



Til
Bystyrets kontor

Fra
BBU - kommunaldirektørens stab

Intern korrespondanse

Vår referanse: 2024/56845-87
Saksbehandler: Sabine Elisabeth Stein
Dato: 3. februar 2026

Tilleggsnotat til UMBY til sak 27/26 - Oppheving av eldre reguleringsplaner i Årstad og Bergenhus bydeler.

Den 12. januar 2026 ble spørsmål til saken fra UMBY viderefremmet til BBU fra bystyrets kontor. Se spørsmål og svar under bokstav **A**.

Den 27. januar 2026 oversendte utvalgsleder, Chris Jørgen Rødland, en henvendelse fra Stein Erik Jonasson til BBU. Henvendelsen handler om en offentlig gangvei som er regulert i reguleringsplan for Gamle Kalvedalsvei 12. Se byrådets vurdering av innspillet under bokstav **B**.

Den 3. februar 2026 kom en ny henvendelse fra UMBY om saken. Se spørsmål og svar under bokstav **C**.

A Spørsmål fra UMBY til sak 27/26:

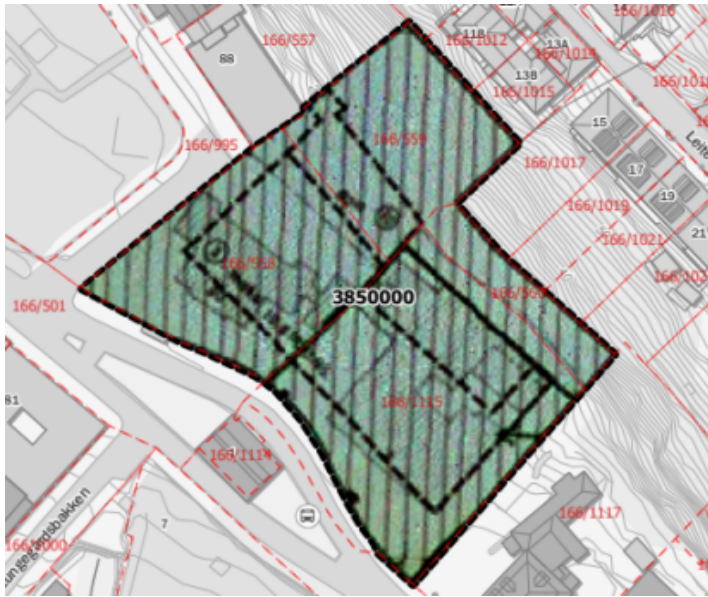
1. Hvor mange boliger/næringseiendommer i hvert reguleringsplanområde får en utvidet byggegrense dersom reguleringsplanene oppheves?
2. Hvor mange eiendommer i hvert reguleringsområde har gjenværende utbyggingspotensial - både i form av tilbygg og nybygg?
3. Hvor mange eiendommer i hvert reguleringsområde har regulerte avkjørsler - som forsvinner som regulerte avkjørsler dersom reguleringsplanene oppheves?

Svar på spørsmål 1:

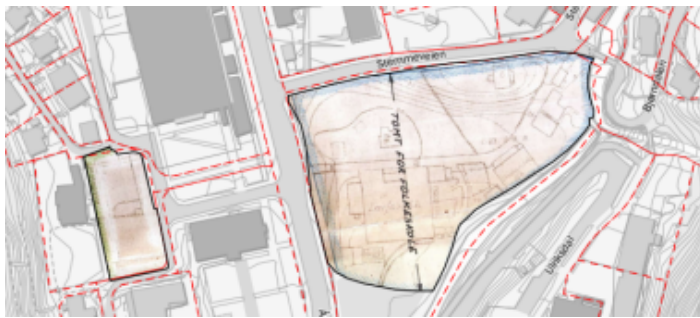
Ved oppheving av reguleringsplaner vil kommuneplanens arealdel (KPA) og være styrende for byggegrenser, jf. plan- og bygningsloven § 1-5 og § 11-6. Dette innebærer at eventuelle spesifikke byggegrenser fastsatt i reguleringsplanene bortfaller, og at generelle byggegrenser etter KPA og annet regelverk gjelder. Antall boliger og næringseiendommer som berøres er per i dag ikke tallfestet, i og med at byggetiltak i plan i hovedsak er ferdig utbygget.

Det er i hovedsak tre typer reguleringsplaner som er foreslått opphevet i dette arbeidet, forenklet fremstilt:

- I. En plan med byggegrense fastsatt i plankart. Se Figur 1.
Byggegrense i kart gjelder med mindre annet lovverk bestemmer noe annet.
- II. Planer med arealformål (uten byggegrense i kart). Se Figur 2.
Generelle byggegrenser og eldre veglov gjelder.
- III. Planer som viser hus- og bygningsplassering. Se Figur 3.
Vist plassering (for nybygg), eldre veglov og generelle byggegrenser gjelder (for tilbygg og påbygg).



Figur 1: Plan med byggegrense, plan 3850000.



Figur 2: Plan viser arealformål u/byggegrense, plan 11230000.



Figur 3: Plan viser bebyggelse u/byggegrense, plan 10300000

Uten eldre reguleringsplan

- Generelle byggegrenseregler (kommuneplanens arealdel, plan- og bygningsloven § 29-4, byggesaksforskrift SAK10, TEK17 og annet relevant lovverk) gjelder.
- Veglov gjelder.

Oppsummert:

Oppheving medfører økt byggegrense mot offentlig veg for samtlige bolig- og næringseiendommer. Økt byggegrense vil gjelde dersom det skal gjennomføres nye byggetiltak eller endringer på eiendommene. Samtidig bidrar det til klarere regler for avstandsregler, likt regelverk, mindre tolkning, mer digitalisering av prosesser.

Svar på spørsmål 2:

Byggetiltak vist i eldre plan er i hovedsak ferdig etablert eller ikke i helt samsvar med plan. Videre utvikling i områdene vil styres av plankrav med unntak, bestemmelser i overordnet planverk, samt øvrig relevant lov- og regelverk.

Svar på spørsmål 3:

Antall eiendommer med regulerte avkjørsler innen hvert reguleringsområde er ikke tallfestet i denne vurderingen, da avkjørsel i regulerte områder kan være regulert på ulike måte:

- Avkjørsel i tråd med reguleringsplan
Både vist, inntegnet, og der det må underforstås at avkjørsel skal være.
- Reguleringsplan angir ikke plassering
- Plassering i strid med reguleringsplan

Vegmyndighet gir uttalelse når søknaden gjelder innenfor regulert område. Det kreves dispensasjon fra reguleringsplan om plassering er i strid med reguleringsplan. For de aktuelle områdene er avkjørslene i hovedsak etablert. Ved nytt tiltak, bruksendring eller økt bruk skal eiendommen ha: lovlig og tilstrekkelig atkomst, jf. pbl. § 27- 4. Avkjørsel til offentlig veg krever tillatelse etter vegloven, jf. vegloven §§ 40–43.

Etter oppheving vil:

- Avkjørsler vurderes etter kommuneplanens bestemmelser, og etter vegloven og veimyndighetens krav.
- Vegmyndighet fatter vedtak etter vegloven når søknaden gjelder innenfor uregulert område.

B. Reguleringsplan for Gamle Kalvedalsveien 12, arealplan-ID 5410000:

Henvendelsen fra Jonasson handler om at reguleringsplan for Gamle Kalvedalsveien 12 fastsetter offentlig gangvei fra Fjellveien til Øvre Kalfarlien og Gamle Kalvedalsvei. Ved oppheving av planen vil gangveiens status som "offentlig gangvei" bortfalle. Jonasson opplyser at gangveien brukes daglig 2-300 personer og det er derfor vesentlig å opprettholde dens status som offentlig gangvei.

Reguleringsplanen for Gamle Kalvedalsveien 12, arealplan-ID 5410000, reguler offentlig gangvei over to eiendommer:

- Regulerer offentlig gangvei fra Fjellveien til Øvre Kalfarlien (eiendom 166/1660)
 - Denne gangveien er etablert som regulert. Gangveien er ivaretatt i kommunedelplan for Fjellsiden Sør, vises i kommunens vegstatuskart, og er i kommunalt eie i dag.
- Regulerer offentlig gangvei ned til Gamle Kalvedalsveien (eiendom 166/1305)
 - Denne gangveien vises ikke i noen av kartlagene i Visgi. Store deler av regulert plassering av gangveien er i plankartet vist hvor terrasseblokken er bygget (på privat eiendom). Denne gangveien har dermed ikke blitt fanget godt nok opp.

- Det er en gangforbindelse over eiendommen via trapp på siden av terrasseblokken og videre foran bygningen, som er en viktig gangforbindelse for mange.

Byrådets vurdering:

Byråden har under politisk sluttbehandling mottatt nye opplysninger om reguleringsplanen for Gamle Kalvedalsveien 12. Gangveien mellom Gamle Kalvedalsvei og Fjellveien brukes daglig av mange på vei til jobb og skole eller til turer. Ved oppheving av angjeldende plan vil den miste sin status som *offentlig gangvei*. Byråden er enig i at forbindelsen er viktig for mange og at gangveiens status som offentlig bør opprettholdes.

Byråden har vært i dialog med Plan- og bygningsetaten og Bymiljøetaten som, på bakgrunn av nye opplysninger, har vurdert at *reguleringsplan Bergenhus, Gamle Kalvedalsveien 12, Arealplan-ID 541000*, bør opprettholdes.

Byråden anbefaler derfor:

Byrådets vedtakspunkt y. strykes og utgår:

y. — Arealplan-ID 541000, BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN 12, vedtatt 30.05.1984

C. Henvendelse fra UMBY den 03.02.2025

1. Representant fra UMBY ønsker en «oversikt over byggegrensene slik de i dag gjelder med virksomme reguleringsplaner. Og tilsvarende kart som illustrerer byggegrense når veglovens byggegrenser skal legges til grunn. Dette for hver enkelt plan som foreslås opphevet.»

Byråden viser til svar under bokstav B. Her fremkommer det at opphevingen medfører økt byggegrense mot offentlig veg for samtlige bolig- og næringseiendommer. Økt byggegrense vil gjelde dersom det skal gjennomføres nye byggetiltak eller endringer på eiendommene.

Det er vegloven og KPA2018 som gjelder for byggegrenser mot offentlig vei i uregulerte området.

Vegloven § 29 fastsetter at byggegrense skal gå 15 m fra kommunal veg. Avstanden regnes fra midtlinje kjørebane.

KPA § 6.3.1 fastsetter:

«Langs riks- og fylkesveger er byggegrensen minimum:

- 12 meter i Sentrumskjerne og Byfortettingssoner (unntatt S1 og By1)

- 18 meter i Ytre fortettingssone og Øvrig byggesone.

Byggegrensen gjelder foran mindre byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2010.»

Byråden vurderer at PBE sitt fagnotat, byrådets saksfremlegg og dette tilleggsnotatet belyser økte byggegrenser mot veg tilfredsstillende. Saken er godt opplyst slik at vedtak om oppheving av reguleringsplanene kan fattes. Byråden anser det ikke som nødvendig å utarbeide detaljerte kart for alle 25 reguleringsplaner som anbefales opphevet.

2. Representant fra UMBY stiller spørsmål om «regulerte avkjørsler som anses som lovlig regulerte avkjørsler i dag, men som ikke lenger vil ha status som regulerte avkjørsler dersom planene oppheves».

Byråden viser til svar under bokstav B.

3. Representanten fra UMBY mener at det «bør også gjennomføres en ny høringsrunde der dette materialet gjøres allment tilgjengelig. Ellers vil jo ikke publikum ha noen reell mulighet til å ta stilling til dette - og ivareta egne interesser. Men dette må jo byråden/byrådsavdelingen ta stilling til. ...»

Byråden viser til at både tema byggegrenser, avkjørsler og andre konsekvenser som en oppheving av reguleringsplanene kan medføre er tydelig kommunisert og beskrevet i PBE sitt fagnotat med vedlegg under offentlig ettersyn. Etter byrådets vurdering har de berørte grunneierne fått god og relevant informasjon og dermed muligheten til å ta stilling til saken, slik at lovens krav er oppfylt. Med bakgrunn i dette mener byråden at en ny høring ikke er påkrevd eller nødvendig.

Med hilsen

BBU - kommunaldirektørens stab

Eivind Nævdal-Bolstad - Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi: Bystyrets kontor - Bjarte Kristiansen Frønsdal, Bystyrets kontor - Andreas Graue Berg