



Byrådssak /25

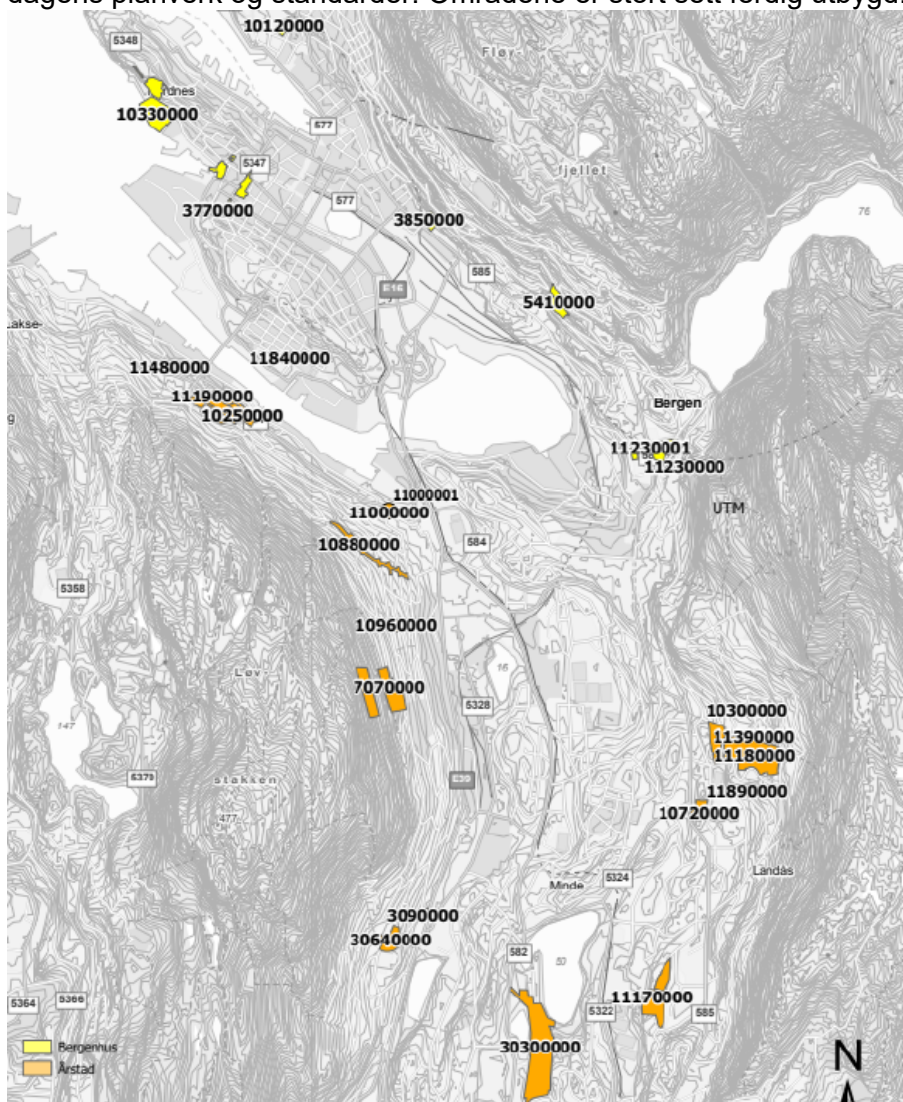
Saksframstilling

Vår referanse: 2024/56845-83

**Oppheving av eldre reguleringsplaner i Årstad og Bergenhus bydeler.
Sluttbehandling**

Hva saken gjelder:

Plan- og bygningsetaten (PBE) foreslår oppheving av 23 eldre reguleringsplaner med 2 mindre endringer. Reguleringsplanene ble vedtatt i tidsrommet mellom 1947 og 1987 og ligger i Årstad og Bergenhus bydeler. Planene er teknisk utdaterte og samsvarer ikke med dagens planverk og standarder. Områdene er stort sett ferdig utbygd.



Figur 1: Oversiktskartet viser beliggenhet og arealplan-ID av reguleringsplanene som foreslås opphevet.

Intensjonen og bakgrunn:

Målet med planarbeidet er å oppheve eldre reguleringsplaner som ikke lenger fungerer som styringsverktøy og samtidig rydde planregisteret for teknisk utdaterte planer. Dette forenkler byggesaksbehandlingen og legger til rette for digitale plan- og byggesaksprosesser. På kommunalt nivå har digitalisering av plandata av eldre arealplaner i planregisteret foregått i flere år. Det er utfordrende å digitalisere eldre planer fordi de må tolkes og er teknisk utdaterte.

En viktig forutsetning for å kunne oppheve eldre planer er at viktige arealformål og myke interesser som kultur- og naturmiljø, grønt- og lekearealer samt snarveier er ivaretatt i overordnet plan. I noen tilfeller kan det derfor være aktuelt å beholde eldre planer, selv om de er teknisk utdaterte.

Prosess og medvirkning

For oppheving av reguleringsplan gjelder samme prosess som for utarbeiding av ny plan: oppstart, offentlig ettersyn og vedtak i bystyret. Berørte parter skal varsles i de ulike fasene av prosessen.

Oppstart av planarbeidet for oppheving ble varslet den 05.10.2024. Opphevingsforslaget var på høring og offentlig ettersyn i tidsrommet 08.03.2025 – 29.04.2025. Det ble mottatt 3 private merknader og 5 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert i vedlagt merknadsskjema.

Innspillene fra offentlige høringsparter gikk i hovedsak på:

Overordnet plangrunnlag for byggesaksbehandling.

Vedtaksmyndighet for byggegrenser mot vei og nye/endrete avkjørsler.

Grøntarealer og lekeplasser må være sikret i overordnet plan.

Innspillene fra private grunneiere gikk i hovedsak på:

Ivaretagelse av parken som er regulert i plan 5410000 (Gamle Kalvedalsveien 12).

Ivaretagelse av akebakken (plan 11180000 - lærerskolen med idrettsanlegg og adkomst).

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) sine vurderinger kommer frem av vedlagt fagnotat. Under gjengis bare de viktigste vurderingene. For mer detaljerte opplysninger vises det til fagnotatet og planbeskrivelsen samt evalueringsskjemaet som omhandler hver enkelt av planene som skal oppheves.

PBE vurderer at oppheving av de eldre planene bidrar til at plangrunnlaget til Bergen kommune blir oppdatert og bedre tilpasset dagens situasjon. Opphevingen vil føre til et mer forståelig plangrunnlag og forenkler og effektiviserer byggesaksbehandlingen fordi tolking av og dispensasjoner fra utdaterte eldre planer faller bort. Dette forenkler forståelsen av gjeldende plangrunnlag og forvaltningen av plandatabasen. Opphevingen fører til et mer tidsriktig plangrunnlag som er bedre tilrettelagt for digitale prosesser.

Oppheving av reguleringsplaner innebærer at planene mister sin rettsvirkning og fjernes fra plangrunnlaget for eiendommen. Som et resultat blir eiendommene uregulerte og kommuneplanens arealdel (KPA2018), eventuelle kommunedelplaner og nyere arealplaner vil gjelde ved behandling av byggesaker.

Forhold til overordnet plan

Ved oppheving av reguleringsplaner bortfaller arealformål, utnyttingsgrad og bebyggelsesmønster på reguleringsplannivå. I KPA2018 er arealformålet i hovedsak det samme som i planene som oppheves: bebygde områder er avsatt til arealformål *bebyggelse og anlegg* og grøntområder til arealformål *grønnstruktur*. KPA2018 viser områder med viktige

kulturmiljøverdier til *hensynssone kulturmiljø* slik at disse hensyn er ivaretatt ved oppheving av de eldre planene.

Flere av planene som ønskes opphevet er allerede tilsidesatt av KPA2018 sitt plankrav § 3.1. Plankravet gjelder for større byggetiltak og inntretr både i eldre regulerte områder og i uregulerte områder. Videre gjelder KP foran eldre reguleringsplaner ved motstrid og arealutnyttelse i KPA2018 gjelder foran lavere utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplaner (sone 1-3). En rekke mindre tiltak er unntatt fra eller kan unntas fra plankravet jf. KPA2018 §§ 3.2 og 3.3 og kan behandles direkte som byggesak.

PBE vurderer at overordnede planer vil være utfyllende som plangrunnlag for byggesaksbehandlingen på den enkelte eiendommen innenfor de aktuelle planområdene dersom planene blir vedtatt opphevet.

For ytterligere opplysninger blir det vist til PBE sitt fagnotat, planbeskrivelsen og evalueringsskjemaer for de enkelte planene.

Forhold til vegloven,

Forhold til vegloven, konsekvenser for grunneierne og vegmyndighetene er grundig beskrevet i planbeskrivelsen og fagnotatet. Kort oppsummert innebærer oppheving av de aktuelle planene at byggegrensen mot offentlig veg og eventuelle regulerte avkjørsler faller bort. Når områdene blir uregulerte, vil veglovens § 29 gjelde for byggegrensen mot offentlig veg. I regulerte områder er det kommunen som har vedtaksmyndighet til å gi dispensasjon fra byggegrense mot offentlig veg. I uregulerte området ligger vedtaksmyndighet for det samme og for nye/endrete avkjørsler hos vegmyndighetene.

Langs kommunale veger vil byggegrensen økes til 15 meter fra midtlinje jf Veglovens § 29. Grunneierne får dermed innskrenket handlingsrom på egen eiendom. Byggegrensene etter § 29 gir ingen direkte byggeforbud, men en rådighetsbegrensing for grunneierne i den forstand at man ikke kan forvente å utnytte den delen av eiendommen uten særskilt tillatelse fra vegmyndigheten. § 29 er ment å ivareta blant annet frisikt, sidearealer og grøfter, drift og vedlikehold, arealbehov ved fremtidige utbedringer. Eksisterende godkjente tiltak/avkjørsler beholder imidlertid sin gyldighet uavhengig av reguleringsstatus.

Bymiljøetaten og Vestland fylkeskommune har ingen vesentlige merknader til opphevingen og Statens vegvesen vurderer at deres innspill i all hovedsak ble fulgt opp. PBE vurderer fordelene for allmenne interesser og for å få et relevant plangrunnlag til å være større enn ulempene av en økt byggegrense for grunneierne.

Se planbeskrivelsen kapittel 4.10 om interesse motsetninger og avveininger av virkninger for vegforhold.

Forhold til grøntareal

Grønt- og lekearealer er vurdert av PBE for hver enkelt plan i evalueringsskjemaet som ligger ved saken. Alle regulerte grønt- og lekearealer er i KPA2018 avsatt til grønnstruktur, bortsett fra et lite areal på gnr 18 bnr 200. Dette skyldes at KPA2018 viderefører arealformålet (grøntareal) fra en nyere reguleringsplan som kun regulerer deler av eiendommen. Her har KPA2018 ikke fått med seg at den eldre planen som nå skal oppheves regulerer hele eiendommen til grøntareal. Gnr 18 bnr 200 eies av Bergen kommune. PBE vurderer at arealet er tilstrekkelig ivaretatt gjennom eierform og oppgitt bruk av eiendommen/arealet.

Det kom også 2 private innspill til oppheving av reguleringsplan *Gamle Kalvedalsveien 12* (arealplan-ID 5410000). Merknadsgiverne frykter at opphevingen vil svekke Christian Mikkelsens parkens status som offentlig friområde (gnr 166 bnr 1660). PBE vurderer at

parken er ivaretatt fordi eiendommen er avsatt til grønnstruktur i KPA2018 og til friområde/veg i KDP Fjellsiden Sør. Parken er eid av Bergen kommune og offentlig tilgjengelig.

Det kom også en privat merknad til oppheving av reguleringsplan for *Lærerskolen med idrettsanlegg og adkomst* (arealplan-ID 11180000) som går på at idrettsanlegget har en integrert akebakke. Akebakken er regulert til friareal (gnr 161 bnr 702) som skal sikre den. PBE ser at bruk av akebakken har opphørt som følge av at det ble etablert gjerder rundt fotballbanen. Dette grunnet forurensningshensyn knyttet til granulat. Tiltaket er byggesaksbehandlet og godkjent. I saken ble hensynet til fotballbanen veid tyngre enn hensynet til aking. PBE vurderer at opphevings-saken ikke kan endre dette forholdet. Friarealet er i KPA2018 avsatt til grønnstruktur.

PBE vurderer grønt- og lekeareal til å være tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan.

Naturmangfold

Naturmangfold skal vurderes i alle plan- og byggesaker jf. KPA2018 § 10.3. PBE viser til at de eldre reguleringsplanene i hovedsak er ferdig gjennomførte og opphevingsforslaget ikke innebærer nye byggetiltak. Ved senere søknader om endret bruk eller nye tiltak vil hensynet til naturmangfold ivaretas både gjennom naturmangfoldloven og KPA2018 § 10.3.

Økonomiske konsekvenser:

Oppheving av reguleringsplanene har ingen økonomiske konsekvenser for Bergen kommune.

Byrådets vurdering og anbefaling

PBE har utarbeidet et godt fagnotat med grundige vurderinger. Både fagnotatet, planbeskrivelsen og evalueringsskjemaet som omhandler hver enkel plan redegjør for konsekvensene en oppheving vil ha. Byrådet er enig i PBE sine vurderinger og ser positivt på at det ryddes i kommunens planregister og at utdaterte reguleringsplaner fjernes. Eldre reguleringsplaner er ofte vanskelige å tolke og lar seg ikke digitalisere. Oppheving vil også bidra til færre tolkningsspørsmål og dispensasjonssøknader. Fjerning av planene som har mistet sin aktualitet bidrar til en mer effektiv og mindre tidkrevende byggesaksbehandling. Dette er i tråd med byrådets ønske i Klosterhageerklæringen om å gjøre søknadsprosesser og kommunal saksbehandling forutsigbar, enklere og mer effektiv.

Byrådet kan ikke se at oppheving av de eldre, utdaterte og fragmenterte planene vil få nevneverdige negative konsekvenser for grøntarealer, lekearealer, kulturminner, vegforhold eller for grunneiere. Disse forhold er ivaretatt i overordnet plan, KPA2018 og vegloven. KPA2018 vil uansett gjelde foran eldre reguleringsplaner og plankravet etter KPA2018 inntreffer både for områder som er regulerte ved eldre reguleringsplaner eller uregulerte områder. Planområdene som berøres av opphevingen er stort sett som ferdig utbygde og godkjente tiltak vil ikke miste sin gyldighet.

Byrådet støtter PBE sine vurderinger og anbefaler at reguleringsplanene som er listet opp i vedtaket med underpunktene a – y blir opphevet. Byrådet anser hensynet til viktige formål og bestemmelser, kulturminner, veg og grønnstruktur for å være godt ivaretatt i overordnet plan og KPA2018. Godkjente tiltak vil ikke miste sin gyldighet ved opphevingen. Byrådet vurderer at fjerning av planene fører til et mer forståelig plangrunnlag og en mer effektiv byggesaksbehandling. Tolkning av og dispensasjoner fra de gamle teknisk og innholdsmessige utdaterte reguleringsplaner vil falle bort. Byrådet er positiv til at arbeidet med å vurdere eldre reguleringsplaner for oppheving er kommet godt i gang, og er opptatt av at gjeldende reguleringsplaner skal være oppdaterte, entydige og gode styringsverktøy for behandling av byggesaker. Dette vil forenkle forståelsen av gjeldende plangrunnlag, forvaltningen av plandatabasen og sørge for at planene forblir tidsriktige og digitale.

Vedtakskompetanse:

Etter plan- og bygningslovens § 3-3, andre ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. For oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny reguleringsplan jf. pbl. § 12-14. Utvalg for miljø og byutvikling skal gi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 12-12 vedtas forslag til oppheving av følgende reguleringsplaner:

- a. Arealplan-ID 10250000, ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS, vedtatt 17.12.1947
- b. Arealplan-ID 10300000, ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 28A OG TILGRESENDE EIENDOMMER, vedtatt 26.04.2948
- c. Arealplan-ID 30640000, ÅRSTAD. Gnr 18 bnr 97, MINDE, vedtatt 06.05.1953
- d. Arealplan-ID 10720000, ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52X, LANDÅSVEIEN 51X MFL., vedtatt 29.10.1953
- e. Arealplan-ID 30300000, ÅRSTAD. GNR12 BNR 30 OG DEL AV BNR 2 FANTOFT, vedtatt 06.12.1955.
- f. Arealplan-ID10960000, ÅRSTAD. SØNDRE SKOGSVEIEN 48A, TOMT FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, vedtatt 10.05.1958
- g. Arealplan-ID 10880000. ÅRSTAD. UTVIDELSE FIRDAGATEN-LØVSTAKKVEIEN, vedtatt 01.07.1958.
- h. Arealplan-ID 11000000, ÅRSTAD. MICHAEL KROHNS GATE 8A, vedtatt 25.09.1958
- i. Arealplan-ID 11000001, ÅRSTAD. MICHAEL KROHNS GATE 8A, KONTORBYGG, ENDRING GESIMSHØYDE, vedtatt 20.03.1964
- j. Arealplan-ID 11170000, ÅRSTAD. GERHARD GRANS VEI 33X, FRIAREAL, vedtatt 30.03.1963
- k. Arealplan-ID 11190000, ÅRSTAD. GYLDENPRIS – STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL, vedtatt 08.05.1963
- l. Arealplan-ID 11180000, ÅRSTAD. LÆRERSKOLEN MED IDRETTSANLEGG OG ADKOMST, vedtatt 05.06.1963
- m. Arealplan-ID 11390000, ÅRSTAD. LANDÅSSVINGEN 21, OFFENTLIG LEKEPlass, vedtatt 04.10.1965
- n. Arealplan-ID 11480000, ÅRSTAD. GYLDENPRIS VEIKRYSS, vedtatt 18.10.1966
- o. Arealplan-ID 11890000, ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 24 OG 38X, TOMT FOR SYKE- OG ALDERSHJEM, vedtatt 26.05.1971
- p. Arealplan-ID 3090000, ÅRSTAD. GNR 17 BNR 2, 8, 65 OG 52, NYGÅRD – GRØNNESTØLSVEIEN 2 OG FJØSANGERVEIEN 161 OG 159, vedtatt 11.08.1972

- q. Arealplan-ID 7070000, ÅRSTAD. GNR 159 BNR 824, SØNDRE SKOGVEIEN 89X, vedtatt 30.03.1987
- r. Arealplan-ID 10330000, BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES, vedtatt 18.08.1948
- s. Arealplan-ID 10120000, BERGENHUS. DREGGEN – BRADBENKEN, vedtatt 07.02.1947
- t. Arealplan-ID 11230000, BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, TOMTER FOR OFFENTLIGE FORMÅL, vedtatt 19.07.1963.
- u. Arealplan-ID 11230001, BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, ENDRING, vedtatt 15.06.1979
- v. Arealplan-ID 11840000, BERGENHUS. KONSUL BØRS' GATE 35, vedtatt 05.02.1971
- w. Arealplan-ID 3770000, BERGENHUS. NØSTET, OMRÅDET MELLOM NØSTEGATEN – TEATERGATEN, TOMT TIL PLAIEHJEM PÅ ENGEN, vedtatt 28.01.1972
- x. Arealplan-ID 3850000, BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 90-90A - KALFARLIEN 2, vedtatt 06.12.1973
- y. Arealplan-ID 5410000, BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN 12, vedtatt 30.05.1984

Dato: 4. november 2025

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Eivind Nævdal-Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 16.06.2025 med følgende vedlegg:

- Oversiktskart
- Planbeskrivelse
- Evalueringsskjema Bergenhus
- Evalueringsskjema Årstad
- Merknadsskjema