



Byrådssak /25

Saksframstilling

Vår referanse: 2023/286598-33

Fana. Gnr. 8, bnr. 49, Sandal, Reguleringsendring arealplan-ID 6720202

Kva saka gjeld:

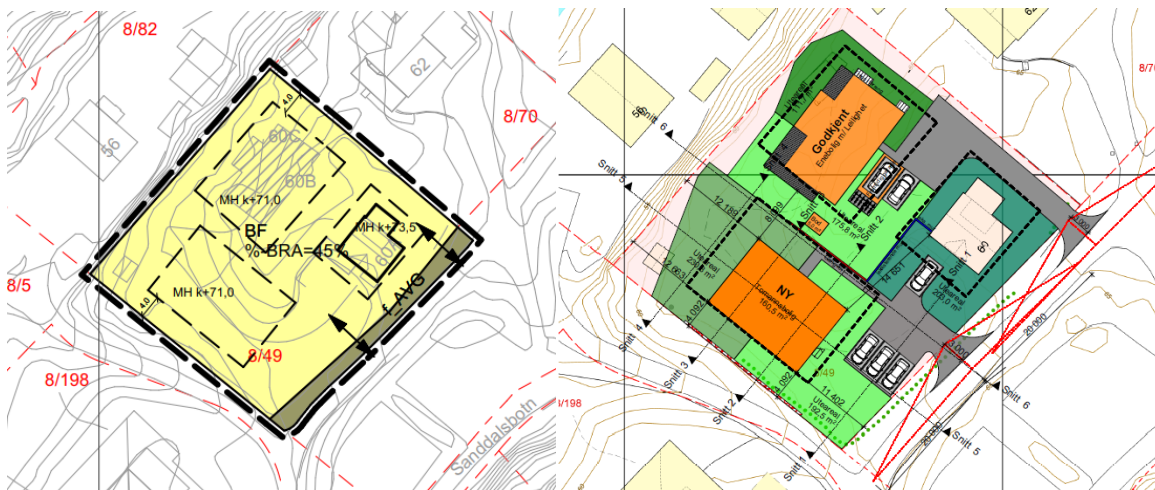
Saka gjeld endring av reguleringsplan for Kringlebotn fotballbane vedtatt 15.10.2008 (arealplan-ID 6720201). Endringsforslaget er lagt fram av Ravnanger Hus AS på vegne av Jørn-André Norstrand og Kristina Nordstrand.



Figur 1 og 2: Kartutsnitt og skråfoto som viser planområdet markert med raudt.

Området er i dag opparbeidd i tråd med hovudintensjonane i den vedtatte reguleringsplanen, og på den aktuelle eigedomen er det i dag oppført ein eldre einebustad. Føremålet med planendringa er å gjere det mogleg å bygge ein tomannsbustad på eigedomen gnr. 8, bnr. 49, endre tilkomst og oppdatere reguleringsføresegnene slik at dei i større grad samsvarer med gjeldande kommuneplan. Frå før er det gitt rammeløyve til ein ny einebustad med sekundærleigheheit på eigedomen (byggesak BYGG-2022/22301). Denne inngår òg i planforslaget.

Den nye tomannsbustaden er føreslått med same byggehøgde som den godkjente einebustaden (kote +71). Eksisterande einebustad har mønehøgde på kote +73,5. Illustrasjonsplanen viser seks parkeringsplassar, som gir parkeringsdekning på 1,2 plassar per buening.



Figur 3 og 4: Utsnitt av plankart og utsnitt av illustrasjonsplan.

Planprosess og medverknad

Endringsforslaget blei sendt over til råka partar og offentlege mynder 03.10.2024. Det kom inn fem uttaler frå offentlege mynder og ingen merknader frå private partar. I uttalene blei det peikt på følgjande:

- Brannvesenet må ha tilkomst.
- Det er kapasitetsutfordringar i vegen Sandalsbotn.
- Bymiljøetaten vurderer at endringsforslaget ikkje har verknader for natur- og friluftsområde.

Det er ikkje gjort endringar i planmaterialet etter høyringa.

Planstatus og overordna føringar:

I kommuneplanens arealdel (KPA) er området sett av til *øvrig byggesone* (sone 4). I *øvrig byggesone* er det opna for eine- og tomannsbustader.

Eigedomen er regulert av reguleringsplan med arealplan-ID 6720201 der det berre er tillate å oppføre einebustader med ein etasje. Endringsforslaget opnar opp for å bygge ein ny einebustad (godkjent) og ein ny tomannsbustad på eigedomen.

Fagetaten si vurdering og tilråding:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har som fagetat utarbeidd eit grundig fagnotat i saka. I det følgjande er dei viktigaste vurderingane gjort greie for. For meir detaljerte opplysingar om PBE sine vurderingar blir det vist til fagnotatet i sin heilskap.

PBE vurderer at endringsforslaget er i tråd med KPA 2018. PBE har vurdert endringsforslaget opp mot prinsippa i naturmangfaldlova, jf. § 7, jf. §§ 8 til 12 og vurderer at prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8 til 12 er tilstrekkeleg følgt i planarbeidet. Vidare vurderer PBE at endringsforslaget ikkje vil påverke gjennomføringa av gjeldande reguleringsplan, gå ut over hovuddrammene i planen eller råke omsynet til viktige natur- eller friluftsområdet. PBE vurderer derfor at vilkåra for at endringa skal kunne bli behandla etter forenkla prosess etter plan- og bygningslova § 12-14 andre ledd er oppfylt. PBE sluttar seg til endringsforslaget og tilrår følgjande vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas følgjande forslag til endring av reguleringsplan:

- a. *Fana. Gnr. 8, bnr. 49, Sandal, reguleringsendring. Arealplan-ID 6720202, vist på plankart datert 31.03.2025*
- b. *Tilhørende reguleringsbestemmelser datert 31.03.2025*

Økonomiske konsekvensar:

Saka har ingen økonomiske konsekvensar for Bergen kommune.

Byråden si vurdering og tilråding/konklusjon:

Endring av reguleringsplan skal som utgangspunkt følgje dei same føresegnene som ved utarbeiding av ny plan, jf. pbl. § 12-14 første ledd. Det inneber at endringar i planen i utgangspunktet må bli vedtatt av kommunestyret (bystyret) i samsvar med saksbehandlingsreglane i §§ 12-8 til 12-12.

Det finst unntak frå denne hovudregelen i § 12-14 andre ledd. Her går det fram at kommunestyret kan delegera mynda til å treffe vedtak om endringar i reguleringsplanen når «endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikkje berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder». Den aktuelle planendringa er vedtatt med heimel i denne føresegna i § 12-14 andre ledd, der byrådet har delegert fullmakt til å fatte vedtak.

Byråden er positiv til planendringa som legg til rette for fleire bustader, hensiktsmessig utnytting av den aktuelle tomte og fortetting som tar omsyn til eksisterande nabolag. Forslaget legg til rette for ei utviding av eksisterande nabolag som i liten grad påvirker naboar negativt. Byråden sluttar seg til PBE sine vurderingar og tilrår at endringsforslaget blir vedtatt.

Vedtakskompetanse:

Det går fram punkt 13 avsnitt 15 av Byrådets fullmakter som collegium vedtatt av byrådet 22.04.2021 i sak 1119/21 og oppdatert av byrådet 08.05.2025 sak 1103/25 at «[b]yrådet treffer vedtak etter plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går ut over hoveddrammene for planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder».

Byråd for byutvikling innstiller til byrådet å fatte følgjande vedtak:

Med heimel i plan- og bygningslova § 12-14 blir følgjande forslag til endring av reguleringsplan for Kringlebotn fotballbane - arealplan-ID 6720201 vedtatt:

- a) *Fana. Gnr. 8, bnr. 49, Sandal, reguleringsendring. Arealplan-ID 6720202, vist på plankart datert 31.03.2025.*
- b) *Tilhøyrande reguleringsføresegner datert 09.04.2025*

Dato: 23. september 2025

Marte Joan Monstad
settebyråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 15.06.2025, med følgjande vedlegg:

1. Plankart datert 31.03.2025
2. Reguleringsbestemmelser datert 09.04.2025
3. Planbeskrivelse datert 31.03.2025
4. Merknadsskjema datert 31.03.2025
5. Illustrasjonsplan datert 19.05.2021