



Til
BBU - Planseksjonen (Arbeidssted)

Fagnotat

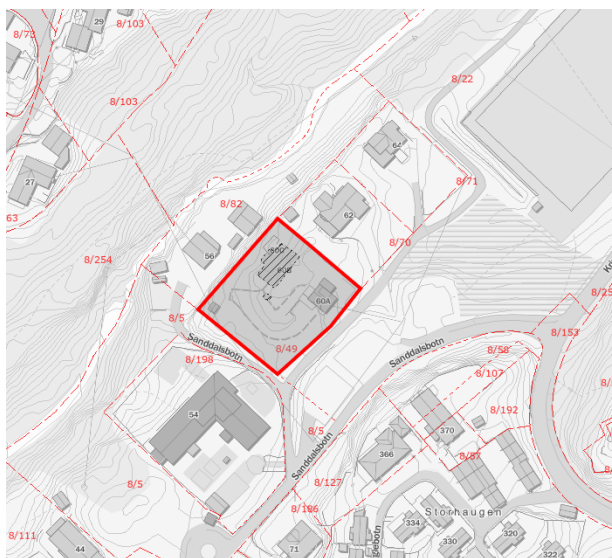
Vår referanse: PLAN-2023/18155-25
Saksbehandler: Torhild Agasøster
Dato: 15.06.2025

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til endring av plan, forenklet behandling Fana. Gnr. 8, Bnr. 49, Sandal, Arealplan-ID 6720202

Om planforslaget

Ravnanger Hus AS foreslår på vegne Jørn-André Norstrand og Kristina Norstrand endring etter forenklet behandling av plan for Kringlebotn fotballbane (planID 6720201) vedtatt 15.10.2008 i henhold til plan- og bygningsloven av 1985. Planområdet ligger i Fana bydel.



Figur 1: Kartutsnitt. Planområdet markert med rødt.



Figur 2: Skråfoto. Sett fra sør.

Området er i dag opparbeidet og ferdigstilt i tråd med hovedintensjonene i gjeldende plan (planid 6720201). Intensjonen med planendringen er å gjøre det mulig å bygge en tomannsbolig på eiendommen gnr. 8 bnr. 49, endre adkomst, samt oppdatere reguleringsbestemmelsene slik at de i større grad samsvarer med gjeldende kommuneplan.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Komplett forslag om endring etter forenklet behandling ble mottatt 10.04.2025. Saken ble oversendt berørte parter og myndigheter 03.10.2024. Det ble mottatt 0 private merknader og 5 uttalelser fra høringsparter. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 31.03.2025.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Tilkost for brannvesenet må ikke forringes
- Kapasitetsutfordringer i veien Sandalsbotn
- Bymiljøetaten kan ikke se at endringen har betydning for natur- og friluftsområder

Det er ikke foretatt endringer i planmaterialet etter oversendelse til uttalelse.

Vurdering av forslag til endring

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Det er kun de foreslåtte endringene som er gjenstand for diskusjon og vurdering.

Hovedinnholdet i endringsforslaget

I kommuneplanens arealdel (KPA) er området avsatt til *øvrig byggesone* (sone 4). I øvrig byggesone tillates eneboliger og tomannsboliger. Endringsforslaget er i samsvar med KPA.

I gjeldende reguleringsplan (planid 6720201) tillates det bare eneboliger med en etasje. Endringsforslaget åpner opp for muligheten å bygge en ny enebolig (godkjent) og en ny tomannsbolig på eiendommen.



Figur 5: Foreslått illustrasjonsplan.

Eiendommen er i dag bebygd med en mindre eldre enebolig.

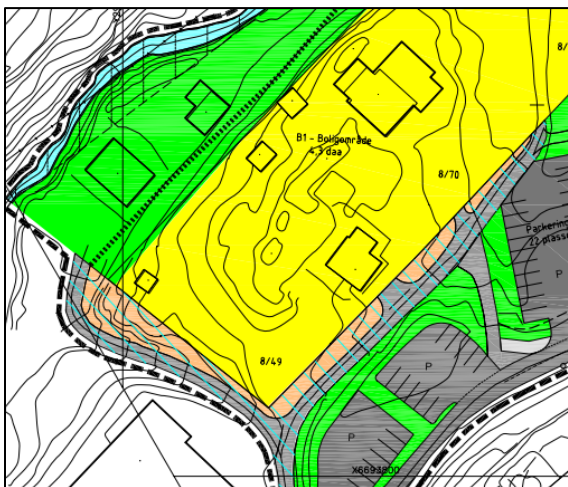
Det er i byggesak BYGG-2022/22301 gitt rammetillatelse på vilkår for oppføring av ny enebolig med sekundærleilighet og tilhørende atkomstvei/utomhusanlegg. Søknaden om oppføring av enebolig med sekundærleilighet ble først avslått i vedtak datert 01.11.2021 i sak 2021/128315. Vedtaket ble påklaget av tiltakshaver og klagen ble tatt til følge av UMBY 04.10.22 i sak 375/22.

Det foreslås totalt to eneboliger og en tomannsbolig, med en tomteutnyttelse på %-BRA=45%. Byggehøyde for ny enebolig er tilpasset godkjente tegninger i byggesaken (BYGG-2022/22301). Ny tomannsbolig foreslås med samme byggehøyde som den godkjente eneboligen, altså på kote +71. Eksisterende enebolig har mønehøyde på kote +73,5. Kravet til uteoppholdsareal er minimum 100 m² uteoppholdsareal pr boenhet. Illustrasjonsplanen viser totalt 6 parkeringsplasser innenfor planområdet. Det tilsvarer en parkeringsdekning på 1,2 plasser pr boenhet.

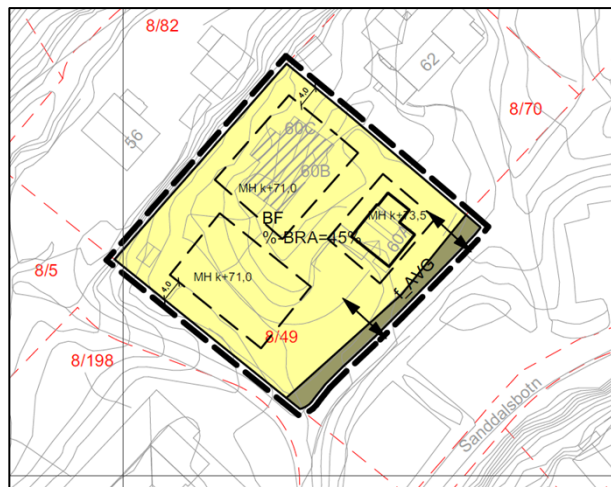
Endringer i plankart

Endringen gjelder eiendommen gnr. 8 bnr. 49. Eiendommen ligger i gjeldende reguleringsplan i boligområdet B1. I endringsforslaget reguleres eiendommen til *boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse*. To avkjørsler er regulert med avkjørselspil i plankartet.

Det er påført grad av utnytting i plankartet, %-BRA=45%. Tillatte byggehøyder er også påført i plankartet.



Figur 3: Utsnitt fra gjeldende plan (planid 6720201).



Figur 4: Utsnitt fra endringsforslaget for gnr. 8 bnr. 49.

Endringer i reguleringsbestemmelsene

Det foreslås syv nye reguleringsbestemmelser for boligformålet *Frittliggende småhusbebyggelse (BF)*:

- 3.1.1: «Bebyggelsestype: Det tillates frittliggende småhusbebyggelse innenfor arealformålet (enebolig- og tomannsboliger).»
- 3.1.2: «Grad av utnytting: Felt BF tillates bebygd med inntil 45% BRA.»
- 3.1.3: «Takform. Takflate skal ha en vinkel mellom 27 ° og 40 ° med møneretning i husets lengderetning.»

- 3.1.4: «Uteoppholdsareal: Det skal etableres minimum 100 m² privat uteoppholdsareal pr. boenhet.»
- 3.1.5: «Avkjørsel: Avkjørsel er vist med avkjørselspil og skal fastsettes endelig i byggesak.»
- 3.1.6: «Fradeling: Boligtomtene kan deles.»
- 3.1.7: «Byggegrenser: Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene slik disse er vist på plankartet. Utstikkende bygningsdeler inntil 1 meter og utomhusanlegg (murer, terrenginngrep, atkomstvei o.l.) kan plasseres utenfor bestemmelsesområdene og nærmere grense enn 4 meter. Dette gjelder også for garasjer og uthus inntil 50 m² BYA/BRA.»

Det foreslås også to nye bestemmelser for formålet som gjelder Annen veggrunn:

- 4.1.1: «Bruk: Areal regulert til annen veggrunn – grøntareal kan benyttes som kjøreatkomst til felt BF samt murer, grøfter, skjæringer, fyllinger, va-anlegg og belysning.»
- 4.1.2: «Eierform: f_AVG er felles for felt BF.»

Naturmangfold

I planbeskrivelsen datert 31.03.2025 er endringsforslagets virkninger etter naturmangfoldloven §§ 8 - 12 redegjort for. Nedenfor følger plan- og bygningsetatens vurdering av naturmangfoldloven §§ 8 - 12.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Offentlige beslutninger som berører naturmangfold, skal bygge på et kunnskapsgrunnlag som står i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Vurdering av planområdet er basert på vitenskapelig kunnskap innhentet etter gjeldende metodikk. Planområdet omfatter i hovedsak areal som i dag er utbygd og etablerte hageanlegg. Det er utført befaring og en overordnet undersøkelse av området i kjente databaser, blant annet i Naturbase og Artsdatabanken. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilfredsstillende gitt tiltakets størrelse, sannsynlighet for påvirkning og risiko. PBE vurderer at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for å vurdere arters bestandssituasjon, utbredelse og tilstand innenfor planområdet.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet blir utsatt for. Forslaget til planendring omfatter et område som er delvis utbygd og regulert til boligformål, og det er ikke funnet noen registrerte rødlistede arter eller verdifulle naturtyper innenfor området som foreslås endret. Vi kan derfor ikke se at tilstanden eller bestandsutviklingen til arter eller naturtyper, eller økosystem, vil bli påvirket av de foreslåtte tiltakene. Et tidligere registrert rødlistearter tre (ask) like utenfor planområdet synes fjernet av Norgesnett i forbindelse med linjerydding. PBE vurderer at § 10 er ivaretatt.

§ 9. Førre-var-prinsippet

Førre-var prinsippet skal blant annet sikre at dersom det: «Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.»

Det vurderes at prosjektet har veldig liten risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. PBE vurderer at førre-var-prinsippet ikke kommer til anvendelse.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver er kjent med og vil dekke kostnadene ved nødvendige tiltak, viser til planbeskrivelse datert 31.03.2025. PBE vurderer at § 11 er ivarettatt.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

For å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i driftsmetoder, teknikk og lokalisering som gir beste samfunnsmessige resultater. Planendringen omfatter en mindre utbygging som plasseres på en allerede opparbeidet boligtomt. Plasseringen har liten påvirkning på naturmangfoldet. PBE vurderer at miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder er sikret i planforslaget.

Vurdering av endringsforslagets virkninger

På bakgrunn av ovennevnte vurderes det at endringsforslaget ikke vil påvirke gjennomføringen av gjeldende plan. Endringen vil heller ikke gå utover hoveddrammene i planen eller berøre hensynet til viktige natur- eller friluftsområder. Vi vurderer derfor at vilkårene for at endringen skal kunne behandles etter forenklet prosess iht. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd er oppfylt. Vi slutter oss til de foreslåtte endringene og det planfaglige grepet i endringsforslaget. Forslaget til endring ved forenklet prosess vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas følgende 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

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

avdelingsleder

Tarje I. Wanvik

etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 31.03.2025

Reguleringsbestemmelser datert 31.03.2025

Planbeskrivelse datert 31.03.2025

Merknadsskjema datert 31.03.2025

Illustrasjonsplan datert 19.05.2021

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> , saksnr PLAN-2023/18155