

Søknad om endring av reguleringsplan etter forenkla prosess pbl § 12-14, andre ledd

Skjema skal sendast til post@bjornafjorden.kommune.no

| | |
|--|---|
| Namn på gjeldande plan: | Vetlerinden (4624_20230600) |
| GRN/BRN: | 17/416 |
| Vedtaksdato for gjeldande plan: | 12.01.2026 |
| Tidlegare endringar av gjeldande plan: | |
| Plankonsulent: | Omega 365 Protek AS Norevegen 17, 5542 Karmsund mail.protek@omega365.com |
| Forslagsstillar: | BoNo Lysefjorden AS Edvard Griegs vei 3C, 5059 Bergen hok@bonobolig.no |
| Gebyrmottakar: | BoNo Lysefjorden AS Edvard Griegs vei 3C, 5059 Bergen hok@bonobolig.no |
| Dato for innsending av søknad: | 23.03.2026 |
| Ønske om drøftingsmøte: | Forslagsstillar har allereie vore i dialog med Idar Landro i Bjørnafjorden kommune, og det skal ikkje vera naudsynt med drøftingsmøte i første omgang |

Innhald

| | |
|---|---|
| 1. Bakgrunn for planendringa..... | 1 |
| 2. Omsøkte endringar | 2 |
| 3. Vurdering av kriteria etter plan- og bygningslova § 12-14, andre ledd..... | 4 |
| 4. Varsling og medverknad | 5 |
| 5. Vedlegg | 5 |

1. Bakgrunn for planendringa

Prosjektert byggmasse nytta som utgangspunkt for illustrasjonsplanen som *skal vera retningsgjevande for disponering av planområdet* (jf. § 2.5) og tilhøyrande [perspektiv](#), har ein høgare utnyttingsgrad i bruksareal (BRA) enn det planføresegnene for arealføremålet BB opnar for. Det er med andre ord ikkje teke omsyn til å ha ein tilstrekkeleg «buffer» mellom detaljreguleringsplan og detaljprosjektering, herunder naudsynte tilpassingar for å tilfredsstille tekniske krav til utforming av m.a. garasje, balkongar mv. Manglande «buffer»

skuldast i hovudsak at ein, av ukjende grunnar, ikkje har inkludert ope overbygd areal i BRA-berekningane. Noverande BB opnar for ein %-BRA på 135 %, ref. gjeldande plankart. Med noverande maksimale utnyttingsgrad så vert det ikkje mogleg å byggje planlagt bygg i BB utan vesentleg omprosjektering. Tillegg i føresegn om for kva som skal tillatast utanfor byggjegrænse er ynskt for å moglegheit til å etablere rampe og/eller gangveg i samband med rømmingsveg.

2. Omsøkte endringar

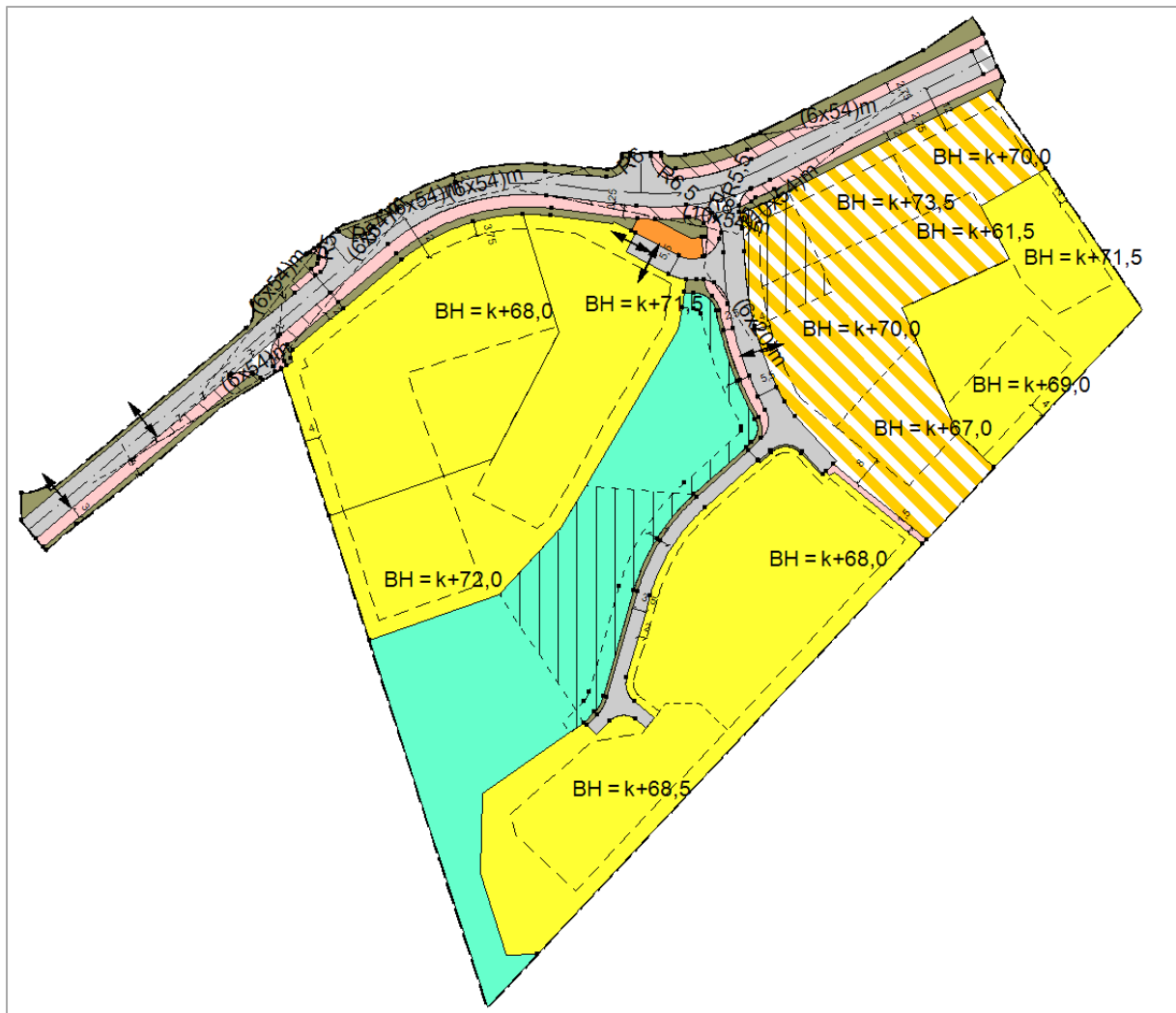
Endringar det søkjast om vert i hovudsak i planføresegnene (og påskrift for feltnamn og utnyttingsgrad i plankartet).

2.1. Auke i utnyttingsgrad for BB

Sjå grunngjeving i punkt 1 («Bakgrunn for planendringa») over. Føresegner for arealføremålet BB vert uendra. Auke i utnyttingsgrad vert å kome fram i plankartet, jf. § 3.1.23. Noverande utnyttingsgrad er %-BRA = 135 %. Auke i utnyttingsgrad vert med 5 %, dvs. %-BRA = 140 %, noko som er ei minimal auke som ikkje vil medføre vesentlege verknadar for planen då dette allereie er i samsvar med gjeldande illustrasjonsplan.

2.2. Kartteknisk forbetring/korreksjon

Endringa nemnt i 2.1 over vert òg av kartteknisk art då RpPåskrift med omsyn til feltnamn og utnyttingsgrad ikkje følgjer SOSI-fil for vedteke plan (sjå Figur 1). Einaste RpPåskrift i eksisterande SOSI-fil (med omsyn til byggeområde) er av feil RpPåskrift-type (1 Arealformål), og gjeld maksimal bygghøgde (BH). Desse påskriftane vert endra til RpPåskrift-type 8 Kotehøyde. Verknadar av desse endringane er at ein får forbetra kartteknisk kvalitet på reguleringsplanen.



Figur 1. Skjermdump av import av vedtekte SOSI for Vetlerinden.

2.3. Supplering av føresegn

Føresegn § 3.1.3, under «Byggegrense», vert supplert med ei tilføyning for 2. kulepunkt.

Noverande føresegn for 3.1.3, 2. kulepunkt:

- *Gjerde, trapper, terrasser og mindre murar.*

Supplert føresegn for 3.1.3, 2. kulepunkt:

- *Gjerde, trapper, ramper, gangvegar, terrasser og mindre murar.*

Føresegn § 3.1.15, under «Utnytting og byggehøgder», vert supplert med ei tilføyning for 1. ledd om kva som skal og ikkje skal reknast med i utnyttingsgrad for byggeområda.

Noverande føresegn for § 3.1.15, 1. ledd:

Utnyttingsgrad og byggehøgdeline for byggeområda er vist i plankartet. Parkering under bakken er medrekna i grad av utnytting. Det er tillate med mindre avvik opp til + 0,5 m frå regulert høgde.

Supplert føresegn for § 3.1.15, 1. ledd:

Utnyttingsgrad og byggehøgdeline for byggeområda er vist i plankartet. Parkering under bakken er medrekna i grad av utnytting. Ope overbygd areal er ikkje medrekna i grad av utnytting. Det er tillate med mindre avvik opp til + 0,5 m frå regulert høgde.

Verknad/konsekvens av endringa medfører ikkje noko endring i planen sine hovudrammar og intensjon. Plassering og avgrensing av planlagt byggmasse vert overordna sett i samsvar med illustrasjonsplanen (som skal vera retningsgjevande for disponeringa av planområdet). Potensielle negative konsekvensar av den supplerte føresegna er at det kan føre til ulik praksis i byggjesak, og potensielt dispensasjonstvistar. Som følgje av slike problemstillingar har sentrale mynde føreslått endringar for å rydde opp og lage tydelegare omgrep for tomteutnytting. [Forslag til endringar i TEK17 kap. 5 og 6 vart lagt ut til høyring 12. juni 2025](#) m.a. med omsyn til dette, og ein føreslår å syne til revidert Norsk Standard NS 3940:2023. Revidert NS 3940:2023 seier at ope overbygd areal på ei tomt ikkje lengjer inngår i berekninga av bruksareal.

3. Vurdering av kriteria etter plan- og bygningslova § 12-14, andre ledd

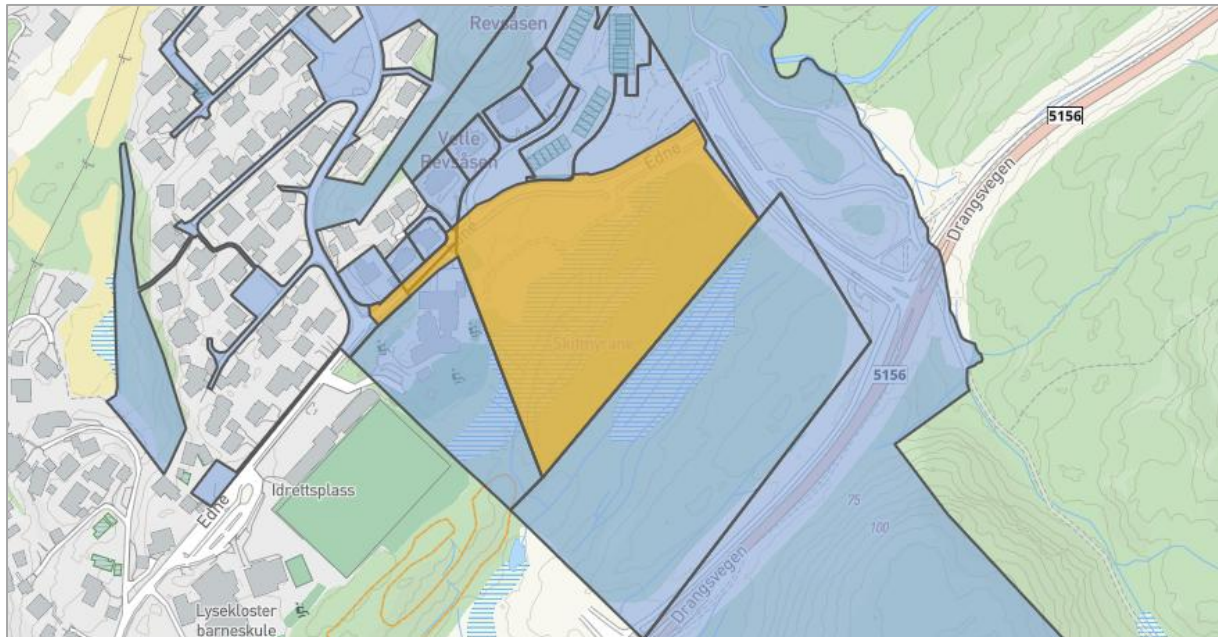
Dei føreslåtte endringane vert vurdert å i liten grad ha påverknad på gjennomføringa av planen då dei ikkje kjem i konflikt med regulert maksimal byggjehøgde, regulerte byggjegransar/avstandar, retningsgjevande illustrasjonsplan eller perspektiv/3d-illustrasjonar som synar visuelle verknadar av byggmassen. Auke i utnyttingsgrad for BB vert, som nemnt i punkt 1, naudsynt for at det skal vera mogleg å føre opp prosjektert bygg i samsvar med planen. For å redusere ev. framtidig trong for ytterlegare auke i utnyttingsgrad har ein samstundes supplert føresegn § 3.1.15 for å trekkje ope overbygd areal frå utnyttingsgraden for byggeområda.

Dei føreslåtte endringane vert vurdert å ikkje gå ut over hovudrammene i planen som er *fortetting av området med fleirmannsbustadar/rekkjehus og leilegheiter med tilhøyrande infrastruktur samt moglegheit for forretning og kontor som del av lokalsenteret Lysefjorden*. Sjå for øvrig vurdering av verknad/konsekvens under punkt 2 med tilhøyrande underpunkt.

Med omsyn til viktig natur og friluftsområde så vert dei føreslåtte planendringane vurdert å ikkje råke desse då endringane i hovudsak berre vert knytt til «numerisk» utnytting, som regulert byggplassering, retningsgjevande illustrasjonsplan, og perspektiv allereie legg opp til. Sjå for øvrig punkt 1.

Etter vår vurdering gjer dette at planendringa kan gjerast etter forenkla prosess etter pbl. § 12-14, 2. ledd.

4. Varsling og medverknad



Figur 2. Kartutsnitt som synar planområdet og føreslåtte naboegendomar som skal varslast i samband med planendringa. Kjelde: e-torg.no/ePlanvarsel.

Forslagsstillar ser føre seg at ei avgrensa høyring vert tilstrekkeleg, og at Statsforvaltaren i Vestland og Vestland fylkeskommune er overordna mynda som treng varslast, i tillegg til grunneigarar/festarar/heimelshavarar i planområdet, og naboar til planområdet.

Valgte naboer:

| | | | |
|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 4624 - 17/6 × | 4624 - 17/225 × | 4624 - 17/238 × | 4624 - 17/372 × |
| 4624 - 17/384 × | 4624 - 17/387 × | 4624 - 17/399 × | 4624 - 17/400 × |
| 4624 - 17/401 × | 4624 - 17/402 × | 4624 - 17/416 × | 4624 - 17/436 × |
| 4624 - 17/461 × | | | |

Dersom naboeiendommen er seksjonerte vil alle seksjonseierne bli varslast.

Figur 3. Forslag til naboegendomar som skal varslast i samband med planendringa. Kjelde: e-torg.no/ePlanvarsel.

5. Vedlegg

- Forslag til endra føresegner
- Forslag til endra plankart