



Til
BKMB - Seksjon areal og miljø (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20641-7
Saksbehandler: Malin Aasen
Dato: 09.06.2022

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til opphevelse av del av reguleringsplan anbefales vedtatt Fana, Gnr. 47, Bnr. 1 mfl., Lilletveit gård, oppheving av deler av plan, Arealplan-ID 16650002

Sammendrag

Plan- og Bygningsetaten foreslår å oppheve del av reguleringsplan Fana, Gnr. 47, Bnr. 1, mfl. Lilletveit gård, plannr. 1665.0000 vedtatt 15.09.2008 og endring 1665.0001 vedtatt 26.03.2012. Det aktuelle området er lokalisert på Lilletveiten i Fana bydel, som ligger øst for E39 Osvegen, i underkant av 12 km fra Bergen sentrum.

Intensjonen med planforslaget er å oppheve del av gjeldende reguleringsplan som er i vesentlig strid med overordnet kommuneplan og den ønskede byutviklingen i Bergen.

Bakgrunnen for planarbeidet er at Bergen bystyre vedtok i 2020 (sak 110/20) å legge ned midlertidig forbud mot tiltak innenfor område B1, B2 og B3 i reguleringsplan for Lilletveit gård. Det ble vedtatt samtidig at Plan- og bygningsetaten skulle starte arbeid med å oppheve reguleringsplan for Fana, gnr 47, bnr 1 mfl, Lilletveit gård, med planID 16650000 og 16650001, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14.

Viktige tema i planprosessen har vært planavgrensning og planprosess.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, vedtas følgende forslag til endring av detaljregulering:
 - a. Fana, Gnr. 47, Bnr. 1 mfl., Lilletveit gård, oppheving deler av plan, arealplan-ID 16650002 vist på vedlagt illustrasjon, sist datert 18.05.2022.
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 18.05.2022

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Tarje Iversen Wanvik
Etatsdirkektør

Aslaug Aalen
Avdelingsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Saksutredning

Planforslagets formål

Planforslagets hovedformål er å oppheve del av gjeldende reguleringsplan som er i vesentlig strid med overordnet kommuneplan og den ønskede byutviklingen i Bergen.

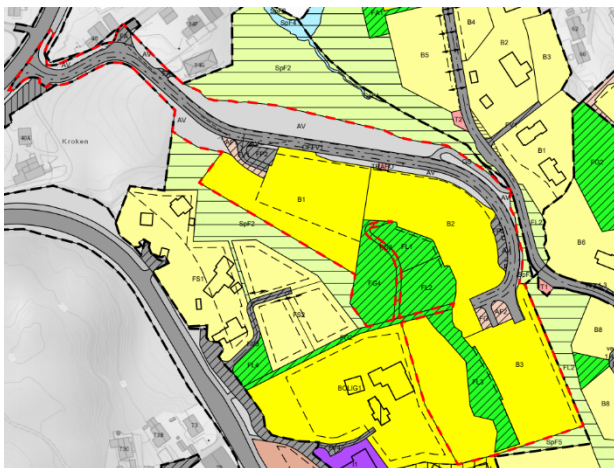
Planforslagets bakgrunn

Bergen bystyre vedtok i 2020 (sak 110/20) å legge ned midlertidig forbud mot tiltak innenfor område B1, B2 og B3 i reguleringsplan for Lilletveit gård. De vedtok samtidig at Plan- og bygningsetaten skulle starte arbeid med å oppheve reguleringsplan for Fana, gnr 47, bnr 1 mfl, Lilletveit gård, med planID 16650000 og 16650001, i tråd med plan- og bygningsloven § 12-14.

Bystyrebehandlingen gjaldt eiendommen gnr 47 bnr 148 som ligger innenfor reguleringsplan for Lilletveit gård. Eiendommen er i planen vist som blokkbebyggelse, felles lekeareal, felles grøntanlegg m.m. Gjeldende reguleringsplan blir omtalt til å være i vesentlig strid med kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 vedtatt 19.06.2019. Plan- og bygningsetaten tolker vedtaket til at det er den delen som i det vesentlige er i strid med KPA 2018, blokkbebyggelsen med tilhørende infrastruktur, som skal oppheves. Resterende del av reguleringsplanen er i hovedsak i tråd med KPA. I tillegg er det hensyn til bevaring av bygninger og anlegg, samt lekeområder og grøntområder som tilsier at denne delen av reguleringsplanen bør beholdes.

Planområdet – dagens situasjon

Planområdet er lokalisert på Lilletveiten i Fana bydel, som ligger øst for E39 Osvegen, i underkant av 12 km fra Bergen sentrum. Planområdet som er foreslått opphevet er vist på kartutsnitt i figur 1 og 2, og utgjør ca. 28,5 dekar.



Figur 1 Illustrasjon av formål som er foreslått opphevet. Planavgrensning i rød stiple linje.



Figur 2 Utklipp av flyfoto. Planområdet markert i gult med rød planavgrensning

Planområdet har i dag ingen eksisterende bebyggelse. Gjennom planområdet er det en asfaltert privat vei, Osvegen og Lilletveitvegen, samt noen eksisterende tråkk/stier.

Tilgrensede planområdet er det etablerte boligområder og grønnstruktur, samt landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) i nordvest. Boligområdene rundt består hovedsakelig av enebolig, tomannsbolig og rekkehus i dag.

Overordnede planer og retningslinjer

I kommuneplanens arealdel er planområdet som er foreslått opphevet avsatt til øvrig byggesone, sone 4. Vilklårene for utbygging i sone 4 er beskrevet i KPA § 26.5. Utdrag fra bestemmelsene:

- I øvrig byggesone tillates ikke vesentlig nybygging. Det kan tillates eneboliger eller tomannsboliger, forutsatt at øvrige krav i bestemmelsene her er oppfylt.
- Mindre næringsvirksomheter som ikke medfører støy, forurensning, trafikkbelastning eller andre ulemper for omgivelsene kan tillates.
- Grad av utnyttning for ny bebyggelse skal være maks. 45 % BRA.
- Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng.

Planområdet er regulert til blokkbebyggelse med tilhørende infrastruktur i gjeldende reguleringsplan for Lilletveit gård (planID 16650000) vedtatt i 2008. Det ble foretatt en mindre endring av planen i 2012 (planID 16650001).

Boligområdene som er avsatt til blokkbebyggelse i gjeldende reguleringsplan blir vurdert til å være i det vesentlige i strid med KPA på flere punkter. Utnyttelsesomfanget blir vurdert til å være vesentlig nybygging. Det åpnes ikke for blokkbebyggelse i sone 4. Utnyttelsesgraden er mer enn maks tillatt utnyttelsesgrad. Byggehøyder avviker med området rundt, og tiltaket vil medføre større terrenginngrep.

Kommunens arealplan gjelder foran reguleringsplaner som er vedtatt før 1.1.2013, jf. KPA § 2.4. Ved å oppheve utdaterte og eldre planer, vil saksbehandlingen i forbindelse med søknad om tiltak kunne gjøres mer effektiv og redusere bruken av dispensasjoner og endring av reguleringsplaner blir redusert. Området bør gjennomgå ny reguleringsplanlegging i tråd med overordnet kommuneplan.

Hovedinnholdet i planforslaget

Intensjonen med planforslaget er å oppheve del av gjeldende reguleringsplan Lilletveit gård planID 16650000 og 16650001 som i det vesentlige er i strid med KPA.

Hele planområdet foreslås opphevet. Dette omfatter område for blokkbebyggelse med tilhørende infrastruktur. Disse feltene er foreslått opphevet:

- områdene for blokkbebyggelse (B1-B3)
- kjøreadkomst gate med fortau (OffV1)
- annen veggrunn (AV)
- felles avkjørsel (FA, FV1)
- parkering (FP1-FP2)
- annet fellesareal (FG, AF1-AF2)
- felles grønt (FG4)
- gang/-sykkelveg (GS)
- felles lekeareal (FL1-FL3)
- trafo

- parkeringskjeller på vertikalnivå 1

Områdene som er regulert til felles grønt, FG1-FG3 beholdes.

Planforslaget medfører at de tilknyttede bestemmelser til disse feltene blir strøket fra reguleringsbestemmelsene ved opphevingen. Den gjeldende planen for området er av eldre dato, vedtatt 15.09.2008, og laget etter Plan- og bygningsloven av 1985. Det har derfor blitt utarbeidet et nytt sett med reguleringsbestemmelser etter dagens mal, se vedlagte bestemmelser datert 18.05.2022. Det vil ikke være nødvendig med et nytt plankart i PDF. Formålene fjernes digitalt fra kommunes plandatabase etter et eventuelt vedtak.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart samtidig med endringsforslag til offentlig ettersyn 19.03.22, med bakgrunn i forenklet behandling etter pbl. § 12-14.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble varslet, og sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 19.03.22. Høringsfristen var 03.05.22. Det kom inn 0 private merknader og 3 uttalelser fra offentlige høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema datert 09.05.2022.

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

- Hensyn knyttet til friluftsliv, landskapsbilde, biologisk mangfold, og kulturmiljø.
- Støtter oppheving av deler av reguleringsplanen.
- Positiv til at deler av reguleringsplan for Lilletveit gård oppheves.
- Ingen vesentlige merknader til saken.

Endringer etter offentlig ettersyn

Planmateriale er oppdatert i henhold til offentlig ettersyn. Følgende endring er gjort etter offentlig ettersyn:

- Strøket § 7.1.2 i bestemmelsene - omhandler felt FL2 som er foreslått opphevet.

Vurdering av planforslagets virkninger

Oppheving av del av reguleringsplanen innebærer at den delen av planen som er foreslått opphevet mister sin rettsvirkning, og det aktuelle området vil få status som uregulert. For den som eier eiendom innenfor disse områdene vil et vedtak om oppheving bety at det er kommuneplanens arealdel som vil være grunnlag for saksbehandling på den enkelte eiendom, inntil det eventuelt er utarbeidet ny reguleringsplan.

Bystyret har gjennom sitt vedtak 110/20 lagt ned midlertidig forbud mot tiltak innenfor område B1, B2 og B3 i reguleringsplan for Lilletveit gård, og det innebærer at det i dag ikke er mulig å bygge ut disse områdene i tråd med reguleringsplanen for Lilletveit gård.

Foreslått oppheving påvirker tenkt og planlagt bebyggelse, som ikke er bebygd. Det vurderes at oppheving av del av reguleringsplan med endring, ikke vil få vesentlig virkning for miljø og samfunn.

Resterende del av reguleringsplan 16650000 med mindre endring 16650001 omfattes ikke av dette planforslaget, og er ikke foreslått opphevet. Grunnen er hensyn til bevaring av bygninger og anlegg i felt Bolig 1 og felt Bolig 2, samt lekeområder og grøntområder til de resterende boligområdene.

Konklusjon

Fagetaten anbefaler at del av reguleringsplan for Lilletveit gård som i det vesentlige er i strid med overordnet plan oppheves. Bestemmelsene til reguleringsplanen oppdateres etter dagens mal.

Vedlegg:

Reguleringsbestemmelser datert 18.05.2022

Planbeskrivelse datert 10.05.2022

Merknadsskjema datert 09.05.2022

Illustrasjon datert 18.05.2022

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> snr PLAN-2022/20641