BERGEN KOMMUNE

Plan- og bygningsetaten

Til
BBU - Planseksjonen (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2023/17747-36
Saksbehandler: Torhild Agasøster
Dato: 15.06.2025

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til endring av gjeldende plan, forenklet behandling Fana. Gnr. 9, bnr. 265, Breimvegen 17, Arealplan-ID 8630003

Om planforslaget

Regn plan AS foreslår på vegne av Tore og Yvonne Blydt Paulsen endring etter forenklet behandling av gjeldende regulering for Tveiterås gård. Planen tredde i kraft 07.03.1991 og er nå å regne som en eldre reguleringsplan hvor bestemmelsene i gjeldende KPA går foran ved eventuell motstrid. Planområdet ligger på Tveiterås i Fana bydel.



Figur 1: Oversiktskart. Planområdet markert med skravur.



Figur 2: Skråfoto. Aktuelle eiendom markert med rødt kryss.

Området er opparbeidet og ferdigstilt i tråd med hovedintensjonene i gjeldende plan for Tveiterås gård (arealplan-ID 8630003). Intensjonen med planendringen er å legalisere en bod som er bygget uten byggetillatelse utenfor byggegrense i gjeldende plan. Planendringen gjelder eiendommen gnr. 9 bnr. 265, vist som tomt 7 i gjeldende plan. Bestemmelsene foreslås endret slik at det på tomt 7 kan tillates en frittstående bod på inntil 20 m^2 BRA inntil 1 meter fra nabogrense mot tomt 11 og 8.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

Planprosess og medvirkning

Endringsforslaget er forelagt berørte parter og myndigheter. Plankonsulent varslet om mulighet for forenklet behandling 08.04.2024. Det ble mottatt 5 private merknader og 3 uttalelser fra høringsparter. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 24.05.2024.

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

- Tidligere historikk ifm. byggesaken i 2020
- Estetikk, utseende på boden
- Innsyn til naboeiendom
- Hensynet til eksisterende strøkskarakter/kulturmiljø

Etter høringsperioden 08.04.2024 - 07.05.2024 gjorde plan- og bygningsetaten (PBE) en ny vurdering av muligheten for forenklet prosess ut fra innkomne merknader. PBE sendte revidert endringsforslag til uttale 07.11.2024, med uttalefrist 01.12.2024. Et samlet og komplett forslag om endring etter forenklet behandling ble mottatt 06.02.2025.

Historikk

Det har vært en lengre byggesaksprosess for å legalisere tiltaket. Foranledningen for byggesøknaden er at det ble startet en ulovlighetsoppfølging på eiendommen under sak 201813395. Det ble 01.07.2021, i sak 202112685, innvilget dispensasjon fra regulert byggegrense for oppføring av bod. Dispensasjonsvedtaket ble påklaget av nabo på tomt 11 (gnr. 9 bnr. 274). Utvalg for miljø og byutvikling behandlet klagesaken i møte den 08.02.2022 under sak 54/22. Klagen ble ikke tatt til følge. Klagen ble videre oversendt til Statsforvalteren i Vestland 10.02.2022. Bergen kommunes dispensasjonsvedtak ble omgjort til avslag av Statsforvalteren i Vestland 09.06.2022, jf. dokument 32 i sak 202002130.

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.

Endring i reguleringsbestemmelsene

Det er foreslått to nye bestemmelser som gjelder tomt 7:

- *2.5.4: «På tomt 7 kan det settes opp en frittliggende bod på inntil 20 m^2 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 forslås det at bestemmelse 3.2 endres fra *«BYA – 25 %»* til *«Tillatt utnyttelsesgrad følger av kommuneplanens arealdel».*

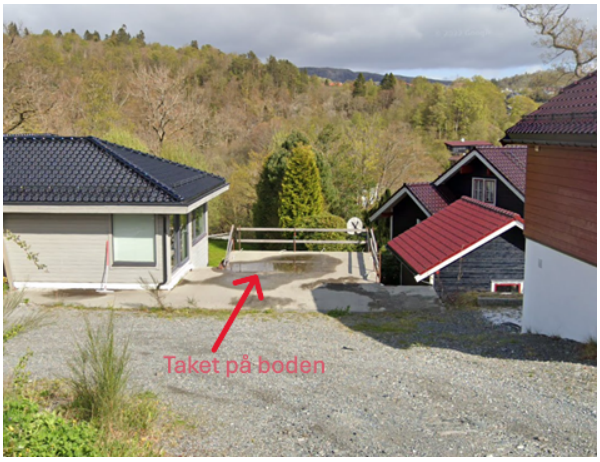
Plassering og utforming

Boden, som allerede er oppført, ligger ca. 1 meter fra nabogrensen mot tomt 11 (gnr. 9 bnr. 274) i sør. Boden er plassert på samme nivå som eiendommens hage/plen. Boden er bygd med flatt tak og innlemmet i terrenget slik at den er lite synlig for omkringliggende eiendommer og har liten påvirkning på bygningsmiljøet.

PBE vurderer at boden ikke medfører særlige naboulemper da den er plassert i et nivåsprang på eiendommen slik at den blir lite synlig fra innkjørselen og veien. Plasseringen av boden, bak naboeiendommens garasje, gjør at den ikke skyggelegger naboeiendommen. Den medfører heller ikke ekstra innsyn eller redusert utsyn for naboen. Hoveddelen av naboens uteareal ligger på motsatt side av huset, mot sørøst.



Figur 3: Bod sett fra hagen.



Figur 4: Taket på boden sett fra veien.

Ulempen for nabo tomt 11 (bnr. 9 bnr. 274) knytter seg til at boden kommer tettere på garasjen enn byggegrensen i gjeldende plan tilsier. De fleste garasjene innenfor planområdet er plassert utenfor byggegrensene.



Figur 5: Flyfoto av eiendommen.



Figur 6: Utsnitt fra gjeldende reguleringsplan som viser at samtlige garasjer i området er plassert utenfor byggegrensene.

Kulturmiljø

Området er omfattet av hensynssone for kulturmiljø (*H570_3 Tveiterås*) i kommuneplanen. Hensynssonen omfatter både eldre og nyere villabebyggelse. Enkelte eneboliger i området er oppført og innpasset i nyere tid, disse følger i stor grad områdets karakter med hensyn til volum, skala, høyder, materialitet og terrengtilpasning.

Kommuneplanen er grovmasket, og det gjelder også kommuneplanens hensynssone for kulturmiljø. Gjeldende hensynssone *H570_3 Tveiterås* er ment å ivareta hensyn til villabebyggelsen fra 1930 - 1960-årene. Innenfor området som dekkes av plan *8630003 - Fana. Gnr 9 Bnr 1 og 6, Tveiterås gård* er det kun bebyggelse fra 1990-tallet. I henhold til uttale fra Byantikvaren er ingen av eiendommene i planområdet bebygd med villabebyggelse av slik karakter som hensynssonen søker å ivareta. Hensynet til kulturmiljø vurderes å være ivaretatt da boden ikke har påvirkning på den eldre villabebyggelsen som ligger utenfor planområdet.

Naturmangfold

I planbeskrivelsen datert 06.09.2024 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 arealer som i dag er utbygd og i bruk. 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, beliggenhet, 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 mindre tiltak på en allerede utbygget boligtomt og berører i liten grad vegetasjon, arter eller naturtyper. Det er registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse og viktige naturtyper innenfor planområdet og i området rundt, men ingen registreringer på den eiendommen som planendringen omfatter. Vi kan derfor ikke se at tilstanden eller bestandsutviklingen til arter eller naturtyper, eller økosystem, vil bli påvirket av det utførte tiltaket. PBE vurderer at § 10 er ivaretatt.

§ 9. Føre-var-prinsippet
Føre-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 føre-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 06.09.2024. PBE vurderer at § 11 er ivaretatt.

§ 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 bod som plasseres på en allerede opparbeidet boligtomt. Plasseringen har liten påvirkning på naturmangfoldet. PBE vurderer at miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder er sikret i planforslaget.

<u>Oppsummering</u>
På bakgrunn av ovennevnte vurderes det at endringsforslaget ikke vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Endringen vil heller ikke gå utover hovedrammene 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.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas følgende forslag til reguleringsbestemmelser for Fana. Gnr. 9, bnr. 265, Breimvegen 17, Arealplan-ID 8630003
   a. Reguleringsbestemmelser sist datert 05.12.2023

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge
Avdelingsleder

Tarje I. Wanvik
Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:
Reguleringsbestemmelser datert 05.12.2023
Planbeskrivelse datert 06.09.2024
Merknadsskjema datert 24.05.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak , saksnr PLAN-2023/17747