskiller med Gnr 98 bnr 276 Hordnesvegen 276, med kapasitet 12 m³. Ved søknad om forhåndsuttalelse må det derfor redegjøres for bruk av bygget, og hvorvidt belastningen på slamavskilleren økes som følge av at det nå legges inn offentlig vann til bygget.
- **Tinglyst erklæring** vedrørende rett til å legge/ha ledninger over annen eiendom.

3.6 Unntak fra plankrav

Tiltaket unntas fra plankravet etter kommuneplanens bestemmelser § 3.3.2.

Omsøkte uteplass (paviljong m/ pergola) ligger utenfor gul støysone og tiltaket ellers omfatter ingen bruksendring, men i hovedsak oppgradering av rom og bygningstekniske installasjoner.

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

Terje Sagmo

saksbehandler

Trond Haugen

seksjonsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: BERGEN KOMMUNE, Postboks 7700, 5020 BERGEN
Anne Berit Storheim, Hordnesvegen 129, 5244 FANA
Svein Arthur Seljen Thorbjørnsen, Hordnesvegen 129, 5244 FANA

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Ferdigstilling: (plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften kapittel 8)	Når tiltaket er ferdigstilt skal det søkes om ferdigattest. Ferdigattest utstedes når det foreligger nødvendig 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 bygningssetaten 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.