



Jonas Emil Sundnes v/ABO
Erstad-Lekven Bergen AS v/Otto Lekven

Referansenr.	Saksnr.	Saksh.	Dykkar ref.	Vedtaksdato
26/46232	26/716	Lene Drageset Lyssand - 56 57 50 00 post@bjornafjorden.kommune.no		10.09.2026

Vedtak om endring etter forenkla prosess Detaljregulering Elvehaugane, 62/28

Delegasjonssaksnr. Utval
451/2026 - Delegert sak Plan- og bygningsutvalet

Vedtak

Bjørnafjorden kommune godkjenner søknad om mindre endring av reguleringsplan Elvehaugane 62/28 m.fl., planID 46_2420210700, slik det går fram av plankart datert 05.08.2026 og reguleringsføresegn datert 08.09.2026.

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

Nøkkelopplysningar

Reguleringsplan: Elvehaugane 62/28 m.fl.
PlanID: 4624_20210700
Forslagsstillar: Erstad og Lekven Utbygging AS
Plankonsulent: ABO Plan & Arkitektur AS ved Jonas Emil Sundnes

Samandrag

Saka gjeld endring av detaljregulering for Elvehaugane 62/28 m.fl.

Vedtaket gjeld i hovudsak endring frå garasjekjellar til parkering på bakkeplan. Den mest vesentlege konsekvensen av endringa er at delar av bilfritt gatetun blir omregulert til køyreveg. Andre konsekvensar som følgjer er reduksjon i tal bueiningar, endring i bustadtype, justering av leike- og uteoppshaldsareal, fatstsetjing av makstal bueiningar som kan ha tre etasjar innanfor kvart delområde i planen og fjerning av føresegner om funksjonskrav for kolle i senter av planen.

Bakgrunn for planendringa, slik det går fram av søknaden, er at marknadsetterspurnad har vist behov for enkelte justeringar av parkeringsanlegg under bakken m.a. Søknaden blei mottatt den 10. juni 2026 og sist revidert den 08.09.2026.

Endringane er vurdert til å vere innanfor hovuddrammene i gjeldande plan og kan behandlast etter forenkla prosess.

Heimelsgrunnlag

Vedtaket om endring 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. Mynde til å vedta mindre endringar i reguleringsplan er delegert til administrasjonen, jf. kommunestyret sitt vedtak 31.08.2023, sak 122/2023. Saka er såleis behandla og avgjort administrativt.

Saksutgreiing:

Varsling og merknader

Søknaden blei mottatt den 10. juni 2026 og blei sist revidert den 08.09.2026. Samtykke til å senda endringa på høyring vart gitt 18.06.2026.

Forslag til planendring vart sendt på høyring til naboar, grunneigarar, offentlege styresmakter og andre råka parter i perioden 18.06.26-09.07.2026.

Det kom inn totalt fire uttaler til endringa, to frå offentlege styresmakter, éin frå Bjørnafjorden kommune og éin merknad frå barnetalsperson i plan- og byggesaker.

Statsforvaltaren i Vestland har ikkje vesentlege merknader til endringa. Statsforvaltaren var i planprosessen særleg oppteken av tilhøva for Vallaelva og svarar at planendringa ikkje rårar ved tilhøvet. Statsforvaltar skriv vidare at planområdet ligg noko utanfor sentersona og at det er positivt at talet bueiningar er redusert.

Vestland Fylkeskommune vurderer at endringane er innanfor hovudrammene i gjeldande plan og har ikkje merknader til planendringa.

Byggesak i Bjørnafjorden kommune har merknader til at det i plandokumenta bør spesifiserast kva for bygningar i planen som kan ha tre etasjar og at det bør vera eit minimumskrav knytt til tal parkeringsplassar per bueining for å hindre villparkering. Byggesak stiller også spørsmål til krav om sykkelparkering og om leikeareal pr. bueining er oppfylt. Til slutt orienterer dei om at planen ikkje set krav til takutforming og at ein i utbyggingsprosessen må forholda seg til gesimshøgda fastsett i føresegna.

Barnetalsperson i plan- og byggesaker svarar at vidareføring av parkeringskjellar ville ha vore den beste løysinga, vurdert ut i frå barn og unge sine interesser, men at det er positivt at leikeareala i planen har blitt større med endringa.

Kultur og Samferdsle i Bjørnafjorden kommune har ikkje merknader til søkt endring.

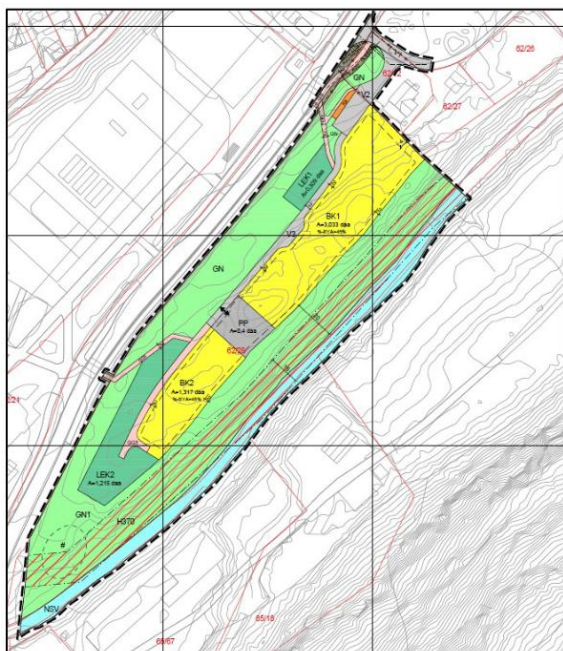
Alle merknadane er svara ut i vedlagt merknadsskjema.

Planstatus

Området er omfatta av detaljreguleringsplan for Elvehaugane, vedtatt 21.03.2024, føremål bustad. I gjeldande kommunedelplan for Bjørnafjorden vest, vedtatt 11.05.2023, er området sett av til bustadbusetnad, grønstruktur og næring.

Endringane sine konsekvensar og verknader

1. Endring i plankart



Figur 2. Nytt plankart



Figur 3. Opphavleg plankart

Felles parkeringsareal, PP, er regulert mellom bustadområda BK1 og BK2. Gangveg GG1 frå tilkomstområdet i planen og fram til PP er regulert til køyreveg, og lokasjon for gangveg GG2 er justert. Talet leikeplassar er endra frå tre til to.

2. Endring i føresegnar

Føremål

Føremål er endra frå bilfritt tun til trygt tun.

Intern veg

Intern veg er endra frå gatetun til gatetun og køyreveg. Det er lagt inn i føresegnene at del av vegen som blir køyreveg skal ha dekke, møblering og beplantning som gjer det tydeleg at vegen er eit køyrbart gatetun på gåande sine premiss.

Parkering

Det er sett krav til to parkeringsplassar per bueining i planen. Parkering skal skje på eigne tomtar i BK1 og på parkeringsplass PP i BK2. PP er tilrettelagt for lading av el-bil og ein HC-parkering, som er ei vidareføring av opphavleg plan. Det er lagt til at sykkelparkering skal skje på eigen eigedom. Etablering av parkeringskjellar er fjerna frå føresegnene, samt referanse til parkeringskrav i gjeldande KDPA.



Bustad

Rekkehus er erstatta med einebustad og husrekker er erstatta med bygg i føresegnene. Føresegnene er endra frå 30 % til at 5 av bueiningane i planen kan ha tre etasjar. Prosenttalet er det same, men det er brukt tal for å unngå desimaltal. For variasjon er det lagt inn i føresegnene at det kan førast opp maks. tre treetasjes bygg i same delområde. Planeringshøgde for bustader vert vidareført som før, men føresegn om planering for golv i garasje er fjerna som følgje av fjerning av garasjekjellar.

Leikeplass

Det er ført opp to leikeplassar i planen. Leikeplass LEK 3 fjerna frå føresegnene og det er lagt inn krav om at LEK1, som ligg nærast køyreveg i planen, skal vere inngjerda av omsyn til nytt trafikktilhøve.

Gang- og sykkelveg

Gang- og sykkelveg for fylkesveg Hegglandsdalsvegen (o_GS1) er lagt til i føresegnene.

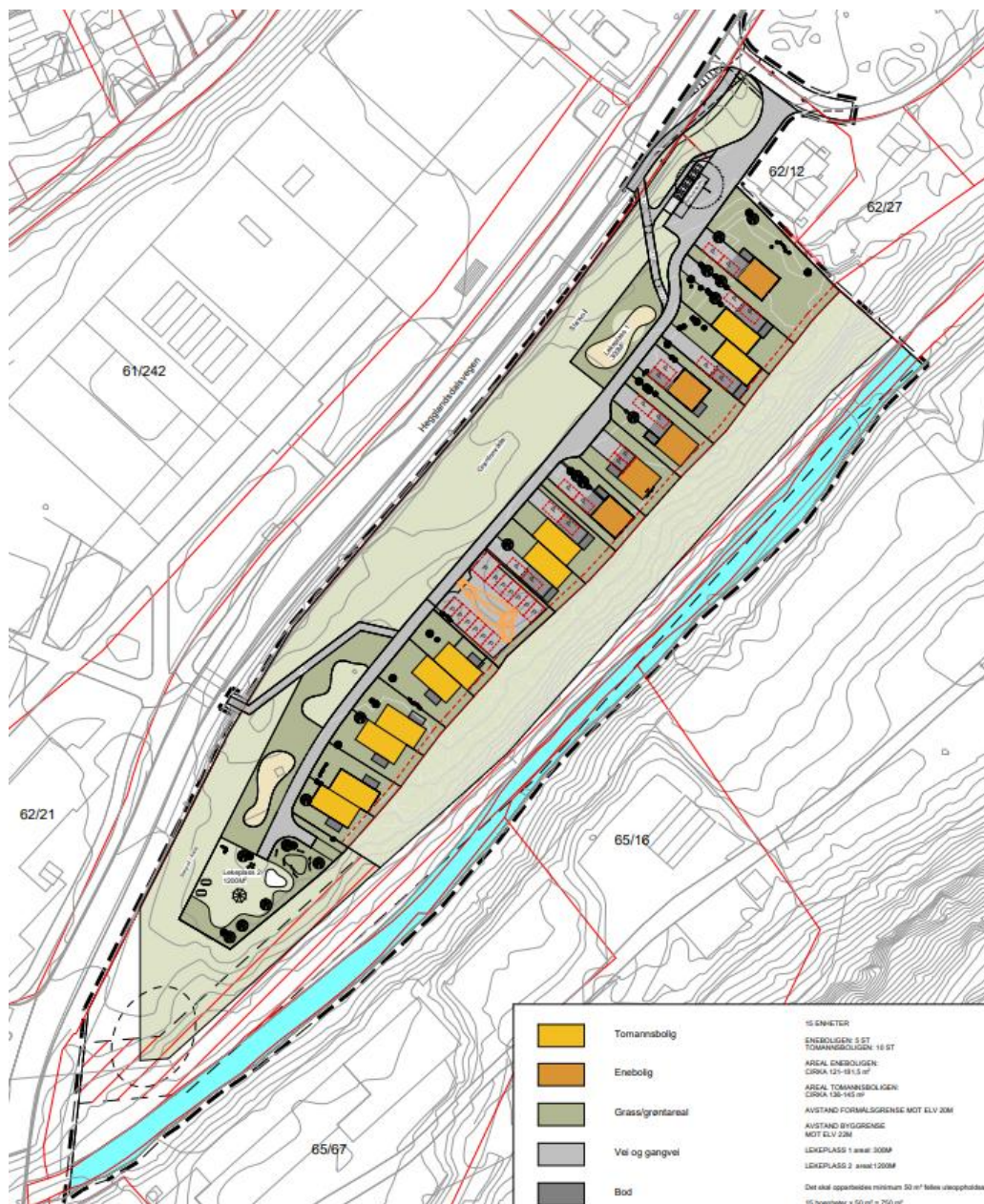
Funksjons- og kvalitetskrav

Føresegn om terrenginngrep i kolle i BK2 er tatt ut av føresegnene då massebalanse i planen er ivareteke.

Andre endringar i føresegnene gjeld endring i høve nemningar, revisjonsdato, korrigering av skrivefeil og sletting av referanse til krav til leikeareal i gjeldande KDPA.

3. Endring av illustrasjonsplan

Ny illustrasjonsplan



Figur 4. Skjermbiletet ovanfor viser ny illustrasjonsplan, datert 03.06.2026.

Illustrasjonsplanen viser nye bustadtypar, reduksjon i tal bueiningar frå 23 til 15, felles parkeringsplass med manøvreringsareal, storleik og lokasjon for leikeareal og skilje mellom gatetun og køyreveg i intern veg.

Illustrasjonsplanen er retningsgivande og er revidert som følge av endringane.



Vurdering

For å gjere vedtak om endring av plan etter forenkla prosess må følgjande vilkår vere oppfylt etter plan- og bygningslova §12-14:

1. I liten grad påverka gjennomføringa av planen for øvrig
2. Ikkje gå ut over hovudrammene i gjeldande plan
3. Ikkje råka ved omsynet til viktige natur- og friluftsområde

Samla sett vil endringane i liten grad påverke gjennomføringa av planen ettersom planen sin intensjon er vidareført. Føremål, byggegrenser, utnyttingsgrad og byggehøgde er uendra og det er heller ikkje sett at endringa råkar ved viktige natur- og friluftsområde. Vilkåra for planendring etter forenkla prosess, etter plan- og bygningslova § 12-14, 2. ledd, er såleis oppfylt.

Byggesak i Bjørnafjorden kommune og talsperson i plan- og byggesaker har relevante merknader til planforslaget.

Byggesak har merknad til føresegnene § 3.1.1.1, som set maks. tal på 5 einingar med tre etasjar. Byggesak svarar at det er utfordrande for byggesak å ha oversikt over kor mange einingar som har fått tre etasjar og det kan difor vera betre å spesifisere kva for bygg dette gjeld. For å imøtekomma merknaden i høve bustadutforming frå byggesak har kommunen vurdert at merknaden har ein arkitektonisk, planfagleg verdi. Det er difor lagt til i føresegnene at maksimalt tre treetasjers bygg kanførast opp innanfor same delområde i planen (BK1 og BK2), og merknaden er dels tatt til følgje.

Byggesak har merknad til føresegnene § 3.1.1.1, i høve at «Maks. mønehøgde for husa er 12 m. over gjennomsnittleg planert terreng. Maks gesimshøgde er 9,5 meter over gjennomsnittleg planert terreng». Byggesak gjer merksam på at det ikkje er satt krav til takform, og at om ein byggar med flatt tak eller pulttak har ikkje disse møne, og ein må då halde seg til gesimshøgde fastsett i føresegna.

Byggesak hadde merknad til føresegnene § 3.1.1.2. i høve «Minimum 2 parkeringsplassar, jf. KDPA». Byggesak meiner det er uheldig å binda ein reguleringsplan til andre overordna planar. Merknaden frå byggesak er tatt til følgje og referansen er fjerna frå føresegnene.

Byggesak stiller spørsmål om sykkelparkering og at krav til talet parkeringsplassar til sykkel ikkje er sett. Kommunedirektøren vurderer at planen legg til rette for relativt store bueiningar som gjer at sykkelparkering i planen kan løysast på eigen eigedom.

Byggesak har merknad til føresegnene § 3.1.2 i høve «Minimum 50 m² leikeareal per bueining» og spørsmål om arealet gjeld LEK1 og LEK2 eller om kravet kjem i tillegg til dei regulerte leikeplassane. Kommunedirektøren vurderer formuleringa om storleik på uteareal som uklar og føresegnet er difor fjerna. Det er følgeleg lagt inn revidert rekkefølgeføresegn § 4.3.1: «Før det vert gjeve ferdigattest/midlertidig bruksløyve for bustader innanfor BK1 og BK2 skal det vere opparbeidd minimum 50 m² felles leikeareal innanfor LEK1 eller LEK2 pr. bueining». Merknaden er såleis tatt til følgje.

Byggesak har til slutt merknad til føresegnene § 3.2.5 om maks. to parkeringsplassar per bueining også bør innehalde eit minimumskrav. Det vert vist til Statsforvaltaren si tidlegare uttale om at det må vere eit minimumskrav til parkering, og at manglande parkeringskrav kan



føre til villparkering. Det er difor vurdert at «maks.» kan opne for ei tolking der det kan etablerast færre enn to parkeringsplassar per bueining. «Maks» er difor fjerna frå føreseigna slik at kravet vert eintydig. Ny formulering lyder: «Det skal opparbeidast minimum 2 parkeringsplassar per bueining». Merknaden er såleis tatt til følgje.

Barnetalsperson i plan- og byggesaker har merknad til at barn og unge sine interesser er betre ivareteke i opphavleg plan, men at det er positivt at leikeareala har blitt utvida i revidert framlegg. Kommunedirektøren tar merknaden til orientering.

Kommunen si vurdering av planendringa

Massehandtering og bustadutforming

I den opphavlege planen var det krav om å ta vare på ein kolle midt i planområdet. Dersom kollen blir senka frå kote +69 til kote +67, vil dette gi eit overskot på om lag 1 212 m³ massar.

I den opphavlege planen stod det også at det ikkje skulle gjerast vesentlege terrenginngrep i kollen, og at bustadene skulle tilpassast det eksisterande terrenget. Målet med dette var å skape variasjon i byggehøgden og å sikre at bustadene følgde landskapet.

Samtidig la den opphavlege planen opp til parkeringskjellar. Utgraving av parkeringskjellaren ville ført til eit masseoverskot på om lag 6 300 m³. Etter at parkeringskjellaren er tatt ut av planen og erstatta med parkering på bakkenivå, er det berekna at masseoverskotet er redusert med om lag 80 prosent.

For å sikre variasjon i bustadområdet er det framleis stilt krav om at det maksimalt kan oppførast tre bygg med tre etasjar innanfor kvart delområde. Dette vil bidra til eit variert og levande bustadmiljø og motverke at alle bygga får same høgd og utforming.

Planen legg også opp til ei berekraftig handtering av massar. Matjord skal takast vare på og brukast om att innanfor planområdet, og terrenginngrep skal gjennomførast så skånsamt som mogleg. Overskotsmassar frå kollen skal nyttast til planering og etablering av nødvendig støyvoll langs fylkesvegen.

Sidan massane kan nyttast innanfor planområdet og planen har mekanismar som motverkar einsarta utbygging vurderer kommunen at det ikkje lenger er nødvendig å vidareføre føreseigna om at det ikkje skal gjerast vesentlege terrenginngrep i kollen.

Kommunen vurderer at erstatting av rekkehus med einebustader gir noko redusert bustadmangfald og lågare arealutnytting enn opphavleg plan. Samstundes er talet på bueiningar redusert, leikeareala auka og uteopphaldskvalitetane styrkte. Endringa vurderast derfor å vere i samsvar med opphavleg planintensjon om familiebustader med gode uteareal, og dei sentrale måla i KLEM-planen om attraktive bumiljø og gode oppvekstvilkår er framleis ivaretekne.

Trafikk og uteområde

Siktemålet med den opphavlege planen var å leggje til rette for familiebusstader med nærleik til skule og barnehage, gode uteopphaldsareal og eit bilfritt tun. Desse hovudintensjonane er i stor grad vidareførte i planendringa.

Endringa frå bilfritt tun til trygt tun inneber at det blir tillate biltrafikk gjennom delar av planområdet. Dette er isolert sett ei svekking av kvaliteten samanlikna med eit heilt bilfritt tun. Samstundes er trafikken avgrensa til intern tilkomst for bustadene, og det er stilt krav om at vegen skal utformast som eit gatetun på gåande sine premiss. I tillegg skal leikearealet nærast køyrevegen gjerdast inn. Kommunen vurderer difor at omsynet til trafikktryggleik og gode uteopphaldsareal framleis er ivareteke, sjølv om planen ikkje lenger legg opp til eit heilt bilfritt tun.

Justeringa av gangveg GG2 er ei følgje av ny parkerings- og trafikklysing i planområdet. Kommunen vurderer at endringa ikkje svekkjer tilgjenge eller framkome for mjuke trafikantar, men bidreg til å tilpasse gangvegnettet til den reviderte utforminga av området. Gangforbindelsane mellom bustadene, leikeareala og resten av planområdet vert vidareførte, samstundes som konflikter mellom gåande og køyrande vert avgrensa. Endringa vert derfor vurdert å ha små konsekvensar for bruken av uteområda og trafikktryggleiken i planområdet.

Det er vidare lagt inn føresegn om gang- og sykkelveg langs fylkesvegen (o_GS1). Kommunen vurderer dette som ei presisering av eksisterande forhold, og ikkje som ei endring av arealbruken. Ved å ta gang- og sykkelvegen inn i føresegnene vert omsynet til mjuke trafikantar tydelegare forankra i plandokumenta, noko som bidreg til føreseielege rammer for gjennomføring av planen.

Parkering og sykkelparkering

I den opphavlege planen var det krav til min. 1,2 og maks. 1,5 parkeringsplassar per bueining. I den endra planen får kvar bueining to parkeringsplassar. Sjølv om kvar bustad dermed får fleire parkeringsplassar, er det totale talet parkeringsplassar i planområdet redusert fordi talet på bueiningar er lågare enn i opphavleg plan.

Sidan planområdet no inneheld relativt få bueiningar, og desse er relativt store, vurderer kommunen at det ikkje er behov for eit eige fellesanlegg for sykkelparkering. Det er difor lagt opp til at sykkelparkering skal løysast på kvar enkelt eigedom. Dette er ei praktisk og arealeffektiv løysing som framleis legg godt til rette for bruk av sykkel. Løysinga er også i tråd med måla i KLEM-planen om berekraftig arealbruk og gode bumiljø.

Tal bueiningar og kvalitet på leikeareal

Kommunen vurderer reduksjonen i tal bueiningar frå 23 til 15 som positiv. Færre bustader reduserer utbyggingspresset i området og gir meir uteareal til kvar bueining. Dette bidreg til å styrkje kvalitetane i bumiljøet og gir betre vilkår for lek, opphald og trivsel.

Leikeplassane i planen utgjer til saman 1 500 m². Dette er dobbelt så stort som minstekravet i overordna plan, som krev 50 m² leikeareal per bueining. For 15 bueiningar tilsvarer dette eit krav på 750 m². Planen legg dermed til rette for eit betydeleg større leikeareal enn det som er påkravd.



Store og samanhengande leikeareal gir generelt betre kvalitet enn fleire små og oppdelte leikeplassar. Dei gir plass til eit større mangfald av aktivitetar, kan nyttast av fleire aldersgrupper samstundes og gir større fleksibilitet for plassering av leikeutstyr, møteplassar og uorganisert leik. I tillegg sikrar føresegnene at kvar leikeplass skal opparbeidast med sitjeplassar, grøne kvalitetar og minst to leikeapparat.

Sjølv om talet på leikeplassar er redusert frå tre til to, vurderer kommunen dette som positivt fordi dei attverande leikeplassane får større areal og betre funksjonalitet. Samla sett vil endringa gi eit meir attraktivt og funksjonelt uteområde og styrkje bustadområdet som eit godt oppvekst- og bumiljø.

Konklusjon

Planendringa vil føre til noko meir trafikk i planområdet enn det opphavleg plan la opp til. Samstundes er det innarbeidd tiltak i plandokumenta som skal sikre trygg ferdsel og gode opphaldsområde for gåande og andre mjuke trafikantar.

Endringa gir også mindre behov for terrenginngrep og transport av overskotsmassar. Talet på bueiningar er redusert, noko som gir meir uteopphalds- og leikeareal til kvar bustad. Samstundes gir den reviderte planen fleksibilitet i bustadutforminga, noko som kan bidra til eit variert og attraktivt bumiljø.

Kommunen vurderer at dei viktigaste kvalitetane i den opphavlege planen er tekne vare på, og at planområdet framleis vil tilby gode bustader med nærleik til skule, barnehage og friluftsområde. På denne bakgrunnen konkluderer kommunen at planendringa er godkjent.

Naturmangfaldlova

Vi har vurdert planendringa etter prinsippa i naturmangfaldlova §§ 8-12, jf. §7. Offentlege vedtak som gjeld naturmangfaldet skal i hovudsak byggje på eksisterande og tilgjengeleg kunnskap. Vi vurderer at det ikkje er fare for vesentleg skade på naturmangfaldet, og at planendringa ikkje er i konflikt med naturmangfaldet i området.

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.

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.



Ta gjerne kontakt med saksbehandlar dersom du har spørsmål til dette brevet.

Med vennleg helsing

Kaisa Tonheim Banne
Leder - Plan

Lene Drageset Lyssand
Rådgjevar planavdelinga

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg:

Søknad om endring etter forenkla prosess Elvehaugane, revidert 08.09.2026

Søknad om endring etter forenkla prosess Elvehaugane 10.06.2026

Føresegner Elvehaugane 08.09.2026

Plankart Elvehaugane 05.08.2026

Illustrasjonsplan Elvehaugane 03.06.2026

Merknadsskjema 27.08.2026