



Omega 365 Protek AS
Bono Lysefjorden AS

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
26/34854	26/2284	Lene Drageset Lyssand - 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		04.05.2026

Melding om vedtak etter forenkla prosess - Detaljregulering av Vetlerinden 17/416

Delegasjonssaksnr. Utval
456/2026 - Delegert sak Plan- og bygningsutvalet

PlanID: 4624_20230600
Eigedom (gårds- og bruksnummer): 17/416
Forslagsstillar: BoNo Lysefjorden AS
Plankonsulent: Omega 365 Protek AS

Følgjande vedtak er gjort i saka:

Bjørnafjorden kommune godkjenner søknad om mindre endring av reguleringsplan Vetlerinden 17/416 med planID 4624_20230600 slik det går fram av plankart datert 23.03.2026 og reguleringsføresegn datert 23.03.2026.

Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova § 12-14.

Bakgrunn for søknaden

Det blei søkt om endring av detaljregulering av Vetlerinden 17/416 etter forenkla prosess den 3. mars 2026. Opplyst bakgrunn for søknaden er hovudsakleg justering av utnyttingsgrad i føresegn og plankart i tråd med tilhøyrande illustrasjonsplan.

I søknaden er bakgrunnen for planendringa skildra slik:

«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. Manglande «buffer» skuldast i hovudsak at ein, av ukjende grunnar, ikkje har inkludert ope, overbygd areal i BRA-berekningane. Noverande BB opnar for %BRA 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 kva som skal tillatast utanfor byggegrense er ynskt for moglegheit til å etablere ramper og/eller gangveggar i samband med rømingveg».

Endringane gjeld:

1. Auke i utnyttingsgrad %BRA i felt BB

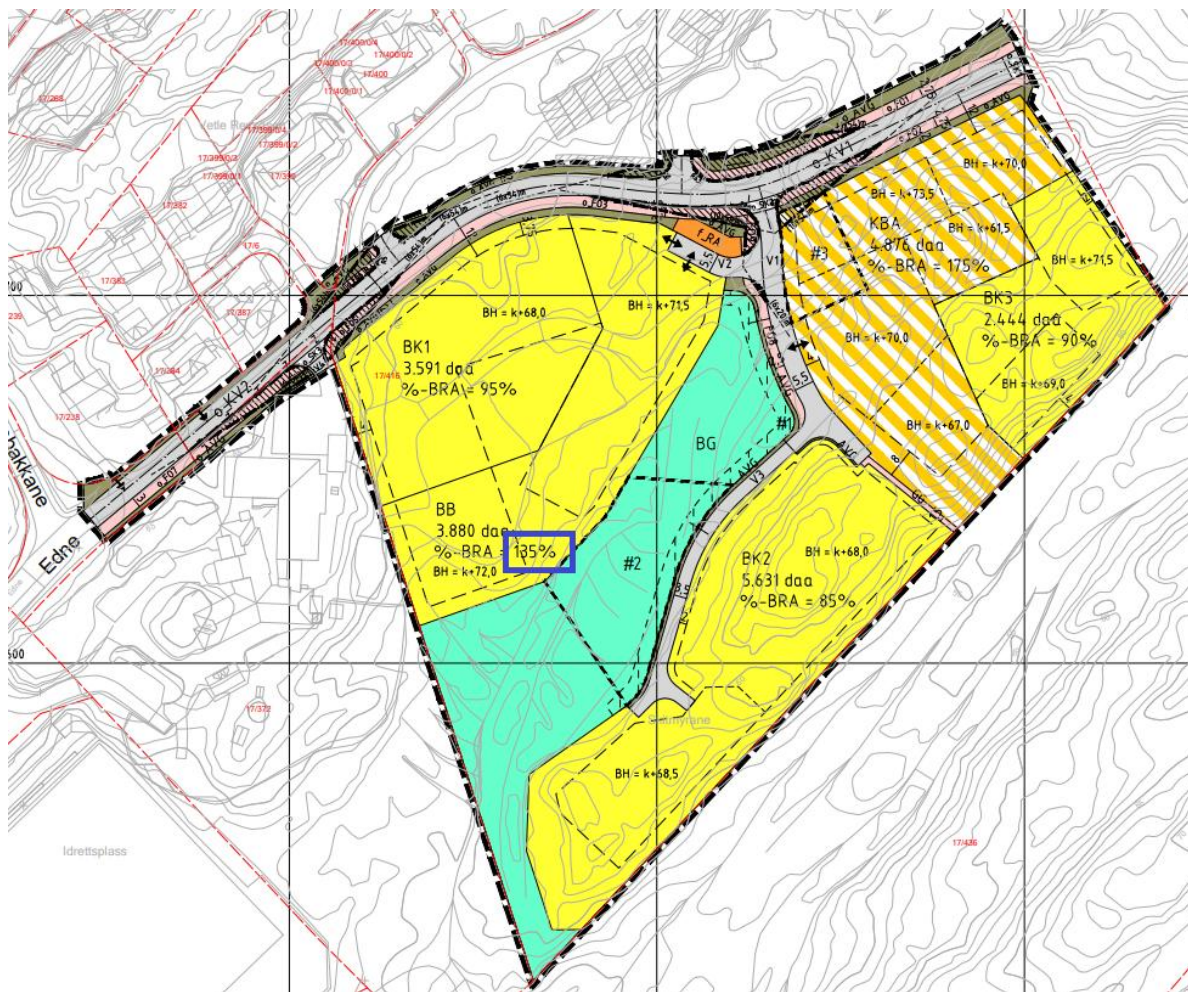
Endringa gjeld auke i grad av utnytting i felt BB frå BRA 135% til BRA 140%.

Bakgrunnen for planendringa er avvik mellom plankart og illustrasjonsplan.

Illustrasjonsplanen er retningsgivande for disponering av planområdet, jf. reguleringsføresegnene, § 2.5. Prosjektert byggmasse, nytta i illustrasjonsplanen, er høgare enn utnyttingsgrad opplyst i plankartet. Det er difor nødvendig å justere utnyttingsgraden i plankartet, slik at prosjektet kan gjennomførast i tråd med gjeldande illustrasjonsplan.

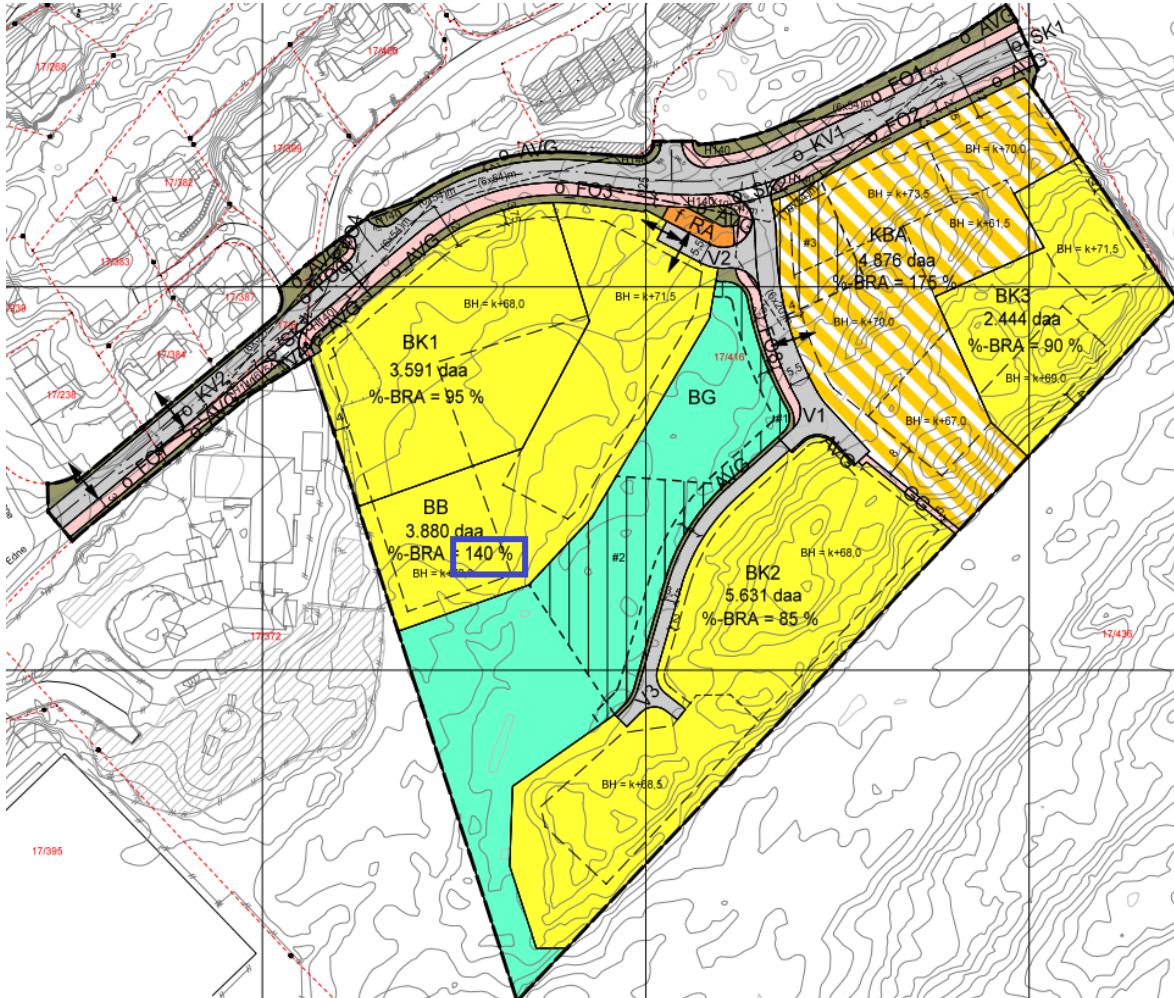
Endringa gjeld prosent bruksareal (BRA) og gjeld berre for felt BB i planen. Bruksarealet for resterande felt i planen forblir uendra.

Endringa fører til endring av plankartet:



Figur 1. Opphavleg plankart viser %BRA slik den vart vedtatt: For BB %BRA = 135 % (ved blå markering)

Nytt plankart etter endringa:



Figur 2. Nytt plankart viser for BB %BRA = 140% (ved blå markering).

2. Tiltak tillate utanfor byggegrensa

Endringa gjeld justering av tiltak utanfor byggegrensa i planen til å inkludera ramper og gangveggar. Endringa fører til at rømmingsveggar for brann blir lagt til i føresegnene under tiltak tillate utanfor viste byggegrenser.

Opphavlege føresegner

Byggegrense

§ 3.1.3 Byggegrenser innanfor utbyggingsformåla er vist i plankartet, og bygningar skal plasserast innanfor viste byggegrenser. Der den ikkje er vist er byggegrensa samanfallande med formålsgrensa. Følgjande tiltak er tillate utanfor viste byggegrenser, innanfor føremålsområda for bygningar og anlegg, dersom dei ikkje kjem i konflikt med siktsoner for veg:

- inntilfylling/jordpåslag, fyllingar.
- gjerde, trapper, terrasser og mindre murar.

- VA- anlegg og andre tekniske installasjonar, renovasjon mv.
- parkeringskjellar under bakken innanfor BB og BK1

Nye føresegner

Byggegrense

§ 3.1.3 Byggegrenser innanfor utbyggingsformåla er vist i plankartet, og bygningar skal plasserast innanfor viste byggegrenser. Der den ikkje er vist er byggegrensa samanfallande med formålsgrensa. Følgjande tiltak er tillate utanfor viste byggegrenser, innanfor føremålsområda for bygningar og anlegg, dersom dei ikkje kjem i konflikt med siktsoner for veg:

- inntilfylling/jordpåslag, fyllingar.
- gjerde, trapper, ramper, gangvegar, terrasser og mindre murar.
- VA- anlegg og andre tekniske installasjonar, renovasjon mv.
- parkeringskjellar under bakken innanfor BB og BK1

3. Justering utnyttingsgrad

Endringa gjeld justering i føresegnene i høve at ope, overbygd areal ikkje skal medrekna i utnyttingsgrad for byggeområda i planen.

Årsaka til endringa er at revidert NS 3940:2023 (normgivande praksis) seier at ope overbygd areal (på ei tomt) ikkje lenger inngår i berekninga av bruksareal. Det er difor nødvendig med ei presisering i føresegnene i forhold til at ope, overbygd areal ikkje er medrekna i utnyttingsgraden. Oppdatering av NS 394:2023 i høve ope, overbygd areal er gjort etter at planen er vedtatt og det er difor nødvendig å justere føresegnene i tråd med revidert praksis.

Endringa fører til ei justering i føresegnene.

Opphavlege føresegner:

Utnytting og byggehøgder (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.1.15 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.

Nye føresegner:

Utnytting og byggehøgder (§ 12-7 nr. 1)

§ 3.1.15 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.

4. Oppdatering av nemningar i plankartet

Endringa er av kartteknisk art og gjeld justering av informasjon i tilhøyrande SOSI-fil.

Endring til BRA 140%, i staden for BRA 135%, blir vist i sosifil (påskrift) som følgje av endring av plankartet.

Opphavleg SOSI-fil viste feil påskrift i høve byggehøgde. Dette er no retta opp i og RpPåskrift – type 1 – Arealføremål er endra til riktig type RpPåskrift – type 8 – Kotehøgde, som er ei korrigering av informasjon i SOSI-fila.

Varsling

Varsel om endring av reguleringsplanen blei sendt ut til naboar og aktuelle høyringsmynde den 24.03.2026 med merknadsfrist 13.04.2026. Det har ikkje kome inn merknader til varsla endring.

Planstatus

I gjeldande KDPA for Bjørnafjorden vest, vedtatt 11.05.2023, er området sett av til framtidig sentrumsføremål (SL2).

Gjeldande illustrasjonsplan

Gjeldande illustrasjonsplan forblir uendra og er retningsgivande for disponering av areala:



Figur 3. Skjermdump ovanfor viser retningsgivande illustrasjonsplan for Vetlerinden 17/416.

Kommunen si vurdering

Saka kan behandlast etter forenkla prosess, jf. pbl. §12-14, andre ledd, dersom endringa:

1. I liten grad vil påverka gjennomføring av planen for øvrig
2. Ikkje går ut over hovuddrammene i gjeldande plan
3. Ikkje råkar ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde

Det er søkt om at ope overbygd areal ikkje skal medreknast i grad av utnytting, auke i %BRA i delfelt BB på 5 %, at ramper og gangvegar blir lagt til som tiltak tillate utanfor viste byggegrenser og oppdatering av SOSI-fil.

Ope overbygd areal

Føresegnene er revidert med at følgande setning er lagt til: «Ope overbygd areal skal ikkje medreknast i grad av utnytting».

Presiseringa om at ope overbygd areal ikkje skal medreknast i grad av utnytting inneber berre ei teknisk avklaring av berekningsgrunnlaget og vil ikkje auke arealet i rom for varig opphald. Samla sett legg endringane til rette for betre funksjonelle løysingar innanfor allereie fastsette rammer, utan å påverke planen sine føresetnader for bustadtal.

I forhold til verknaden på gjennomføringa av planen bidreg endringa til å klargjere regelverket då endringa vurderast som ei presisering av korleis utnyttingsgrad skal bereknast. Den endrar ikkje arealføremålet, byggegrenser eller byggehøgder, og påverkar dermed i liten grad gjennomføringa av planen. Det er lagt vekt på at presiseringa samsvarer med prinsippa i NS 3940:2023 om at ope overbygd areal ikkje inngår i bruksareal.

I forhold til planen sine hovudrammer er byggehøgder og funksjonar uendra. Endringa opnar heller ikkje for nye byggeområde eller endra arealbruk. Endringa er difor vurdert som ei presisering av planen og ikkje ei endring av rammene.

5% auke i %BRA i delfelt BB

Plankartet er revidert med ei 5 % auke i %BRA og endringa er avgrensa til å gjelda delfelt BB i plankartet. Byggehøgden i planen er uendra og busetnaden i høgda er såleis dei same som i gjeldande plan.

Endringane er vurdert til ikkje å gi grunnlag for auke i talet bueiningar då dei ikkje fører til utviding av bygga sine ytre rammer og volum. Maksimal byggehøgd og busetnadsstruktur er uendra, noko som i praksis set rammene for kor mange bueiningar som kan etablerast. Den mindre justeringa i utnyttingsgrad (frå BRA 135 % til 140 %) gir primært noko økt fleksibilitet i arealdisponeringa innanfor eksisterande volum, utan at dette mogleggjer fleire etasjar eller større bygningskroppar. Endringa er såleis vurdert slik at den ikkje fører til ei vesentleg endring av føresetnadene for tal bueiningar. Dette er opplyst frå plankonsulent at auke i talet bueiningar ikkje er bakgrunnen for søknaden.

Tiltak tillate utanfor viste byggegrense

Føresegnene er revidert slik at ramper og gangvegar er lagt til som tiltak tillate utanfor viste byggegrenser. Endringane gjeld tiltak utanfor føresegnssoner slik at gjennomføringa og hovuddrammene av planen ikkje blir påverka.

Korrigerering av SOSI-fil

Teknisk planfil er revidert for å stemma med det plankartet viser. Endringa får ingen konsekvensar for gjennomføringa av planen eller gå ut over hovudrammene i planen.

Planen har mekanismar for grad av utnytting som gjeld fortetting i sentrumsføremål og byggehøgden i planen ligg fast. Det er heller ikkje søkt om auke i talet bueingar. Planen fastset ikkje eit maksimumstal for talet bueingar, men ettersom endringa er knytt til BRA vil endringane i prinsippet ikkje føre til auke i talet bueingar. Då byggehøgd er uendra vil endringane heller ikkje ha konsekvensar for sol- og skuggetilhøve som følgje av endringane.

Kommunen vurderer at dei føreslegne endringane av reguleringsplanen i hovudsak er ei presisering og tilpassing til vedtekne løysingar, herunder illustrasjonsplan, samt normgivande praksis for berekning av BRA.

Endringane er vurdert ikkje å vera av vesentleg betyding sett opp mot planen sitt føremål og intensjon og dei påverkar difor ikkje hovudgrepa i planen eller gjennomføringa av planen i sin heilskap. Det er heller ikkje sett at endringane råkar ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde.

Administrasjonen meiner difor at saka kan behandlast etter reglane for forenkla prosess, jf. pbl. § 12-14, 2. ledd.

Konklusjon

Kommunen sin konklusjon er at føreslege endringar av planen kan godkjennast då vilkåra for endring av planen etter reglane for forenkla prosess er oppfylt. Endringane blir vurdert som mindre vesentlege justeringar av vedtatt plan. Endringane klargjer og tilpassar planen til tilhøyrande illustrasjonsplan og tekniske plankrav.

Kunngjering av klagefrist

Vedtaket kan klagast på, jf. plan- og bygningslova §1-9, jf. forvaltningslova § 28. Vedtaket er gjort med heimel i plan- og bygningslova §12-14 andre ledd, og reglement for delegering av mynde for Bjørnafjorden kommune, jf. kommunelova § 23 nr. 4.

Vedtaket er eit enkeltvedtak etter reglane i lov om offentlig forvaltning (forvaltningslova). Vedtaket kan klagast på og klagen skal då sendast til kommunen. Ein har klagerett dersom ein er part i saka, eller har rettsleg klageinteresse. Vedtaket kan påklagast innan tre veker frå mottak av dette brevet. I klagen skal det gå fram kva det blir klaga på i vedtaket, og kva for endring(ar) ein ynskjer. Klagen skal sendast skriftleg til:
post@bjornafjorden.kommune.no. Merk klagen med saksnummer 26/2284.

Lovheimel

«Kommunestyret kan delegerer myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vi påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hovedrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes slikt vedtak skal saken foreligges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte skal gis anledning til å uttale seg, jf. for øvrig § 1-9», jf. plan- og bygningslova § 12-14, 2. og 3. ledd.

Mynde

Mynde til å vedta endringar i plan etter forenkla prosess er delegert til administrasjonen. Saka er såleis behandla og avgjort administrativt.



Gebyr

I samsvar med gebyrregulativ for Bjørnafjorden kommune blir det sendt ut faktura til forslagsstillar for behandling av søknaden etter forenkla prosess, ref. gebyr- og prisliste 2026, vedtatt 18.12.2025.

Med vennleg helsing

Kaisa Tonheim Banne
Leder - Plan

Lene Drageset Lyssand
Rådgjevar planavdelinga

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:

Føresegner Vetlerinden mindre endring 23032026
Plankart Vetlerinden mindre endring 23032026
Illustrasjonsplan Vetlerinden 08.01.2025
Søknad om endring etter forenkla prosess_23032026