Merknadsskjema – Endring av reguleringsplan etter forenklet behandling

Plannavn	FANA. GNR 9 BNR 1 OG 6, TVEITERÅS GÅRD
Arealplan-ID	4601_8630003
Saksnummer	PLAN-2023/17747
Utarbeidet av	Anne Lise Sæterdal
Sist revidert	24.05.2024

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Forslagsstillers kommentar	Endringer		
				Kart	Bestemmelser	Beskrivelse
1	Private merknader: Truls Eide Gnr. 9, bnr. 139 Mottatt 30.04.2024. Dokumentnr.	1. Ingen kommentar/innvending.	1. Tas til orientering.	-	-	-
2	Markus K. Andersson Gnr. 9, bnr. 212, 259 og 134 Mottatt 24.04.2024. Dokumentnr.	1. Helt ok for oss.	1. Tas til orientering.	-	-	-
3	Advokat Petter Randa Bøe på vegne av Knut Håkon Engelsen. Gnr. 9, bnr. 274, Breimvegen 1B. Datert 06.05.2024.	1. Det vises til sakshistorikk og påpekes at planendringen legger opp til et tiltak identisk med det som ble omsøkt i 2020. 2. Det vises til at boden blir omtalt som «frittliggende» i planbeskrivelsen og at det i 2020 ble avklart at boden ikke kan anses som «frittliggende». 3. Det anføres at planforslaget ikke kan behandles etter forenklet prosess, da det vurderes at saken er spesielt konfliktfylt.	1. Søknaden ble avslått på bakgrunn av plassering i strid med byggegrensen, ikke pga. bodens utforming. Bodens plassering ble for øvrig godkjent politisk i kommunestyret (enstemmig vedtak). 2. Det er i etterkant av vedtaket fra 2020 avklart at boden er å anse som frittliggende, ref. avklaring med Kommunal- og distriktsdepartementet. 3. Vi er uenig og viser til vår redegjørelse i planbeskrivelsen. Vi kjenner for øvrig til at merknadshaver har vært i konflikt med andre	-	-	-

	Dokumentnr. 14		naboer ifm. andre byggetiltak, uten at merknadshaver er gitt medhold. Etter vår vurdering er ikke et konfliktfylt naboforhold i seg selv et hinder for å kunne godkjenne en planendring etter forenklet prosess.			
		4. Det vises til kommunens og Statsforvalterens tidligere begrunnelse for avslag på søknad om dispensasjon fra regulert byggegrense, oppsummert dreier det seg om ivaretakelse av bebyggelsesstruktur, områdets arkitektoniske kvalitet, innsyn til naboeiendom.	4. Det er avklart at det aktuelle området ikke har verneverdi. I dette området er det boliger i alle varianter og farger. Det vises også til Byantikvarens uttale til planendringen der de ikke motsetter seg tiltaket. Innsyn til naboeiendommen er ellers lite endret som følge av boden.			
		5. Merknadshaver er uenig i at kommuneplanen går foran reguleringsplanen hva gjelder utnyttelsesgrad og mener at endringen knyttet til utnyttelsesgrad gjør at endringen «går utover hovedrammene til planen». Det vises til KPA § 2.4.2. Det vises i den forbindelse til at det opprinnelig var ønske om å bevare hagearealet til Villa Breim og at luft mellom bebyggelsen er viktig å videreføre.	5. Det er allerede avklart at kommuneplanen her går foran reguleringsplanen hva gjelder utnyttelsesgrad, og planendringen innebærer derfor ingen realitetsendring knyttet til utnyttelsesgrad. Det vises til Byrådssak 2021/90779-4. Vi bemerker for øvrig at dersom merknadshaver var opptatt av åpenhet mellom tomtene burde han ha bygget garasjen sin der den opprinnelig var planlagt.			
		6. Merknadshaver er ikke enig i at boden gir en estetisk god løsning, men at den er bygget som en firkantet betongkasse som fremstår massivt og ruvende – i en villabebyggelse som er vernet gjennom hensynssone H570 i gjeldende KPA. Det anføres også at det i tillegg til boden er oppført en støttemur som merknadshaver ser som skjemmende. Det vises til bilder.	6. Boden ligger i stor grad skjult under bakken og er kun synlig sett fra øst og sør. Vi er derfor ikke enig i at boden (på 20 m^2) kan beskrives som massiv og ruvende. Merknadshaver har heller ikke uteareal vendt mot boden, så det er vanskelig å se hvordan han blir berørt. Merknadshaver har i tillegg oppført en garasje tett inntil grensen til forslagsstiller, som i stor grad skjuler boden sett fra sør. Det vises også til tidligere avklaring knyttet til hensynssone H570 som sier at det er bevaring av bebyggelse fra 1930-1960-årene som er hensikten med hensynssonen. Hensynssonen er derfor ikke aktuell for dette området. Det gjøres også oppmerksom på at tiltaket ikke er ferdigstilt grunnet den pågående saken.			
		7. Merknadshaver viser til at ved å benytte taket på boden som uteoppholdsareal vil det gi økt innsyn til eiendommen hans, og mener at fordelene ved å benytte dette som uteareal ikke kan tillegges vekt. Han påpeker også at forslagsstiller allerede har en stor eiendom med store utearealer, og at arealet på bodtaket ikke er nødvendig. Han viser også til at arealet ikke benyttes som uteareal i dag, heller	7. Merknadshavers garasje ligger mellom boden og merknadshavers uteområder og tiltaket vil derfor ikke gi økt innsyn til eiendommen til merknadshaver. Forslagsstiller så inngangspartiet til merknadshaver før boden ble oppført og det er fortsatt dette han ser etter at boden er oppført. Tiltakshaver har ikke innsyn til merknadshavers utearealer. Det er for øvrig kun			

		som parkeringsareal. Han kommenterer at det er uvisst om boden er dimensjonert for å benyttes til parkeringsareal og stiller spørsmål ved sikkerhet knyttet til risiko for utforkjøring. Det vises til bilder.	på denne siden at forslagsstiller har ettermiddagssol, noe som vil heve kvaliteten på forslagsstillers utearealer. Bildet som viser en parkert bil viser ikke at bilen er plassert oppå boden, men like bak (bilen står på fast grunn som var der før boden ble bygget). Det gjøres oppmerksom på at tiltaket ikke er ferdigstilt grunnet den pågående saken.			
		8. Merknadshaver stiller spørsmål til håndteringen av overvann, og bemerker at det ser ut til at overvann ledes til bnr. 274. Han viser til krav til overvannshåndtering i TEK 17 og til KPA-krav om at alle reguleringsplaner skal redegjøre for overvannshåndtering. Merknadshaver mener han har fått skitt på garasjen sin som følge av at boden har blitt vasket. Det vises til bilder.	8. Tiltaket her er så lite at det ikke vil være hensiktsmessig å utarbeide en VA-rammeplan for å sikre håndtering av overvann. Overvann skal håndteres innenfor den enkeltes eiendom iht. krav i pbl, noe vi vurderer som uproblematisk i denne sammenhengen. (Røret som ligger mot grensen til merknadshaver har ikke noe med boden å gjøre, det var der da forslagsstiller kjøpte huset.) Vi kan ikke se at det skal være noe problem å håndtere overvannet her – det er over 1 m til grensen, og det vil trolig kun være snakk om små vannmengder. Det er heller ikke dokumentert noen utfordringer med overvann – i så tilfelle hadde trolig merknadshaver oversendt bilder som viser det. Ved å plassere garasjen tett inntil nabogrensen mener vi merknadshaver må kunne akseptere at det er en risiko for at garasjen kan bli tilgriset ifm. vasking på naboeiendommen. Forslagsstiller informerer imidlertid om at dersom han har spylt på garasjen hans ved rengjøring, så har han også spylt det vekk etterpå. At det er spindelvev, pollen o.l. på merknadshavers tak kan ikke forslagsstiller lastes for. Vi ser for øvrig at det også er skit på takflatene som vender bort fra boden. Se vedlagte bilder.			
		9. Merknadshaver mener at endringen er konfliktfylt som følge av at han selv har protestert mot den og fordi kommunen og Statsforvalteren har avslått byggesøknad tidligere. Merknadshaver viser også til at å legalisere tiltaket gjennom en forenklet prosess vil være prinsipielt uheldig og at kommunen har en plikt til å forfølge overtredelser iht. pbl. § 32-1. Han mener derfor en forenklet planprosess er utelukket.	9. I forkant av at varsel om endring ble sendt ut er det avklart med plan- og bygningsmyndighetene at planendringen kan behandles etter forenklet prosess, selv om de har vært klar over interessekonflikten med merknadshaver. Vi vil også påpeke at det ikke er mottatt uttale fra Statsforvalteren. Det vesentlige her må være at vilkårene i pbl. § 12-14 annet ledd er oppfylt. Vi vil også bemerke at kommunen har oppfylt sin plikt til å forfølge overtredelser iht. pbl. § 32-1.			

		10. Merknadshaver mener at punktene over tilsier at planendringen ikke bør vedtas og det understrekes at et ev. vedtak av planendringen må funderes på et saklig planfaglig skjønn, noe han mener ikke er mulig gitt sakshistorikken. Det vises også til at eldre planer ikke bør endres, men erstattes av ny plan. Han viser til en annen sak som han på bakgrunn av konkluderer med at utfallet av denne saken ikke kan ende med vedtakelse. 11. Merknadshaver mener ikke fordelene for forslagsstiller er tilstrekkelig grunn til å legalisere tiltaket gjennom planendring. Han anfører at tiltaket kun vil ha ulemper for omkringliggende bebyggelse og hensynet til estetikk og bevaring av eksisterende strøkskarakter/kulturmiljø. Det vises til at det ikke er i samsvar med KPA § 26.4.3 om hvilke bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene. 12. Det vises til at boden kan plasseres et annet sted på tomten, og til Statsforvalterens argumentasjon i dispensasjonsvurderingen.	En planendring vil være en måte å legalisere tiltaket på, noe forslagsstiller er i sin fulle rett til å søke om. Vi viser ellers til vår kommentar i pkt. 3. 10. Vi viser til vår redegjørelse for at vilkårene for en planendring etter forenklet prosess oppfylles. Vi viser også til at det ikke er mottatt merknader eller uttaler som tilsier at planendringen ikke kan vedtas. Det vil være helt urimelig å kreve en full planprosess for en bod på 20 m^2 utelukkende på grunn av at en nabo er uenig i tiltaket. 11. Vi viser til at naboer har stilt seg positive til tiltaket og at det ikke er noen uttaleinstanser som har stilt seg negative til planendringen. Vi viser også til vår kommentar til Byantikvarens uttale. Det er for øvrig kun denne delen av forslagsstillers eiendom som har sol på ettermiddagen, så ved å kunne benytte takflaten til uteoppholdsareal vil det heve kvaliteten på utearealene til forslagsstiller. 12. Statsforvalterens argumentasjon var primært knyttet til at boden ble oppført i strid med byggegrense, ved å endre planen åpnes det for at boden kan plasseres der den står.			
4	Ove R. Methlie Gnr. 9, bnr. 263 Breimvegen 3 Mottatt 07.05.2024. <u>Dokumentnr.</u>	1. Han er imot foreslåtte planendring, da han vurderer at det strider mot rettferdighetsprinsippet i forhold til de andre naboene som har måttet innrette seg etter gjeldende reguleringsplan. 2. Han har ingen innvending mot at forslagsstiller plasserer boden et annet sted på eiendommen så lenge han ikke kommer i konflikt med regulerte byggegrenser.	1. Tas til orientering. 2. Tas til orientering.	-	-	-
5	Magnus Vestøl Helgesen Gnr. 9, bnr. 147, 272, 211 Breimvegen 24 Mottatt 22.05.2024	1. Jeg har ingen merknader	1. Tas til orientering.			

1	<u>Høringsinstanser:</u> Brannvesenet Datert 22.04.2024. Dokumentnr. 12	1. Bergen brannvesen forutsetter at planområdet tilrettelegges for brannvesenets kjøretøy, samt tilstrekkelig slokkevannkapasitet. Tilkomst for brannvesenet må ikke forringes til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet. 2. For en oversikt over tekniske spesifikasjoner vedrørende tilrettelegging henvises det til Bergen brannvesen sin veileder *«Tilrettelegging for innsats for rednings- og slokkemannskaper».* Dokumentet er tilgjengelig på nettsiden til Bergen kommune/innbyggerhjelpen.	1. Planendringen vil ikke påvirke kjøretilkomsten for utrykningskjøretøyer eller endre slokkevannkapasiteten i området. 2. Tas til orientering.	-	-	-
2	Bymiljøetaten Datert 02.05.2024. Dokumentnr. 13	1. Bymiljøetaten har ingen merknader til planendringen.	1. Tas til orientering.	-	-	-
3	Byantikvaren Datert 06.05.2024. Dokumentnr. 16	1. Byantikvaren motsetter seg ikke at det bygges en bod, men mener utforming og materialvalg bør tilpasses strøkskarakteren på en bedre måte. 2. Det anføres at det ikke kommer klart frem i planbeskrivelsen hvilke tilpassinger som er gjort for at tiltaket tilpasses strøkskarakteren på en bedre måte. Byantikvaren har ikke uttalt seg til byggesaken om oppføring av ny bod. På generelt grunnlag anser de tre som materiale og saltak/valmtak, eller et volum som knytter seg til denne arkitekturen er det de vil anbefale i dette strøket. 3. Byantikvaren anbefaler at det ikke blir brukt glassrekkverk dersom plan- og bygningsetaten godkjenner planendringen, og at det blir utarbeidet bestemmelser som spesifiserer og sikrer gode kvaliteter.	1. Vi gjør oppmerksom på at boden ikke er ferdigstilt grunnet den pågående saken, men tar kommentaren til etterretning. 2. Vi viser til redegjørelse for takform og plassering i terreng på s. 8 og 9 i planbeskrivelsen. Vi mener boden egner seg til flatt tak grunnet høydeplasseringen i terrenget. Ved å benytte takflaten som uteareal vil boden være svært lite synlig for omgivelsene. Vi mener også det vil gi et betydelig bedre estetisk uttrykk sett fra nord og vest. Det vises til vedlagte tegninger som illustrerer boden med saltak. 3. Forslagsstiller stiller seg positiv til å utføre rekkverket i tre.	-	-	-