regn plan

PLANBESKRIVELSE

Endring av reguleringsplan
Datert: 05.12.2023
Revidert: 06.09.2024
Vedtatt: 23.10.2025

Bergen kommune
Fana, gnr. 9, bnr. 265, mfl.
FANA. GNR 9 BNR 1 OG 6, TVEITERÅS GÅRD
Arealplan-ID: 4601_8630003

Innhold

1 Sammendrag og nøkkelopplysinger 3
1.1 Sammendrag 3
1.2 Nøkkelopplysninger 3
2 Bakgrunn 3
2.1 Intensjonen med planforslaget 3
2.2 Planstatus 4
2.3 Planprosess 5
3 Planområdet – dagens situasjon 6
3.1 Kort redegjørelse for dagens situasjon 6
4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger 7
4.1 Planlagt arealbruk 7
4.2 Plassering og utforming 7
4.3 Kulturmiljø 9
4.4 Naturmangfold 10
4.5 Barn og unges interesser 13
4.6 Risiko og sårbarhet 13
4.7 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen 13
4.8 Oversikt over arealformål 13
4.9 Vurdering etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd 13

1 Sammendrag og nøkkelopplysinger

1.1 Sammendrag

Det søkes om endring av reguleringsplan etter forenklet prosess iht. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd. Formålet med endringen er å legge til rette for at forslagsstiller kan oppføre en frittstående bod på inntil 20 m^2 nærmere nabogrensen enn det byggegrensene i gjeldende plan åpner for.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Fana	**Gårds- og bruksnummer:**	9/265
Gårdsnavn/adresse:	Breimvegen 17		
Forslagsstiller:	Tore Blydt Paulsen og Yvonne Blydt Paulsen	**Plankonsulent:**	Regn plan AS
Sentrale grunneiere:	Tore Blydt Paulsen og Yvonne Blydt Paulsen		
Planens hovedformål:	Bolig	**Planområdets størrelse:**	1 220 m^2
Grad av utnytting:	Iht. KPA	**Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:**	Ca. 20 m^2, ingen nye boenheter
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	**Varsel om innsigelse/Innsigelse:**	Nei

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Formålet med planendringen er å legge til rette for at forslagsstiller kan føre opp en bod på inntil 20 m^2 BRA, nærmere nabogrensen enn det byggegrensene i gjeldende plan åpner for. Det gjøres også en mindre justering knyttet til bestemmelser om takform, slik at boden kan oppføres med flatt tak og integreres bedre i terrenget enn den vil gjøre med sal- eller valmtak. På denne måten kan den også benyttes som del av forslagsstillers uteoppholdsareal.

Planendringen omfatter primært gnr. 9, bnr. 265, vist som tomt 7 i gjeldende reguleringsplan.

Det har vært en lengre byggesaksprosess, som det her gis en kortfattet oppsummering av.

- Boden var omsøkt i 2020, men avslått i sak 202002130 på bakgrunn av at bodens plassering var i strid med byggegrensen.

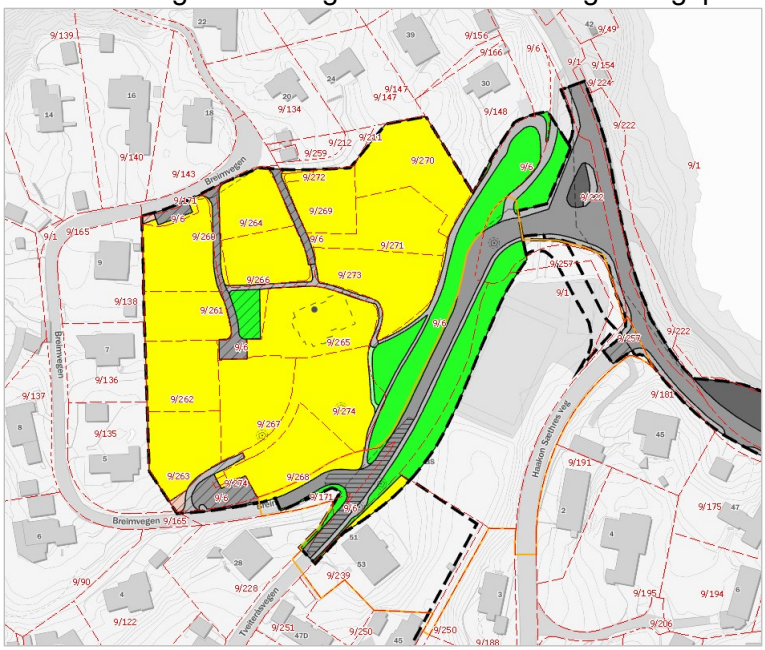
- Det ble 01.07.2021, i sak 202112685/5, innvilget dispensasjon fra regulert byggegrense for oppføring av bod med samme plassering som i sak 202002130. Bodens utforming var da endret i forhold til den opprinnelige søknaden, men det ble ikke tatt stilling til takform/estetikk ifm. dispensasjonsvurderingen.

- Kommunens dispensasjonsvedtak ble omgjort til avslag av Statsforvalteren i Vestland 09.06.2022, da deres oppfatning var at boden like gjerne kunne plasseres innenfor byggegrensen og at vilkårene for dispensasjon derfor ikke var oppfylt.

Etter vår oppfatning var både fagetat, byrådsavdeling og utvalg for miljø og byutvikling positive til at boden kunne oppføres som omsøkt, men likevel ble søknaden avslått, pga. «feil» fremgangsmåte.

2.2 Planstatus

Eiendommen gnr. 9, bnr. 265 er avsatt til arealformål «boliger» i gjeldende reguleringsplan 4601_8630003 - *FANA. GNR 9 BNR 1 OG 6, TVEITERÅS GÅRD*. Planen tredde i kraft 07.03.1991 og er nå å regne som en eldre reguleringsplan.



Figur 2-1: Kartutsnitt som viser gjeldende plan 8630003 og tilgrensende planer

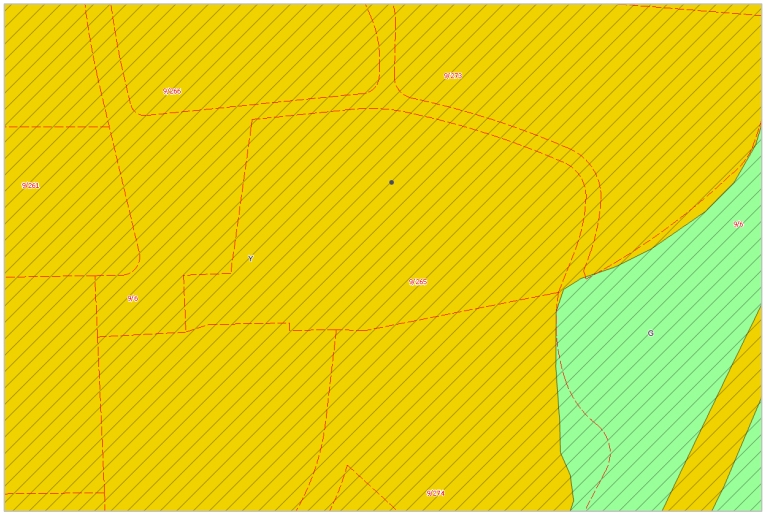
I kommuneplanens arealdel 2018-2030 (KPA) er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg – ytre fortettingssone.

For utnyttelsesgrad er det kommuneplanens arealdel som gjelder, jf. KPA § 2.4.2:

> *«Arealutnyttelse i kommuneplanens arealdel gjelder foran lavere utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplan innenfor sone 1-3. Dette gjelder ikke dersom lav utnyttelse i reguleringsplan ivaretar allmenne verneinteresser.»*

For Ytre fortettingssone (sone 3) er utnyttelsesgraden satt til 30-120 %-BRA, jf. KPA § 26.4.5:

> *«Grad av utnytting skal tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA.»*



Figur 2-2: Utsnitt fra kommuneplanens arealdel – viser arealformål på aktuell tomt – gnr. 9, bnr. 265.

Som en ser av det skraverte feltet i kartutsnittet over er eiendommen omfattet av hensynssone kulturmiljø i gjeldende KPA – H570_3 Tveiterås.

Det er i KPA § 35.5 gitt følgende retningslinjer knyttet til hensynssone H570:
«*Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk.*

Om og hvordan et tiltak berører kulturminner eller kulturmiljø skal vurderes i samråd med Byantikvaren. […]

Utfyllende retningslinjer til de enkelte hensynssonene fremgår av «Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring av kulturmiljø».»

I de utfyllende retningslinjene fremkommer det at formålet primært er å ivareta villabebyggelse fra 1930-1960-årene.

Det vises til kap. 4.3 for ytterligere informasjon og vurdering.

2.3 Planprosess

2.3.1 Planprosess

Det er ikke varslet oppstart, da det søkes om en planendring etter forenklet prosess iht. pbl. § 12-14 andre ledd. Det er heller ikke avholdt veiledningsmøte.

Planendringen er nabovarslet iht. plan- og bygningsloven, og etter avklaring med planmyndighetene i kommunen.

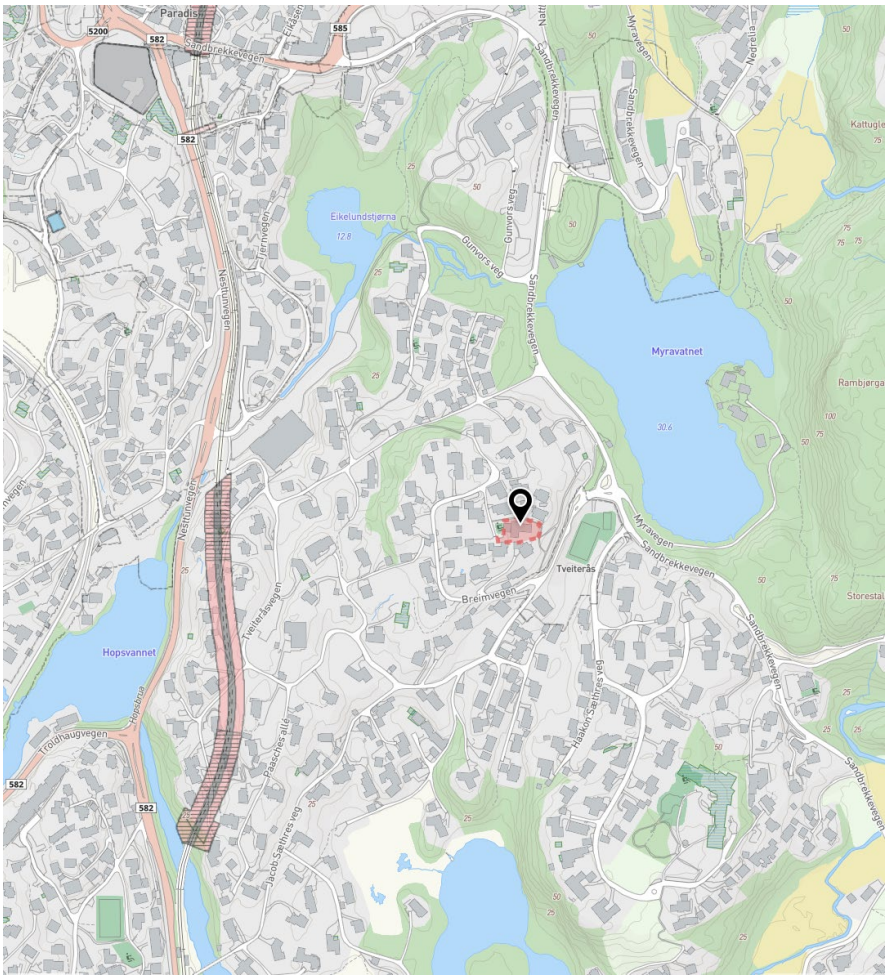
2.3.2 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

Forskrift om konsekvensutredninger skiller mellom planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram, jf. forskriftens § 6, og planer etter § 8 som skal vurderes nærmere og konsekvensutredes dersom de har vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. § 6 slår inn for reguleringsplaner som omfattes av KU-forskriftens vedlegg I, mens § 8 slår inn for tiltak etter forskriftens vedlegg II.

Det er ikke krav om konsekvensutredning etter KU-forskriften § 6 eller § 8 for tiltak i denne størrelsesordenen, jf. forskriftens vedlegg I og II.

3 Planområdet – dagens situasjon

3.1 Kort redegjørelse for dagens situasjon



Figur 3-1: Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger på Tveiterås i Fana bydel. Planendringen omfatter i all hovedsak gnr. 9, bnr. 265 – tomt 7 i gjeldende reguleringsplan.

3.1.1 Kulturminne

Bebyggelsen på den aktuelle eiendommen og på omkringliggende eiendommer er oppført tidlig på 1990-tallet.

Det er ingen SEFRAK-registrerte eller fredede bygninger innenfor det gjeldende planområdet. Det er heller ikke registrert kulturminner eller kulturmiljø her (Miljødirektoratet, 2023).

3.1.2 Naturmangfold

Det vises til kap. 4.4 for vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12.

4 Beskrivelse av planforslagets innhold og virkninger

4.1 Planlagt arealbruk

Plan- og bygningsmyndighetene har i tidligere vedtak vurdert at boden ikke er i strid med plankartet ettersom plassering av boder ikke er regulert inn i kartet, noe som er tilfellet for garasjer. Det er derfor vurdert å være tilstrekkelig å endre planbestemmelsene slik at det for tomt 7 tillates oppført en mindre bod utenfor byggegrensen. Plankartet endres derfor ikke og det gjøres ikke endringer i arealformålet.

Det er ønskelig at taket på boden kan inngå som del av forslagsstillers uteoppholdsareal og dermed er det nødvendig å åpne i bestemmelsene for at boden kan oppføres med flatt tak.

4.2 Plassering og utforming

4.2.1 Byggehøyder, byggegrenser, utforming og grad av utnytting

Boden, som allerede er oppført, ligger i overkant av 1 meter fra nabogrensen mot bnr. 274 og bnr. 267 i sør. Det er også behov for en forstøtningsmur nærmere nabogrense enn det byggegrensen i gjeldende plan åpner for, for å hindre utglidning av masser mellom de to nivåene, samt en fylling for å sikre god terrengmessig overgang. Følgende innarbeides derfor i planbestemmelsene:

- På tomt 7 kan det settes opp 1 frittstående 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 terrengmessig bearbeidelse rundt boden tillates inntil 0 meter fra nabogrense.

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

Ettersom kommuneplanens arealdel gjelder foran reguleringsplanen med hensyn til utnyttelsesgrad, foreslås bestemmelsen om utnyttelsesgrad erstattet av følgende:

- Tillatt utnyttelsesgrad følger av kommuneplanens arealdel.

4.2.2 Virkning og konsekvens av tiltaket

Hovedhensynet bak regulert byggegrense er å hindre brannspredning mellom byggverk og ivareta behovet for luft, lys og utsikt, samt å hindre innsyn. Et mindre tiltak etter pbl. § 20-4 eller § 20-5 kan typisk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter fordi slike mindre tiltak normalt ikke kommer i konflikt med dette hensynet. Det er derfor vanlig at en reguleringsplan åpner for at mindre tiltak som garasjer, boder, murer o.l. kan plasseres utenfor byggegrensen, slik det i denne planen er åpnet for at garasjer i enkelte tilfeller kan plasseres utenfor byggegrensen.

Boden det åpnes for i reguleringsendringen er allerede oppført og plassert nord for gnr. 9, bnr. 274 og bnr. 267. Boden ligger lavere enn tilliggende garasje på bnr. 274 og lavere enn planeringsnivået på bnr. 267. Det å åpne for at boden kan plasseres utenfor regulert byggegrense vil dermed ikke påvirke solforholdene på eiendommene i sør.

Garasjen på bnr. 274 som ligger mellom boden og boligen, gjør også at boden vil være lite synlig fra denne eiendommens utearealer, ref. bildene under.



Figur 4-1: Bilder som viser takflaten til boden sammenkoblet med forslagsstillers utearealer, samt sikt mot bnr. 274.

Boden, som allerede er bygget, er plassert på samme nivå og med dør ut til eiendommens hage/plen og gjør at det er enkelt for forslagsstiller å plassere hageredskaper o.l. her. Tiltak for å hindre brannspredning ivaretas gjennom krav i byggteknisk forskrift.



Figur 4-2: Bilde fra forslagsstillers hage som viser boden slik den er bygget

Ved å bygge boden med flatt tak kan boden integreres i terrenget og i forslagsstillers uteoppholdsarealer, slik at den blir svært lite synlig for omkringliggende eiendommer, og får liten påvirkning på bygningsmiljøet. Dette vil etter vår vurdering være en bedre estetisk løsning enn å bygge med sal- eller valmtak – særlig sett fra vest. Det å åpne for en annen takform akkurat for denne boden vurderes dermed ikke å bryte med byggeskikken i området.

Det er som nevnt utnyttelsesgraden i kommuneplanens arealdel som gjelder for reguleringsplanen. Det vil for denne eiendommen si 30-120 %-BRA.

Under viser en oversikt over BYA og BRA for tomt 7. Dette er innenfor kravene i kommuneplanens arealdel, og bnr. 265 vil fortsatt ha store, gode uteoppholdsarealer.

	BYA	BRA
Eksisterende bolig	246,7m^2	389m^2
Eksisterende Garasje	57m^2	52,5m^2
Parkering	18m^2	18m^2
Tilbygg	19,25m^2	18m^2
Samlet	340,95m^2	474,8m^2
Tomtestørrelse	1220m^2	
Utnyttelse i %	27,95%	38,9%

4.3 Kulturmiljø

Kommuneplanen er grovmasket, og det gjelder trolig også kommuneplanens hensynssone for kulturmiljø. Hensynssone H570_3 Tveiteråsom gjelder her er ment å ivareta hensyn til villabebyggelsen fra 1930-1960-årene. Innenfor planområdet er det kun bebyggelse fra 1990-tallet, og det er derfor grunn til å mene at boden ikke vil påvirke eldre villabebyggelsen som ligger utenfor planområdet.

Det vises i den forbindelse til tidligere byggesak der bygningsmyndighetene har vurdert at eiendommen ikke omfattes av kulturminneinteresser. I plan- og bygningsetatens fagnotat – saksnr. 202112685/13 står det følgende:

«I denne konkrete saken mener vi at oppføring av bod på eiendommen, ikke vil komme i strid med hensynssonen. Grunnen til dette er at hensynssonen er relativt stor, og bebyggelsen er ulik ulike steder i hensynssonen. Dette konkrete boligfeltet er i all hovedsak utbygd rundt 1990-tallet.

Det står i kommunens veileder at hensynssone kulturmiljø Tveiteråsen tar sikte på å ivareta «[v]illabebyggelse – hageby fra 1930 til 1960-tallet. Karakterisert med god terrengtilpasning og utnytting av kupert landskap. Gjennomgående høye arkitektoniske kvaliteter, blant annet representert ved arkitektene Leif Grung og Aage Blich.». I dette boligfeltet er boligene fra omkring midten av 1990-tallet. Ingen av eiendommene er en slik typisk villa som hensynssonen søker å ivareta, tegnet av Grung eller Blich, eller andre kjente arkitekter på 30-60-tallet. Det er derfor ikke grunn til å legge stor vekt på hensynssonen i dette tilfellet, når tillatelse til tiltaket ikke vil gå på bekostning av kulturmiljøet. Vi presiserer at det kun er søkt om dispensasjon fra byggegrensen, og derfor er ikke de visuelle kvalitetene lagt vekt på i denne omgangen.

For at boden skal gli bedre inn i terrenget og påvirke omgivelsene minst mulig foreslås det å åpne for at boden kan oppføres med flatt tak, i nivå med allerede planert og opparbeidet uteareal. Boden vil da i hovedsak være synlig fra forslagsstillers eget uteareal / hage.

4.4 Naturmangfold

Det er et nasjonalt mål at tap av biologisk mangfold skal stoppes, og at arealbruken skal støtte opp om dette målet (St.meld.nr. 26 (2006 - 2007)). Tiltaket skal vurderes ut fra kravene i kapittel II i naturmangfoldloven (nml.), med særlig hensyn til prinsippene i følgende bestemmelser:
§ 8: Kunnskapsgrunnlaget
§ 9: Føre-var-prinsippet
§ 10: Økosystemtilnærming og samlet belasting
§ 11: Tiltakshaver betaler
§ 12: Miljøforsvarlige teknikker

4.4.1 Vurdering etter naturmangfoldloven §§ 8-12

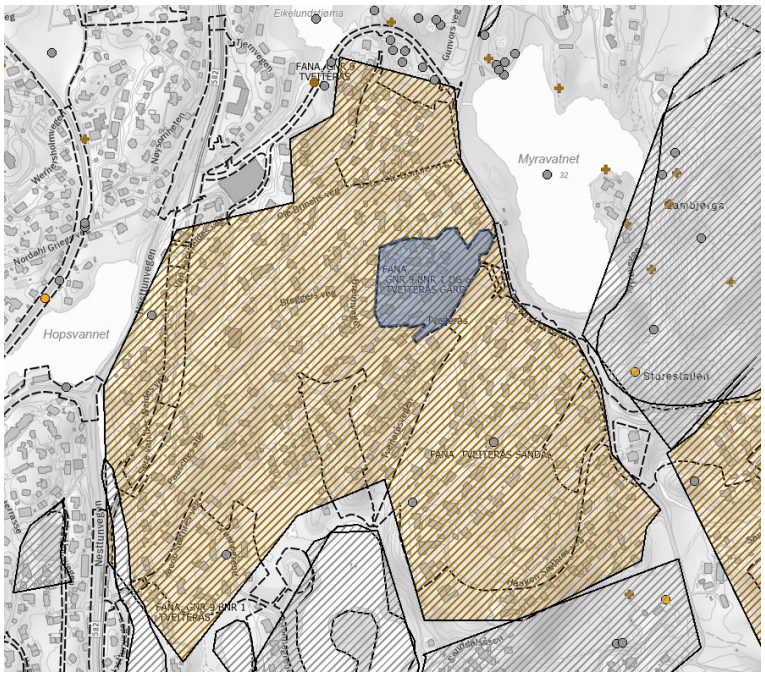
Prinsippene i naturmangfoldloven skal legges til grunn som retningslinjer i alle saker som berører naturmangfold, jf. nml. § 7. Under følger vurdering etter §§ 8-12.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget
Kunnskapsgrunnlaget skal stå i forhold til tiltakets karakter og risikoen for at tiltaket kan skade naturmangfoldet. Det er her utført 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.

§ 9 Føre-var-prinsippet
I naturmangfoldloven § 9 står det følgende:
«Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. 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.»

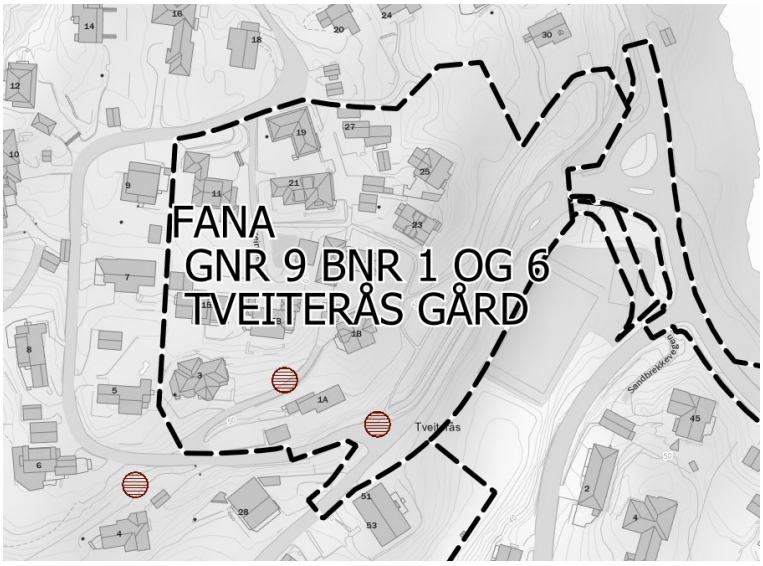
Virkningene og konsekvensene av planendringen vurderes å være ubetydelige for naturmangfoldet, ref. nedenstående vurdering.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning
Under redegjøres det for arter og naturtyper registrert i Naturbase og Artsdatabanken og gjøres en vurdering av den samlete belastningen på økosystemet.



Figur 4-3: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse (skravur). (Planområdet markert med blå farge) (Miljødirektoratet, 2023)

Det er registrert gråspurv, tårnseiler og stær, som er arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Registreringene er gjort innenfor et større område (skravur i Figur 4-3), men ingen konkrete registreringer på den gjeldende tomten (Miljødirektoratet, 2023).

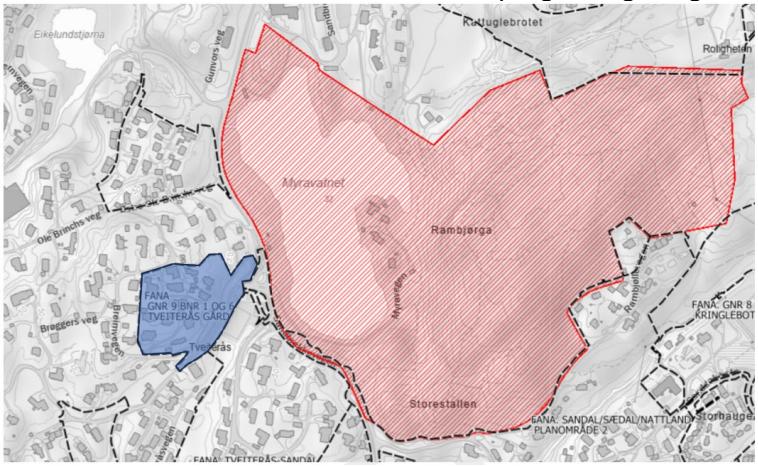


Figur 4-4: Registrering av hule eiker (Miljødirektoratet, 2023)

Det er registrert hule eiker innenfor planområdet (Figur 4-4), men ikke på den aktuelle tomten. Utover det er det ingen registreringer av utvalgte naturtyper.

Rambjøra landskapsvernområde med plante- og dyrelivsfredning ligger like øst for planområdet. Området ble vernet i 1981, mens gjeldende reguleringsplan er fra 1991.

Området er båndlagt etter lov om naturvern i kommuneplanens arealdel, og avgrensningen av verneområdet antas å være basert på grundige registreringer og vurderinger.



Figur 5: Rambjøra landskapsvernområde med plante- og dyrelivsfredning (rød skravur) øst for planområdet (blå markering) (Naturbase,2024)

Planområdet inngår ikke i verdifulle eller utvalgte kulturlandskap (Naturbase, 2024). Landskapstypen er i Artsdatabanken (2024) beskrevet slik:

> *«Landskapstypen omfatter fjordlandskap der dalformen er relativt åpen og middels sterkt nedskåret fra omkringliggende åser, fjell og/eller slettelandskap. Landskapet er tydelig preget av intensiv arealbruk med et større tettsted, småby eller fritidsbebyggelse med høy bygningstetthet.»*

Oppsummering

Ifølge Klima- og miljødepartementets veileder til naturmangfoldloven kapittel II (2016), skal prinsippet om økosystemtilnærming og samlet belastning sikre at de ulike påvirkningsfaktorene ses i sammenheng og at den totale belastningen på arter, naturtyper og økosystemer ikke overstiger tålegrensen i nml. §§ 4 og 5.

Planendringen omfatter et mindre tiltak på en allerede utbygget boligtomt og berører i svært 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 planlagte tiltaket.

Den samlede belastningen planendringen vil få på økosystemer og naturområder vurderes derfor å være ubetydelig/uendret.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringing skal bæres av tiltakshaver

Naturmangfoldlovens § 11 pålegger tiltakshaver å bære kostnadene ved miljøforringelse. Det er tiltakshaver som dekker eventuelle kostnader for å hindre eller avgrense skader på naturmangfoldet.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

I lovens § 12 er det gitt retningslinjer om at det skal velges teknikker, driftsmetoder og lokalisering som gir det beste samfunnsmessige resultatet, der hensyn til naturmangfoldet er en viktig faktor.

Planendringen omfatter en mindre bod som plasseres på en allerede opparbeidet boligtomt. Plasseringen vurderes som god med hensyn til påvirkning på naturmangfoldet.

Samlet vurdering iht. §§ 8-12
Samlet vil endringene som foreslås ha minimal påvirkning på landskap, økosystemer, naturtyper og arter i området.

4.5 Barn og unges interesser

Tiltaket vil ikke legge beslag på eller påvirke arealer som er avsatt til eller i bruk av barn og unge.

Endringen som omsøkes er liten og vil ikke gi behov for særskilt medvirkning med barn og unge.

4.6 Risiko og sårbarhet

Utredningsbehov knyttet til risiko og sårbarhet må vurderes på bakgrunn av tiltaket eller planendringens kompleksitet.

Vår vurdering er at det å tillate at en bod på inntil 20 m^2 BRA kan oppføres nærmere nabogrense enn byggegrensen i gjeldende plan åpner for, ikke medfører økt risiko for noen av ROS-temaene, og det er derfor ikke utarbeidet ROS-analyse ifm. planendringen.

4.7 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Planendringen vil ikke utløse offentlig innløsningsplikt eller medføre behov for ekspropriasjonstiltak.

4.8 Oversikt over arealformål

Det er ikke gjort endringer i plankartet og dermed gis det ikke en oversikt over arealformål i planen.

4.9 Vurdering etter plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd

Planendringen dreier seg primært om å tillate en mindre bod nærmere nabogrense enn det byggegrensene i gjeldende plan åpner for.

Det er også ønskelig å åpne for at denne boden kan ha flatt tak, slik at den glir bedre inn i terrenget enn en bod med sal- eller valmtak vil gjøre, og slik at forslagsstiller kan benytte takflaten som del av sitt uteoppholdsareal.

Ettersom utnyttelsesgraden i kommuneplanens arealdel går foran utnyttelsesgraden i gjeldende plan som følge av at det er en eldre reguleringsplan, er reguleringsbestemmelsene endret i tråd med dette.

På bakgrunn av ovennevnte vurderes det at den omsøkte planendringen 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. pbl. § 12-14 andre ledd er oppfylt.