



Til
Bystyrets kontor

Fra
BBU - kommunaldirektørens stab

Intern korrespondanse

Vår referanse: 2024/56845-86
Saksbehandler: Runar Lunde
Dato: 18. desember 2025

Tilleggsnotat - Oppheving av eldre reguleringsplaner i Årstad og Bergenhus bydeler. Sluttbehandling

Vurdering av konsekvenser ved oppheving av eldre reguleringsplaner

Byggetiltak i de eldre reguleringsplanene, vedtatt i perioden 1947–1987, er i hovedsak gjennomført. Videre utvikling i områdene vil etter oppheving styres av plankrav med unntak, bestemmelser i overordnet planverk, samt øvrig relevant lov- og regelverk.

Hovedkonsekvenser av oppheving

1. Planstatus etter oppheving

Ved oppheving av reguleringsplanene blir områdene uregulerte, uten detaljregulering. Føringer i de eldre planene bortfaller. Dette vurderes som hensiktsmessig, ettersom planene i stor grad er utdaterte og ofte ikke samsvarer med faktisk utbygd situasjon. Overordnede planer, herunder kommuneplanens arealdel 2018 (KPA 2018) og eventuelle kommunedelplaner, vil etter oppheving utgjøre gjeldende plangrunnlag.

2. Utbyggingspotensial i planområdene

Oppheving av reguleringsplanene medfører ikke en generell økning i utbyggingspotensialet, men tydeliggjør hvilke rammer som gjelder:

- **Større bygge- og utviklingsprosjekter** forutsetter ny reguleringsplan i tråd med plankravet i KPA 2018 § 3.1.
- **Mindre tiltak** kan behandles gjennom byggesak, enten direkte eller ved søknad om unntak fra plankrav eller dispensasjon.
 - Mindre byggetiltak og bruksendringer kan i mange tilfeller omsøkes uten krav om ny plan.
 - Faktisk utbygd situasjon, områdets kapasitet og øvrige hensyn vil være avgjørende for videre utbygging.

Utnyttingsgrad og arealformål styres av KPA 2018 og eventuelle kommunedelplaner:

- **Byfortettingssone (sone 2 og 3):** Gir rom for høyere utnyttelse, men hovedsakelig gjennom ny reguleringsplan. Begrensede tiltak kan behandles direkte i byggesak.
- **Grønnstruktur og idrettsanlegg:** Svært begrenset utbyggingspotensial.
- **LNF-områder:** Meget restriktive rammer for utbygging.
- **Hensynssoner for kulturmiljø:** Områdene er underlagt særskilte restriksjoner.

3. Byggegrenser og vegforhold

Ved oppheving av reguleringsplaner vil byggegrense mot offentlig veg følge veglovens bestemmelser. Dette innebærer at:

- Byggegrensen øker, og vedtakskompetansen flyttes fra kommunen til ansvarlig vegmyndighet.

- Vegmyndigheten skal sikre at eventuell videre utbygging ikke kommer i konflikt med veg- og trafikksikkerhetshensyn.

Dette gir noe redusert handlingsrom for grunneiere, men bidrar til bedre ivaretagelse av trafikksikkerhet. Det bemerkes samtidig at tillatelser etter vegloven normalt innebærer en mindre omfattende vurdering enn dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

4. Digitalisering og forenkling

Oppheving av eldre reguleringsplaner bidrar til:

- Et mer oversiktlig og entydig plangrunnlag.
- Færre dispensasjonssøknader og mindre behov for tolkning av utdaterte bestemmelser.
- Bedre tilrettelegging for digital plan- og byggesaksbehandling.

Forholdet til gjeldende arealpolitikk i Bergen

Forslaget er i tråd med Bergen kommunes overordnede arealpolitiske mål om å:

- Ta i bruk handlingsrommet innenfor eksisterende KPA.
- Legge til rette for en mer positiv og forutsigbar behandling av plan- og byggesaker.
- Gjøre det enklere og raskere for innbyggere å vedlikeholde og utbedre egen bolig og eiendom.

Tiltak som garasjer, takvinduer, flytebrygger og ENØK-tiltak, herunder solcellepaneler, er eksempler på tiltak som skal møtes med en positiv grunnholdning fra kommunen, innenfor gjeldende regelverk. Opphevingen understøtter også målet om økt digitalisering og mer effektiv byggesaksbehandling.

Samlet sett vurderes bortfall av føringer i plankart og bestemmelser i de eldre reguleringsplanene, som ikke anses å inneholde vesentlige hensyn som bør videreføres, som hensiktsmessig og i samsvar med ønsket arealpolitikk i Bergen kommune.

Med hilsen

Eivind Nævdal-Bolstad - Byråd for Byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi: Andreas Graue Berg, Bjarte Kristiansen Frønsdal