BERGEN KOMMUNE | BYRÅDET

Byrådssak /25 **Saksframstilling**

Vår referanse: 2023/279289-45

Fana. Gnr. 9, bnr. 265, Breimvegen 17, arealplan-ID 86930003 - Endring av reguleringsplan

Kva saka gjeld:
Saka gjeld endring av reguleringsplan (etter forenkla prosess) for Fana. Gnr. 9, bnr. 265, Breimvegen 17 (arealplan-ID 86300003), vedtatt 07.03.1991. Området er opparbeidd i tråd med hovudintensjonane i gjeldande reguleringsplan. Planendringa gjeld eigedomen gnr. 9, bnr. 265, vist som tomt 7 i gjeldande reguleringsplan. Intensjonen med planendringa er å legalisere ein bod som er oppført utan byggeløyve og utanfor byggegrense i gjeldande reguleringsplan.



Figur 1 og 2: Oversiktskart og skråfoto som viser planområdet og aktuelle eigedom.

Endringsforslaget inneber endring av reguleringsføresegnene slik at det på den aktuelle tomta kan opnast for ein frittståande bod på inntil 20 m^2 BRA inntil ein meter frå nabogrensa mot tomt 11 og 8. Det er føreslått to nye reguleringsføresegner:

- § 2.5.4: «På tomt 7 kan det settes opp en frittliggende bod på inntil 20 m2 BRA inntil 1 meter fra nabogrense mot bnr. 274 og bnr. 267. Eventuelle forstøtningsmurer og fyllinger som er nødvendige for å få en god terrengtilpasning rundt boden tillates inntil 0 meter fra nabogrense».

- § 2.3.4: «Bod på tomt 7 kan oppføres med flatt tak dersom bodens takflate ligger i nivå med allerede planert uteareal».

I tillegg er det føreslått at ordlyden i føresegn § 3.2 blir endra frå «BYA – 25 %» til «Tillatt utnyttelsesgrad følger av kommuneplanens arealdel».

Historikk
Saka har ei lengre historikk. Den aktuelle boden blei følgt opp som eit ulovleg tiltak i sak med referanse 201813395. Den 01.07.2021 (sak 202112685) blei det innvilga dispensasjon frå regulert byggegrense for oppføring av boden. Vedtaket blei påklaga av nabo på tomt 11 (gnr. 9, bnr. 274). Utval for miljø og byutvikling behandla klagesaka i møtet den 08.02.2022 (sak 54/22). Klaga blei ikkje tatt til følgje, og blei sendt vidare til Statsforvaltaren i Vestland som omgjorde løyvet til avslag den 09.06.2022.

Planprosess og medverknad
Endringsforslaget er lagt fram for råka partar og offentlege mynder. I merknadene som har kome inn er det i hovudtrekk vist til følgjande:

- Tidlegare historikk i samband med byggesaka i 2020.
- Estetikk og utforming av boden.
- Innsyn til naboeigedom.
- Omsynet til eksisterande stadkarakter og kulturmiljø.

Planstatus og overordna føringar:
I kommuneplanens arealdel (KPA)

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 viser til at boden, som allereie er oppført, ligg om lag ein meter frå nabogrensa mot tomt 11 (gnr. 9, bnr. 274) i sør. Boden er plassert på same nivå som eigedomen sin hage/plen. Boden er bygd med flatt tak og innlemma i terrenget slik at den er lite synleg for eigedomane rundt og har liten verknad på bygningsmiljøet. PBE vurderer at boden ikkje fører til særlege naboulemper då den er plassert i eit nivåsprang på eigedomen som gjer den lite synleg frå innkøyrsle og vegen.





Figur 3 og 4: Boden sett frå hagen til høgre og taket på boden sett frå vegen til venstre.

PBE viser til at ulempa for naboen på tomt 11 er knytt til at boden kjem tettare på garasjen enn byggegrensa i gjeldande plan tilseier. PBE viser til at dei fleste garasjane innafor planområdet er plassert utanfor byggegrense.

PBE viser vidare til at området er omfatta av omsynssone for kulturmiljø i KPA, og at omsynssona både omfattar eldre og nyare villabusetnad. Det blir vist til at enkelte einebustader i området er oppført og innpassa i nyare tid, og at desse i stor grad følgjer karakteren i området med omsyn til volum, skala, høgder, material og terrengtilpassing. Det

blir vist til uttale frå Byantikvaren der det blir vurdert at ingen av eigedomane i planområdet er bygd med villabusetnad av ein slik karakter som omsynssona skal ta vare på. PBE vurderer at omsynet til kulturmiljøet tatt vare på.

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.

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 delegere mynda til å treffe vedtak om endringar i reguleringsplanen når «endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikkje berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder». Den aktuelle planendringa er vurdert med heimel i denne føresegna i § 12-14 andre ledd, der byrådet har delegert fullmakt til å fatte vedtak.

Byråden vurderer at boden som endringsforslaget opnar for gir ein hensiktsmessig utnytting av den aktuelle tomta og at det er eit lite tiltak som i liten grad påverkar naboar og kulturmiljø negativt. Boden er lite synleg for naboar, og påverkar ikkje sol- og innsynsforhold. Vidare er det fleire garasjar innafor planområdet som er plassert utanfor byggegrense. Byråden viser òg til at byrådet og Utval for miljø og byutvikling (UMBY) også tidlegare har vore positive til tiltaket (byrådssak 418/21 og UMBY-sak 54/22). Byråden sluttar seg til PBE sine vurderingar og tilrår at endringsforslaget blir vedtatt.

Vedtakskompetanse:
Det går fram av Byrådets fullmakter som kollegium vedtatt av byrådet 22.04.2021 (sak 1119/21) og oppdatert av byrådet 08.05.2025 (sak 1103/25) punkt 13 avsnitt 15 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 hovedrammene 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 Fana. Gnr. 9, bnr. 265, Breimvegen 17, arealplan-ID 8630003 vedtatt:

- Reguleringsføresegner datert 05.12.2023.

Dato: 14. oktober 2025

Eivind Nævdal-Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:
Fagnotat datert 15.06.2025, med følgjande vedlegg:

1. Reguleringsbestemmelser datert 05.12.2023
2. Planbeskrivelse datert 06.09.2024
3. Merknadsskjema datert 24.05.2024