



D Til
PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)

Fagnotat

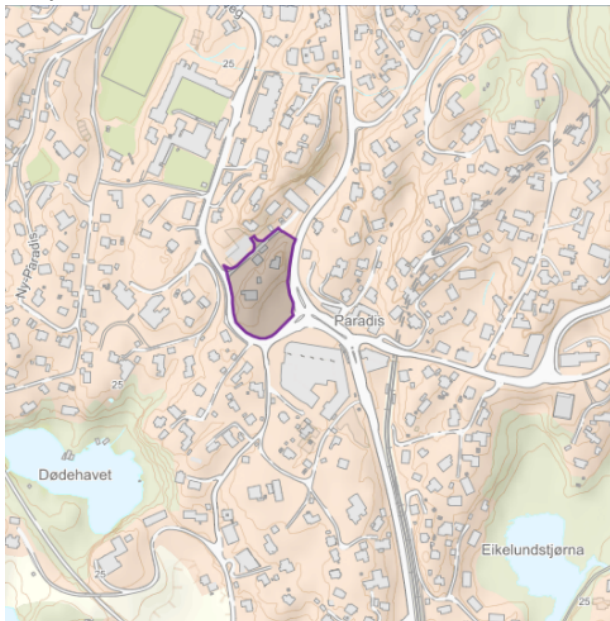
Vår referanse: PLAN-2022/20470-28
Saksbehandler: Alette Hus Kråkenes
Dato: 05.03.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til endring av Detaljregulering, Forenklet behandling, Fana, Gnr. 13, Bnr. 143 m.fl., Paradis Hage, Arealplan-ID 64230000

Om endringen

Reguleringsplan 64230000 Fana, Gnr. 13, Bnr. 143 m.fl., Paradis Hage, ble vedtatt i Bergen bystyre 18.10.2023, sak 362/23. Planområdet ble regulert til kombinert formål bolig, forretning, kontor, og offentlig eller privat tjenesteyting. Hoveddelen vil være bolig med inntil 75 nye boenheter.



Figur 1: Planområdet uthøvet i lilla



Figur 2: Planområdet sett fra sør, markert med rød ring

Etter vedtak av plan har det blitt oppdaget avvik mellom vedtatt plankart i PDF og tilhørende SOSI-filer. Avvikene omhandler høydelinjer som er forskjøvet, samt at det mangler noen høydelinjer i vedtatt plankart i PDF sammenlignet med plankart i SOSI-format. Plankart i PDF må derfor endres slik at det er i samsvar med godkjente SOSI-filer.

Planprosess og medvirkning

Orienteringsbrev med forslag til endringer ble oversendt berørte parter 05.02.2024 med frist for uttale 19.02.2024. Det ble ikke mottatt noen merknader til endringen.

Vurdering av forslag til endring

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Det er kun de foreslåtte endringene som er gjenstand for diskusjon og vurdering.

Forskyving av høydelinjer

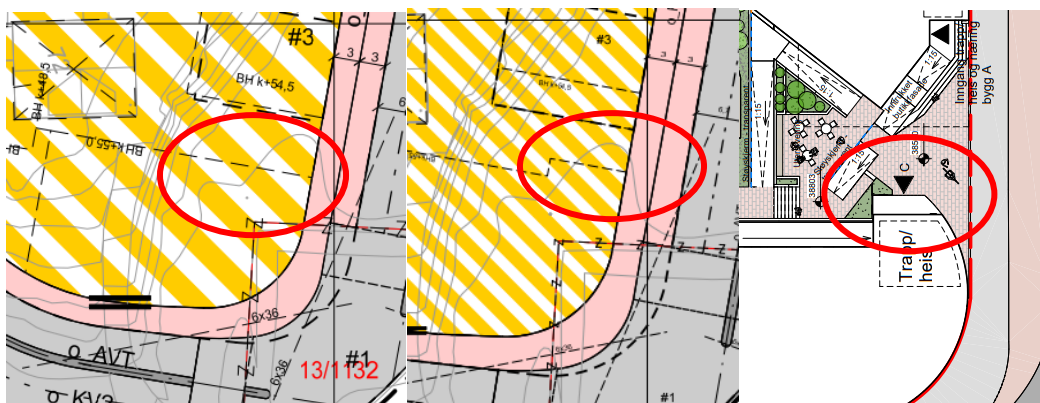
I vedtatt plankart i PDF er det avvik med det riktige plankartet i godkjent SOSI-format. Avvikene representerer en forskyving i høydelinjene ved flere punkt (se figur 3 og 4). Enkelte steder er det avvik på mer enn én meter.



Figur 3: Lilla stiplede linjer viser korrigert plankart og avvikene er uthøvet med blå uthøving.

Manglende høydelinjer

Videre er det også manglende høydelinjer i plankartet, noe som gjør det vanskelig å tolke hvilken høyde som er gjeldende. Dette gjelder innenfor byggegrensene i øst hvor det mangler skille mellom BH kote +54,5 og BH kote +58,0. Det samme gjelder innenfor byggegrensen i vest hvor det ikke er skille mellom BH kote +44,5 og BH kote +53,5. Sistnevnte avvik representerer takterrasser (se figur 6). Videre har ikke vedtatt plankart inntegnet linjer for areal til heis (se figur 5).



Figur 5: Vedtatt plankart til venstre, og riktig plankart i midten der det er inntegnet linjer for heis/trapp. Til høyre utsnitt av illustrasjonsplan som viser trappe- og heishus.



Figur 6: Rød utheving viser takterrasser som manglet høydelinjer i vedtatt plankart.

Korrigerings av bestemmelser

Det er oppdaget en skrivefeil i reguleringsbestemmelse § 3.1.2.1.c. Feilen omfatter bestemmelsesområde #4 som skal være benevnt #3, og bestemmelsesområde #3 som skal være benevnt #2. Riktig benevnelse er påført bestemmelser og illustrasjonsplan for bestemmelsesområder (datert 27.03.23). Korrigerede dokument følger forslag til vedtak.

Tidligere bestemmelse:

Innenfor bestemmelsesområde #3 skal det være gjennomgang fra fortau o_FO1 til intern gårds plass. Innenfor bestemmelsesområde # 4 skal det være åpen, overbygget plass med minimum 4 m fri høyde.

Ny bestemmelse:

Innenfor bestemmelsesområde # 2 skal det være gjennomgang fra fortau o_FO1 til intern gårds plass. Innenfor bestemmelsesområde # 3 skal det være åpen, overbygget plass med minimum 4 m fri høyde.

Oppsummering

Det går frem at høydelinjene som mangler i vedtatt plankart er vist i illustrasjonsplaner, snitt og dermed vurdert og omtalt i fagnotat, se bl.a. figur 6. Det er kun plankartet som har mangler, mens det er skrivefeil i bestemmelser og illustrasjonsplan. Resterende dokument i planen er i samsvar og i tråd med vedtak. Endringen vil ikke ha noen praktisk betydning for bystyrets vedtak, sak 362/23 av 18.10.23. Endringen faller inn under bestemmelsene i plan og bygningslovens §12-14 om forenklet behandling. Plan- og bygningsetaten har ikke delegert myndighet til å vedta endringer utover korrigeringer slik som skrivefeil, feil i notasjoner og andre redaksjonelle feil. Det foreligger ikke reguleringsmessige forhold til hinder for å kunne godkjenne endringen.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 vedtas følgende forslag til endring av detaljregulering:
 - a. Detaljregulering, Fana, Gnr. 13, Bnr. 143 m.fl., Paradis Hage, Reguleringsplan. Arealplan-ID 64230000, vist på plankart datert 17.04.2023
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser datert 18.10.2023

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 17.04.2023

Reguleringsbestemmelser datert 18.10.2023

Illustrasjonsplan for bestemmelsesområder, datert 27.03.23

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> , saksnr PLAN-2022/20470