

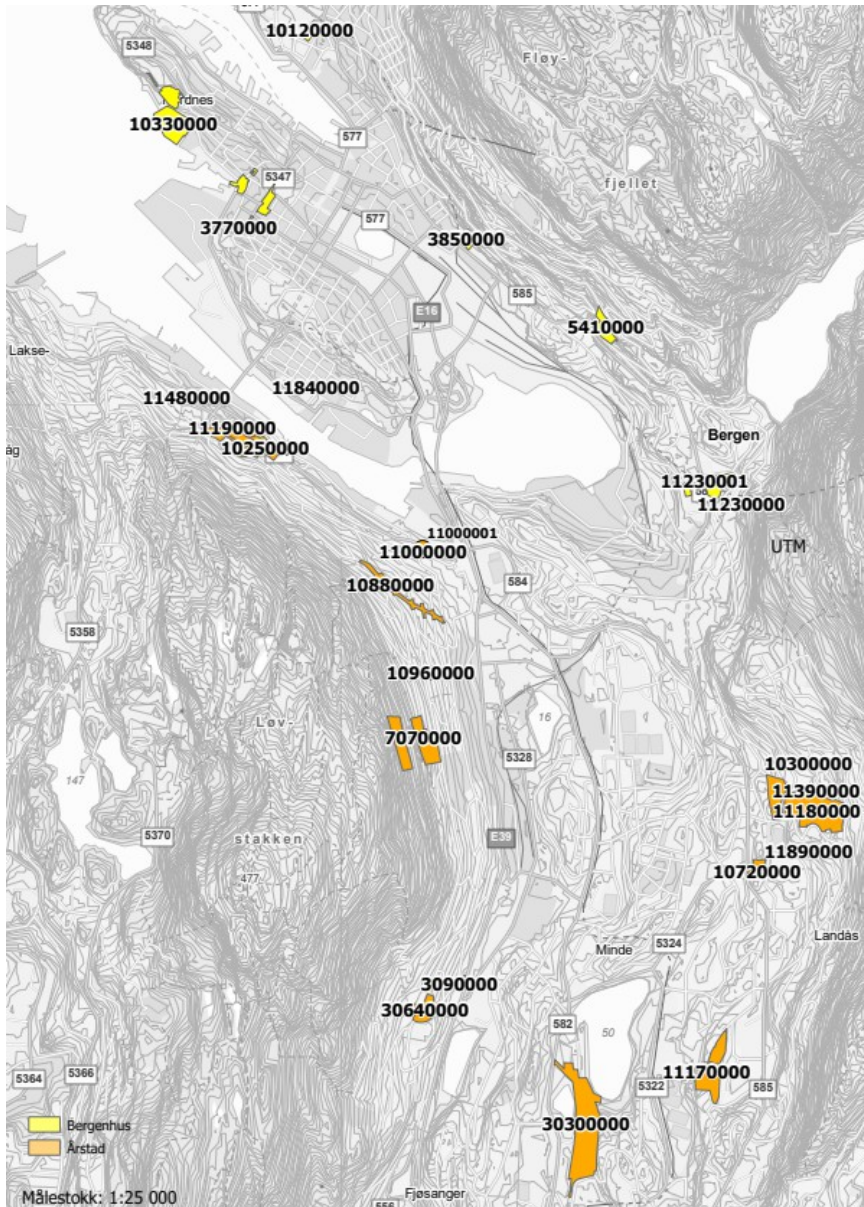
PLANBESKRIVELSE

Datert: 21.05.2025



BERGEN
KOMMUNE

Ikke justert etter bystyrets vedtak



Figur 1 Oversiktskart over eldre reguleringsplaner som foreslås opphevet

Bergen kommune

Oppheving av eldre reguleringsplaner i Årstad og Bergenhus bydeler

Arealplan-ID 10250000 med flere.

Innhold

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger.....	3
1.1	Sammendrag.....	3
1.2	Nøkkelopplysninger.....	3
1.3	Følgende eldre reguleringsplaner er foreslått opphevet:.....	3
2	Bakgrunn.....	5
2.1	Intensjonen med planforslaget.....	5
2.2	Planstatus.....	5
2.3	Planprosess.....	6
3	Planområdene – dagens situasjon	7
3.1	Kort redegjørelse av dagens situasjon	7
3.2	Ønsket fremtidig situasjon	7
4	Beskrivelse av forslagets innhold og virkninger av opphevingen.....	9
4.1	Fremtidig arealbruk.....	9
4.2	Plassering og utforming.....	10
4.3	Universell utforming.....	11
4.4	Mobilitet og samferdsel.....	11
4.5	Blågrønne verdier	13
4.6	Kulturmiljø.....	14
4.7	Barn og unges interesser	14
4.8	Risiko og sårbarhet.....	15
4.9	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen	15
4.10	Interessemotsetning og avveining av virkninger for vegforhold.....	15

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune foreslår å oppheve eldre reguleringsplaner vedtatt før plan- og bygningsloven av 1985, samt en plan fra 1987, i Årstad og Bergenhus bydeler.

Det foreslås å oppheve 23 eldre reguleringsplaner vedtatt mellom 1947-1987 og 2 tilhørende mindre reguleringsplanendringer.

Hensikten med å oppheve eldre og teknisk utdaterte reguleringsplaner er å rydde planregisteret, og forenkle kommunens plangrunnlag. Behandling av søknader om nye byggetiltak effektiviseres ved at antall tolkningsspørsmål og dispensasjonssøknader knyttet til de gamle planene reduseres. Oppheving av de eldre reguleringsplanene bidrar til et plangrunnlag som kan tolkes på en entydig måte. Ved å oppheve eldre og planteknisk utdaterte planer, som ikke er egnet for vektorisering, legges det til rette for digitalisering av plan- og byggesaksprosessen.

Etter oppheving av de eldre planene må søknader om endret bruk eller nye tiltak i de aktuelle områdene behandles etter plangrunnlaget i gjeldende overordnet plan, eller det må utarbeides ny reguleringsplan. Dette er slik som i dag, men nye tiltak vil ikke lenger behandles etter de eldre reguleringsplanene i tillegg. Etablerte tiltak i de aktuelle områdene som er godkjent etter eldre plan berøres ikke av at planene oppheves.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Årstad og Bergenhus	Arealplan-ID	10250000 med flere. Planene er listet opp under kapittel 1.3.
Gårdsnavn/adresse:			
Forslagsstiller:	Bergen kommune	Plankonsulent:	Plan- og bygningsetaten
Sentrale grunneiere:			
Planens hovedformål:	Oppheving av eldre reguleringsplaner.	Sakens omfang:	Foreslått å oppheve 23 eldre reguleringsplaner og 2 mindre endringer.
Grad av utnyttning:	Grad av utnyttning blir gitt i overordnet plan	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	Ikke planlagt noe nytt
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	05.10.2024	Offentlig ettersyn:	08.03.2025 - 29.04.2025
Problemstillinger/ending som følge av oppheving:	Føringer gitt i eldre reguleringsplan bortfaller. Arealformål og grad av utnyttning blir gitt av overordnet plan etter oppheving. Plan- og bygningsloven § 29-4 fastsetter byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense. Vegloven § 29 fastsetter byggegrensen mot offentlig veg, og vegmyndigheten får vedtakskompetanse for dispensasjon fra byggegrensen mot offentlig veg. Vegmyndighet får vedtakskompetanse på ny og endret avkjørselstillatelse.		

1.3 Følgende eldre reguleringsplaner er foreslått opphevet:

Eldre reguleringsplaner i Årstad bydel:

Arealplan-ID	Plannavn	Ikrafttredelse
10250000	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS	17.12.1947
10300000	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 28A OG TILGRESENDE EIENDOMMER	26.04.1948
30640000	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 97, MINDE	06.05.1953

10720000	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52X, LANDÅSVEIEN 51X MFL.	29.10.1953
30300000	ÅRSTAD. GNR 12 BNR 30 OG DEL AV BNR 2, FANTOFT	06.12.1955
10960000	ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN 48 A, TOMT FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE	10.05.1958
10880000	ÅRSTAD. UTVIDELSE FIRDAGATEN - LØVSTAKKVEIEN	01.07.1958
11000000	ÅRSTAD. MICHAEL KROHNS GATE 8 A	25.09.1958
11000001	ÅRSTAD. MICHAEL KROHNS GATE 8A, KONTORBYGG, ENDRING AV GESIMSHØYDE	20.03.1964
11170000	ÅRSTAD. GERHARD GRANS VEI 33X, FRIAREAL	30.03.1963
11190000	ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL	08.05.1963
11180000	ÅRSTAD. LÆRERSKOLEN MED IDRETTSANLEGG OG ADKOMST	05.06.1963
11390000	ÅRSTAD. LANDÅSSVINGEN 21, OFFENTLIG LEKEPlass	04.10.1965
11480000	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	18.10.1966
11890000	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 24 OG 38X, TOMT FOR SYKE- OG ALDERSHJEM	26.05.1971
3090000	ÅRSTAD. GNR 17 BNR 2, 8, 65 OG 52, NYGÅRD - GRØNNESTØLSVEIEN 2 OG FJØSANGERVEIEN 161 OG 159	11.08.1972
7070000	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 824, SØNDRE SKOGVEIEN 89 X	30.03.1987

Eldre reguleringsplaner i Bergenhus bydel:

Arealplan-ID	Plannavn	Ikrafttredelse
10330000	BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES	18.08.1948
10120000	BERGENHUS. DREGGEN - BRADBENKEN	07.02.1947
11230000	BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, TOMTER FOR OFFENTLIGE FORMÅL	19.07.1963
11230001	BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, ENDRING	15.06.1979
11840000	BERGENHUS. KONSUL BØRS' GATE 35	05.02.1971
3770000	BERGENHUS. NØSTET, OMRÅDET MELLOM NØSTEGATEN - TEATERGATEN, TOMT TIL PLEIEHJEM PÅ ENGEN	28.01.1972
3850000	BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 90-90A - KALFARLIEN 2	06.12.1973
5410000	BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN 12	30.05.1984

2 Bakgrunn

2.1 Intensjonen med planforslaget

Bakgrunnen for arbeidet er prosjekt for oppheving av eldre arealplaner, som ble startet i 2022. Prosjektet er en del av årsoppdraget til plan- og bygningsetaten. Oppheving av eldre reguleringsplaner er en del av oppryddingen i kommunens planregister og plangrunnlag.

Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune er ansvarlig for at kommunens reguleringsplaner fungerer som effektive styringsverktøy. I Bergen kommune har vi flere reguleringsplaner som ikke lenger anses egnet som et godt styringsverktøy.

2.2 Planstatus

I dag består plangrunnlaget i de aktuelle områdene både av overordnet plan (kommuneplanens arealdel / kommunedelplaner) og av eldre reguleringsplaner vedtatt mellom 1947-1987. Plan- og bygningsetaten foreslår å oppheve de eldre reguleringsplanene, slik at nye byggetiltak behandles etter bestemmelser og føringer i nyere overordnede planer.

Det er utarbeidet evalueringsskjemaer for reguleringsplanene som foreslås opphevet. I vedlagte evalueringsskjemaer fremgår planstatusen og planavgrensningen for hvert planområde. Informasjon om reguleringsplanene er også tilgjengelig i det digitale planregisteret på arealplaner.no.

En reguleringsplan gjelder til den blir erstattet av ny plan eller opphevet. For at en reguleringsplan skal fungere som et egnet styringsverktøy i byggesaksbehandling bør planen være i tråd med utbygget situasjon og ønsket fremtidig utvikling. Avviker planen fra dette, vil det ofte kreve dispensasjoner fra reguleringsplanen. Planen bør i tillegg kunne tolkes på en entydig måte. Avviker planen fra dette, indikere dette et behov for å oppdatere plangrunnlaget til å være i tråd med dagens situasjon og planlovverk. Det er ikke planlagt ny regulering som vil erstatte de aktuelle områdene i sin helhet. Det foreslås dermed å oppheve reguleringsplanene for å få plangrunnlaget til å bli mer i tråd med dagens situasjon og ønsket utvikling, samt bedre tilpasset dagens lovverk.

2.2.1 Overordnet plan

[Kommuneplanens arealdel \(KPA\) 2018, arealplan-ID 65270000, vedtatt i 2019](#), er den overordnede arealplanen. Den fastsetter hovedtrekkene i arealbruken i kommunen. Kommuneplanens arealdel blir rullert og erstattet med jevne mellomrom for å være i tråd med Bystyrets ønskede arealpolitikk.

I KPA 2018 er planområdene i hovedsak avsatt til byfortettingssone (sone 2), ytre forettingssone (sone 3) og grønnstruktur, samt landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF) og idrettsanlegg.

Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert, jf. KPA 2018 § 2.2. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2013, jf. KPA 2018 § 2.4. Arealutnyttelse i kommuneplanens arealdel gjelder foran lavere utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplan innenfor sone 1-3, jf. KPA 2018 § 2.4.2. De eldre reguleringsplanene er dermed delvis tilsidesatt av kommuneplanens arealdel.

I KPA2018 er det et generelt krav om at reguleringsplan skal være vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov (§3.1). Grunnet alderen til de eldre reguleringsplanene inntreder derfor plankravet for søknader om en rekke nye tiltak i de aktuelle områdene. Det er kun en begrenset utbygging det kan søkes om i en byggesak, uten at det

utløses krav om å utarbeide ny reguleringsplan. Unntak fra plankravet fremgår av §§ 3.2 og 3.3. Unntak omtales ytterligere i kapittel 4.1.

Deler av de aktuelle områdene er også omfattet av kommunedelplan. Dette fremgår av vedlagte evalueringsskjemaer. Kommunedelplan viser i hovedsak mer tidsriktig arealformål enn de eldre reguleringsplanene.

2.2.2 Reguleringsplaner

De eldre reguleringsplanene anses ikke lenger aktuelle å beholde grunnet at:

- Byggetiltak er ferdig etablert, og nye byggetiltak, som får unntak eller dispensasjon fra det generelle plankravet i KPA 2018, kan saksbehandles etter bestemmelsene og føringene i overordnet plan.
- Reguleringsplanene tilfredsstill ikke dagens krav til teknisk innhold.
- Reguleringsplanene er ikke helt i henhold til utbygget situasjon og/eller ønsket fremtidig situasjon.
- Reguleringsplanene er utfordrende å lese, tyde og tolke på en entydig måte.

2.3 Planprosess

2.3.1 Planprosess og medvirkning

Oppheving av reguleringsplanene krever samme saksbehandlingsprosess som utarbeiding av ny plan; oppstart, offentlig ettersyn og vedtak av bystyret. Berørte parter vil bli varslet og informert i de ulike fasene i prosessen. Planene blir sendt samlet til høring til berørte parter.

Oppstart

- Kommunen vedtar å igangsette arbeidet med opphevelse av reguleringsplaner. Berørte parter, høringsinstanser og grunneiere varsles med brev. Det er anledning til å komme med merknader.

Offentlig ettersyn

- Kommunen utarbeider et forslag til hvilke planer som foreslås opphevet.
- Byrådet vedtar å legge disse ut til offentlig ettersyn.
- Berørte parter, høringsinstanser og grunneiere blir varslet med brev. Det varsles i Bergens Tidende og på kommunens nettsider. Det er anledning til å komme med merknader.

Vedtak av bystyret

- Listen over reguleringsplaner sammen med de merknader som kom inn ved offentlig ettersyn sendes til sluttbehandling i byrådet. Byrådet innstiller til Bergen bystyre som eventuelt fatter vedtaket om at planene oppheves.
- Berørte grunneiere blir varslet med brev. Det er anledning å klage på vedtaket etter vanlige forvaltningsregler.

2.3.2 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

Plan- og bygningssetaten vurderer at det ikke er krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 4-2 andre ledd for oppheving av de eldre reguleringsplanene. Det er ikke planlagt ny regulering eller nye byggetiltak i denne saken. Planarbeidet skal kun oppheve eldre reguleringsplaner etter samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, jf. § pbl. 12-14 første ledd. Det vurderes at oppheving ikke vil få vesentlig virkning for natur, miljø eller samfunn.

3 Planområdene – dagens situasjon

De eldre reguleringsplanene er vedtatt etter eldre planlov, og er i dag teknisk utdaterte, samt det generelle plankravet inntreffer for en rekke nye tiltak. Reguleringsplanene er ikke vektorisert (gjort digitale) grunnet at dagens krav og standard ikke er forenelig med slik planene er blitt utarbeidet. I tillegg er de eldre reguleringsplanene ofte ikke helt i samsvar med slik områdene faktisk er blitt bygget ut i dag. Kommunen og grunneiere må forholde seg til de eldre reguleringsplanene så lenge de er gjeldende. De eldre reguleringsplanene medvirker ofte til en uhensiktsmessig byggesaksbehandling. Det foreslås derfor å oppheve disse reguleringsplanene.

Byggetiltakene vist på plankartene i de eldre reguleringsplanene er i hovedsak ferdig etablert. Det er krav om å utarbeide ny reguleringsplan for nye byggeprosjekter innenfor de aktuelle områdene. Kun ved begrensede byggetiltak kan det søkes om å få unntak eller dispensasjon fra det generelle plankravet i KPA 2018 § 3, i byggesaksbehandling.

Nye byggetiltak i de aktuelle områdene blir i dag vurdert etter om tiltak tilfredsstillende kriteriene for å få unntak eller dispensasjon fra det generelle plankravet. I tillegg vurderes byggetiltaket opp mot generelle føringer og bestemmelser i overordnet plan, og om byggetiltak er i tråd med eldre reguleringsplan, samt annet lovverk, forskrifter og føringer.

3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon

De eldre reguleringsplanene har teknisk utdaterte plankart, basert på gamle tegneregler, og flere utdaterte planbestemmelser. Planene må tolkes manuelt, og inneholder elementer som skaper rom for tolkning og diskusjon. I tillegg kan det dannes ulik praksis for hvordan planmyndigheten håndterer planinformasjonen i eldre reguleringsplaner.

Flere av de eldre reguleringsplanene viser hus- og bygningsplassering, som avviker fra utbygget situasjon. De eldre reguleringsplanene egner seg heller ikke til å vektoriseres (å gjøres digital). Ved vektorisering må de eldre plandataene fortolkes og tilpasses dagens krav og standard, som har vist seg å være utfordrende å få til på en entydig og tilfredsstillende måte.

For søknad om endret bruk eller nye tiltak, som får unntak eller dispensasjon fra plankravet, vurderer Plan- og bygningsetaten at bestemmelsene og føringene i overordnede planer vil være tilfredsstillende plangrunnlag i byggesaksbehandling.

3.2 Ønsket fremtidig situasjon

Målet er å få et plangrunnlag som er i tråd med dagens situasjon og planlovverk.

For innbyggere og næringsliv betyr dette:

- Økt selvbetjening
 - Et mer forståelig plangrunnlag
 - Lettere å forstå hva som gjelder for egen eiendom
- Reduserte gebyrkostnader knyttet til dispensasjoner fra reguleringsplan
- Økt tillitt til prosessen og at vedtaket er riktig
- En mer enhetlig behandling av byggesak

For saksbehandler betyr dette:

- Økt tillitt til plangrunnlaget
- Redusert tidsbruk på tolkning av planer
- Redusert tidsbruk på veiledning både internt og mot publikum
- Forenklet forvaltning, mer tid til viktigere oppgaver

For kommunen betyr dette:

- Mer effektiv plan- og byggesaksbehandling
- Bedre ressursbruk
- Bedre omdømme
- Økt kvalitet og trygghet i plangrunnlaget
- Tilrettelegging for mer digitale prosesser
- Redusert fare for forskjellsbehandling i byggesaker
- Færre dispensasjoner fra reguleringsplan

Ved å oppheve eldre og utdaterte reguleringsplaner sikrer vi at vi har et entydig og oppdatert planinformasjon og et plangrunnlag som er relevant for dagens situasjon.

4 Beskrivelse av forslagetets innhold og virkninger av opphevingen

Det foreslås å ta vekk de eldre reguleringsplanene fra plangrunnlaget til eiendommene, slik at nye byggetiltak innenfor de aktuelle områdene kun behandles etter overordnet plan. Dette vil gi et mer entydig og relevant plangrunnlag for nye byggetiltak.

Det er i hovedsak premissene og føringene i overordnet plan, kommuneplanens arealdel og for noen områder også kommunedelplaner, som danner grunnlag for videreutvikling av områdene. Grunnet det generelle plankravet i KPA 2018, og at flere av de eldre reguleringsplanene delvis er tilsidesatt av KPA 2018, vil det i hovedsak være de samme tiltakene som er unntatt fra plankravet, både med og uten de eldre reguleringsplanene.

Det å oppheve reguleringsplanene innebærer at planene (plankart og bestemmelser) fjernes som plangrunnlag på eiendommene. For den som eier eiendom innenfor dette området vil et vedtak om oppheving bety at det er overordnede planer (kommuneplanens arealdel og evt. kommunedelplan) som vil være plangrunnlag for byggesaksbehandling, inntil eventuell ny reguleringsplan er utarbeidet og vedtatt.

Forslaget om oppheving medfører at reguleringsplanene får status som «opphevet» i planregisteret, og planene vil dermed ikke ha noe rettsvirkning. Det vil fortsatt være mulig å søke opp reguleringsplanene i planregisteret på plannavn og arealplan-ID, til historisk bruk.

Kort oppsummert innebærer endringen at områdene blir uten en reguleringsplan følgende:

- Føringer gitt i eldre reguleringsplan (plankart og bestemmelser) bortfaller.
- Plan- og bygningsloven § 29-4 fastsetter byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense.
- Vegloven § 29 fastsetter byggegrensen mot offentlig veg, og vegmyndigheten får vedtakskompetanse for dispensasjon fra byggegrensen mot offentlig veg. Dette gjelder så lenge det ikke er fastsatt en byggegrense mot offentlig veg i en arealplan.
- Vegmyndigheten behandler søknad om ny og endret avkjørselstillatelse.

4.1 Fremtidig arealbruk

Foreslått oppheving innebærer at regulert arealbruk i reguleringsplanen (plankart og bestemmelser) bortfaller. De aktuelle områdene vil som en konsekvens av foreslått oppheving bli uregulerte (uten en reguleringsplan). Det er ikke planlagt ny regulering av områdene eller nye byggetiltak i denne saken. Om det er pågående planer under arbeid i de aktuelle områdene fremgår av vedlagte evalueringsskjemaer.

Overordnet arealbruk er fastsatt i kommuneplanens arealdel, samt i kommunedelplaner.

Eksisterende godkjent bruk av arealene kan fortsette som før uavhengig av opphevingen. Endret bruk og nye tiltak må søkes i tråd med overordnet plan, eller det må utarbeides ny reguleringsplan.

Områdene er i hovedsak ferdig utbygget. Det er kun begrensede byggetiltak som kan søkes i byggesak, uten ny reguleringsplan grunnet det generelle plankravet i KPA 2018. For ytterligere informasjon om unntak fra plankravet vises det til veileder for plankrav, som er tilgjengelig på nett:

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018/veiledere/veiledere-til-kpa>

De fleste nye byggetiltak i områdene må oppfylle en rekke kriterier i henhold til KPA 2018 §§ 3.2 og 3.3 for å få unntak fra plankravet. Byggetiltak som kan få unntak fra plankravet er i hovedsak mindre byggetiltak hvor det ikke vil være rimelig å kreve utarbeidelse av ny reguleringsplan. Eksempel på slike byggetiltak er påbygg, tilbygg, bruksendring og noen

frittliggende bygninger. Søknad om nye byggetiltak som ikke tilfredsstillter kriteriene for å få unntak eller dispensasjon fra plankravet, samt andre føringer, vil bli avslått.

For godkjenning av nye byggetiltak som gis unntak eller dispensasjon fra det generelle plankravet i KPA 2018, ivaretas viktige kvaliteter gjennom krav i byggteknisk forskrift TEK 17 eller senere versjoner av TEK, overordnet plan (kommuneplanens arealdel og eventuell kommunedelplan), plan- og bygningsloven, byggesaksforskriften (SAK10) og andre lover og forskrifter.

4.1.1 Arealformål

Foreslått oppheving innebærer at regulert arealformål i de eldre reguleringsplanene bortfaller. De eldre reguleringsplanene reguler blant annet til husplassering, garasjeplassering, veggrunn, bygning, daghjem og veggrunn som oppheves. Dette er arealformål som ikke tilfredsstillter dagens krav og standard til plandata. Flere av reguleringsplanene mangler tegnforklaring. Inntegnet situasjon på plankartet blir dermed en tolkning.

Områder som i dag er bebygget er i hovedsak avsatt til ulike byggesoner i overordnet plan, og grøntområder er i hovedsak avsatt til grønnstruktur i overordnet plan. Overordnede arealformål fremgår av kommuneplanens arealdel, og for flere av de aktuelle områdene fremgår også mer spesifikke arealformål av kommunedelplan. Dette er ytterligere omtalt og vist i vedlagte evalueringsskjemaer datert 08.01.2025.

4.2 Plassering og utforming

4.2.1 Byggehøyder, byggegrenser, utforming og grad av utnyttning

Foreslått oppheving innebærer at regulert plassering av bygninger, fastsatte byggehøyder, fastsatt materialbruk, byggegrenser som er vist på plankartene eller gitt av plan, og bestemmelsene bortfaller. De eldre reguleringsplanene oppgir ikke grad av utnyttning, men viser blant annet husplassering og plassering av bygg.

Flere av reguleringsplanene er i dag delvis tilsidesatt av overordnet plan med bakgrunn i at ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner, og arealutnyttelse i kommuneplanens arealdel gjelder foran lavere utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplan innenfor sone 1-3. Arealutnyttelsene i KPA 2018 gjelder dermed foran eldre reguleringsplaner innenfor byfortettingssonen og ytre fortettingssonen.

For søknad om nye byggetiltak vil byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense behandles i henhold til reglene i plan- og bygningslovens kapittel 11 (overordnet plan) og kap. 29 (§ 29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense). Pbl. § 29-4 sier at byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Videre sier pbl. § 29-4 at bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11(overordnet plan) eller 12 (reguleringsplan).

For reguleringsplaner som har byggehøyder i plan som er mindre enn det som det kan åpnes opp for i pbl. § 29-4 og i overordnet plan, kan handlingsrommet teoretisk sett øke, men andre føringer kan gi begrensninger for dette handlingsrommet. Blant annet bestemmelser knyttet til byggehøyder og kulturmiljøverdier i overordnet plan og visuelle kvaliteter i plan- og bygningsloven. I tillegg til plankravet i KPA 2018 § 3 og plankravet i pbl. § 12-1, 3.ledd.

For nye tiltak som søkes unntatt fra plankrav i henhold til § 3.3.1 skal det utarbeides en stedsanalyse. For ytterligere informasjon om stedsanalyse vises det til veileder for innledende stedsanalyse, som er tilgjengelig på nett:

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018/veiledere/veiledere-til-kpa> og <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V31229984>

I byfortettingssonen skal vurdering av byggehøyde skje med grunnlag i stedsanalyse, ref. KPA 2018 § 26.3.8 c). For søknader om tiltak i byfortettingssonen som er unntatt krav om regulering skal byggehøyden være maksimalt 4 etasjer, og ikke høyere enn 15 meter i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Se også KPA 2018 § 38.3.1. Byggehøyden i byfortettingssonen skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning, og behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges, ref. KPA 2018 § 26.3.8.

Byggehøyde i ytre fortettingssone skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger, ref. KPA 2018 § 26.4.7.

Byggegrense mot offentlig veg er omtalt i kapittel 4.4.2.

Krav til utforming av tiltak fastsettes med hjemmel i pbl. § 29-1; Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming.

Grad av utnytting fremgår av bestemmelsene i overordnet plan, jf. KPA 2018 § 26. Grad av utnytting gis blant annet ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal. Nye tiltaket må i tillegg samsvare med øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel, samt eventuell kommunedelplan og andre lover og forskrifter.

Områder som ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø i KPA 2018 har egne hensyn knyttet til kulturmiljøet. Dette er ytterligere omtalt i kapittel 4.11.

4.2.2 Arkitektur, byform og estetikk

Planene arealplan-ID 10190000 og 30640000 har oppgitt materialbruk i tegnforklaringen, herunder mur og tre (plan 10190000) og murbygg (plan 30640000). Dette bortfaller ved oppheving. Byggteknisk forskrift (TEK) dekker brannsikkerhet i dag. Viktige trekk med bebyggelsen kan ivaretas som del av kulturmiljøet ved nye tiltak, ref. kapittel 4.6 og KPA 2018 § 35.5, som området til arealplan-ID 10190000 er omfattet av. Murbygg i plan 30640000 er ikke blitt fulgt opp på deler av bebyggelsen innenfor planområdet i dag.

- Bestemmelser til arkitektur og byform fremgår av KPA 2018 § 8
- Ved nye tiltak etter unntak i § 3.3.1 i KPA 2018 skal det utarbeides en innledende stedsanalyse i samsvar med § 8.3 i KPA 2018
- Krav til visuell kvalitet håndheves i samsvar med pbl. § 29-2 (Visuelle kvaliteter)

4.3 Universell utforming

Bestemmelser for universell utforming fremgår av KPA 2018 § 8.2.6 og i retningslinjene til § 15. Krav til universell utforming og forsvarlighet er fastsatt i pbl. § 29 – 3, samt i byggteknisk forskrift (TEK17) § 12-1 (Krav til planløsning og universell utforming av byggverk).

4.4 Mobilitet og samferdsel

4.4.1 Veg

Vegene i de aktuelle områdene er i hovedsak ferdig etablert eller uaktuelle å realisere akkurat slik de er regulert i de eldre planene. Etablerte veger vises i kommunens vegstatuskart. Drift og vedlikehold av vegene kan fortsette som før. Ny veg og endring av eksisterende veg må søkes i tråd med gjeldende regler.

Bruksretter og vegretter som er tinglyst vil følge eiendommene på gårds- og bruksnummer. Disse vil ikke påvirkes av oppheving av reguleringsplanene.

4.4.2 Byggegrense mot offentlig veg

Eldre reguleringsplaner fastsetter byggegrense mot offentlig veg etter eldre veglov, uten byggegrenser tegnet i plankartet. For et område uten reguleringsplan vil byggegrensen fastsettes mot offentlig veg etter dagens veglov. Er vegforholdene regulert i en arealplan, er det plan- og bygningsmyndighetene som har vedtakskompetansen for eventuelle dispensasjonssaker, og vegmyndighetene har uttalemulighet. Når vegforholdene er uregulerte, er det vegmyndighetene som har vedtaksmyndighetene for eventuelle dispensasjoner.

Etter oppheving av eldre reguleringsplan vil byggegrenser mot offentlig veg bli fastsatt på bakgrunn av Veglovens § 29, med mindre det er bestemt noe annet i overordnet plan eller dersom området reguleres på nytt. Dette innebærer at avstandskravene til byggegrense mot offentlig veg vil øke etter oppheving, og det blir vegmyndighetene som behandler søknader om dispensasjon etter Vegloven. En dispensasjonssøknad til vegmyndighetene er ikke gebyrbelagt per i dag, i motsetning til om det søkes om dispensasjon fra byggegrense gitt i en arealplan. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme eventuelle endringer i gebyr. Det er ikke lovbestemt tidsfrist for behandling av dispensasjonssøknad etter vegloven, men det skal normalt behandles innen 4 uker. Dette avhenger av kapasitet hos vegmyndighetene på søknadstidspunktet.

Økt avstandskrav til byggegrense mot offentlig veg fører til at vegmyndighetene får mer myndighet langs vegene. Det kan dermed gi mer saksbehandlingsmengde knyttet til dispensasjonssøknader for byggegrense mot offentlig veg for vegmyndighetene. Økte byggegrenser reduserer grunneierne sitt handlingsrom på eiendommer langs offentlige veger, ved at det må søkes om dispensasjon for oppføring av tiltak innenfor et større område mot offentlig veg.

Hovedhensynet bak byggegrense mot offentlig veg er hensynet til å ivareta friskt, drift og vedlikehold, skjerme omkringliggende bebyggelse fra unødige støy og forurensning samt sikre fremtidig oppgradering av veien.

For mer informasjon om søknad om dispensasjon fra byggegrenser vises det til Statens vegvesen sin side: www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/langs-veien/soknad-omdispensasjon-fra-byggegrenser/

For mer informasjon om retningslinjer for behandling av byggegrenser langs riksveg vises det til Statens vegvesen sin side: <https://www.vegvesen.no/globalassets/trafikk/langs-veien/retningslinjer-for-behandling-av-byggegrensesaker-langs-riksveg.pdf>

De aktuelle områdene er i hovedsak ferdig etablert, og det er plankrav for større byggeprosjekt. For mindre byggetiltak som behandles i byggesak, må det søkes om dispensasjon til vegmyndighet hvis byggetiltaket ønskes plassert innenfor byggegrensen langs veg. Søknadsfrie tiltak etter plan- og bygningsloven som kommer innenfor byggegrensen mot offentlig veg må søke om dispensasjon fra byggegrensen i vegloven før oppføring av tiltak. Tiltaket blir ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, selv om det kreves dispensasjon fra byggegrensen fra vegmyndighet, ref. SAK10 § 4-1 første ledd, så lenge forholdet er avklart. Søknadsfrie tiltak skal meldes inn til kommunen.

Dersom området reguleres i en ny reguleringsplan eller det blir fastsatt ny byggegrense i kommuneplanens arealdel, vil det være kommunens plan- og bygningsmyndighet som behandler søknader. Dette gjelder uansett om det er riksveg, fylkesveg eller kommunal veg. Det er knyttet gebyr for dispensasjonsbehandling fra byggegrense mot offentlig veg i en arealplan.

4.4.3 Avkjørsel

Foreslått oppheving innebærer at avkjørslene innenfor planområdene blir uregulerte. For ny og endret bruk av avkjørselstillatelse må det søkes om tillatelse hos vegmyndighetene, så lenge avkjørselen ikke er regulert i en arealplan. Eventuelle nye søknadspliktige byggetiltak knyttet til avkjørsel må ha byggetillatelse fra bygningsmyndigheten.

4.4.4 Gangforbindelser

Foreslått oppheving innebærer at regulerte gangforbindelser i eldre plan, som eventuelt ikke er blitt etablert, vil bortfalle ved oppheving.

Det fremgår i vedlagte evalueringsskjemaer datert 08.01.2025 om reguleringsplanene har tverr/gangforbindelser. Kommunen sitt vegstatuskart viser dagens utbyggede vegsituasjon.

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel sikrer at «eksisterende gangforbindelser (turveger, stier, barnetråkk, snarveger) skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel.

Nye tiltak skal bidra positivt til utvikling av gåbyen», jf. KPA 2018 § 11.2.

Gangforbindelser skal tas vare på og forbedres, jf. KPA 2018 § 16.3. Dette gjelder særlig: - sentrumskerne og byfortettingssone (§ 26) - forbindelser som betjener viktige målpunkter - forbindelser som gir tilgang til grønnstruktur.

4.5 Blågrønne verdier

Foreslått oppheving innebærer at blå verdier (elver, vann ol.) og grønne verdier (fellesareal, grøntområder) vist på plankartene bortfaller. Det fremgår i vedlagte evalueringsskjemaer om reguleringsplanene har naturmiljø og grøntområder.

Flere eldre reguleringsplaner har inntegnede grønne arealer som er avsatt til fellesareal for lek til småbarn og friarealer. Dette er viktige verdier å ivareta og videreføre. Eldre reguleringsplaner med fellesarealer som ikke er tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan er dermed ikke foreslått opphevet.

Er fellesarealene i eldre reguleringsplan allerede blitt bebygget, har arealet i hovedsak mistet sin verdi som grøntareal. Er fellesarealene avsatt til arealformålet grønnstruktur i overordnet plan, vil bruken av arealet fortsatt være ivaretatt etter oppheving.

Bebygde eiendommer innenfor de aktuelle områdene er i hovedsak avsatt til byggesone i KPA 2018, mens ubebygde eiendommer avsatt til friareal/lekeplass i eldre reguleringsplaner er i hovedsak avsatt til grønnstruktur i KPA 2018.

Noen av de eldre reguleringsplanene har inntegnet elver i plankartet. Elver, vassdrag og sjø vises i kommunens grøntkart, og det er fastsatt byggegrenser i KPA 2018.

Byggegrenser til sjø og vassdrag fremgår av KPA 2018 § 6.1 og 6.2.

Bestemmelser for blågrønne strukturer fremgår av KPA 2018 § 10.

Bestemmelser for grønnstruktur fremgår av KPA 2018 § 29.

Bestemmelser for sjø og vassdrag fremgår av KPA 2018 § 32.

4.6 Kulturmiljø

Foreslått oppheving innebærer blant annet at vist plassering av bebyggelse på plankartet og bestemmelser bortfaller ved oppheving.

Områder som har kulturmiljøverdier er omfattet av hensynssone for kulturmiljø i kommuneplanens arealdel 2018. Dette fremgår i vedlagte evalueringsskjemaer.

Ved nye tiltak må det redegjøres for kulturmiljø i henhold til KPA §§ 12 og 35.5.

De aktuelle områdene er berørt av hensynssoner for kulturmiljø knyttet til Solheim, Minde-Nymark, Landås, historiske veifar og Fantoftåsen.

Innenfor disse hensynssonene skal kulturmiljø og historisk bebyggelse sikres og ivaretas, ref. retningslinjene til KPA 2018 § 35.5. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk. Om og hvordan et tiltak berører kulturminner eller kulturmiljø skal vurderes i samråd med Byantikvaren. Statens vegvesen skal høres i saker som angår postvegene.

Innenfor hensynssone kulturmiljø skal vern og utvikling skje som bevaring og tilpasning til det eksisterende, ref. vedlegg 4 til KPA 2018, utfyllende informasjon om hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570). I vedlegget er det beskrevet om de ulike hensynssonene, og hvilke hensyn det skal tas spesielt hensyn til ved eventuelle nye tiltak innenfor sonene.

Utbygget situasjon i de aktuelle områdene samsvarer ikke helt med inntegnet plassering på plankartene. De eldre reguleringsplanene har heller ikke bestemmelser som ivaretar de karakteristiske trekkene ved bebyggelsen, som farge- og materialkvaliteter.

Det er den faktiske utbyggede situasjonen i de aktuelle områdene og hensynssonen for kulturmiljø i KPA 2018 som ivaretar kulturmiljøet. Ved utarbeiding av eventuelt nye planer er det viktig å sikre kulturmiljøet med bestemmelser.

Det vises til veileder for utfyllende informasjon for bevaring av kulturmiljø [ve3000dlegg 4 Utfyllende informasjon om H570 Kulturmiljø](#) og [Temaside: Kulturminner i Bergen](#).

Samt kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025:
<https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V447093>

Området inneholder kulturminner. Disse er ivaretatt gjennom kulturminneloven og er registrerte kulturminner. Oppheving av de eldre reguleringsplanene får ikke betydning for registrerte kulturminner

4.7 Barn og unges interesser

Fellesareal og lekeplasser er viktige verdier å sikre videreført og bevart. Det fremgår i vedlagte evalueringsskjemaer om reguleringsplanene har lekeområder/grøntområder. Områder avsatt til fellesareal og lekeplasser er i hovedsak ivaretatt som arealformål grønnstruktur i overordnet plan KPA 2018, ref. kapittel 4.5.

Bestemmelser som ivaretar barn og unges interesser fremgår av KPA 2018 § 13. Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal legges til grunn for arealplanleggingen. Dette er sikret i kommuneplanens arealdel § 13.1. Blant annet skal det ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige eller egnet for barns lek, gis fysisk erstatning, jf. KPA 2018 § 13.4.

4.8 Risiko og sårbarhet

De eldre reguleringsplanene inneholder i hovedsak ikke arealformål eller bestemmelser som sikrer mot eventuelle risiko- og sårbarhetsforhold i de aktuelle områdene. Unntaket er reguleringsplan for Søndre Skogveien 89 X (arealplan-ID 7070000), som inneholder arealformål «rasfare». *Rasfare* på plankartet er ivaretatt i arealformål LNF med faresone ras i KPA 2018.

Deler av de aktuelle områdene er berørt av hensynssoner for sikrings-, støy og faresoner i KPA 2018. Bestemmelser for hensynssonene for sikrings-, støy og faresoner fremgår av KPA 2018 § 33. Risiko og sårbarhet er dermed bedre ivaretatt i overordnet plan.

ROS-analyser skal inngå i arealplanlegging og søknad om tiltak i henhold til KPA § 19.

Bestemmelser for støy fremgår av KPA 2018 § 22.

Bestemmelser for forurensning fremgår av KPA 2018 § 23.

4.9 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Foreslått oppheving av eldre reguleringsplaner vil ikke ha direkte økonomiske eller juridiske konsekvenser for Bergen kommune, som vi kjenner til, utover økte byggegrenser mot offentlig veg, som etter oppheving behandles etter vegloven av vegmyndighetene, så lenge det ikke er fastsatt egne byggegrenser mot offentlig veg i en arealplan.

4.10 Interessemotsetning og avveining av virkninger for vegforhold

Det kan være interessemotsetninger mellom planmyndighetene og vegmyndighetene sine interesser i plan- og byggesaker, samt mellom grunneiere og myndigheter. I tillegg kan det være interessemotsetninger mellom behovet for å rydde og aktualisere planregisteret, og behovet for å beholde eldre føringer i reguleringsplanene.

Oppheving av reguleringsplanene vedtatt mellom 1947 og 1987 eliminerer tolkningsspørsmål og eventuelle dispensasjoner fra reguleringsplanene etter plan- og bygningsloven, samtidig som det fører til økt byggegrense mot offentlig veg, som kan gi flere dispensasjonssøknader knyttet til vegloven.

Oppheving av planene vil forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandling og rydde planregisteret for utdaterte og lite anvendelige planer. Dette bidrar til mer egnet og entydig plangrunnlag for alle parter. Ved å ta vekk de eldre reguleringsplanene sitter vi igjen med planinformasjon som er mer relevant og oppdatert etter dagens situasjon og standard. Dette bidrar til mer forståelig plangrunnlag og mer digitale prosesser. Dette er i samsvar med nasjonale forventninger om mer digitale planregister, samt kommunen sitt ansvar for å ha et oppdatert kartgrunnlag. Det å ha et godt og forståelig plangrunnlag som kan tolkes på en entydig måte vil være positivt for alle parter. Dette er særlig viktig for grunneierne som skal forstå plansituasjonen på eiendommen sin og for myndigheter som skal behandle etter plangrunnlaget.

Økt byggegrense og endret vedtakskompetanse for vegforhold (byggegrense og avkjørsel i et uregulert område) fører til at vegmyndighetene får mer myndighet langs sine veganlegg. Det kan dermed gi mer saksbehandlingsmengde knyttet til dispensasjonssøknader for byggegrense mot veg og nye avkjørselstillatelser etter vegloven. Er forholdene regulert, har vegmyndighetene uttalemulighet, men bygningsmyndigheten gjør vedtaket. Ved etablering av ny avkjørsel, samt endret utforming og/eller flytting, skal vegforvaltning alltid godkjenne teknisk utforming av avkjørselen, jf. vegloven § 43.

For grunneiere kan det oppleves innskrenkende å få økt byggegrense på eiendommen sin. Reguleringsplanene, vedtatt mellom 1947 og 1987, er utarbeidet i en annen tid, og forhold knyttet til trafikkmengde og vegstandard var helt annerledes enn i dag. Økte byggegrenser

gir grunneiere redusert råderett over sine eiendommer langs offentlige veger, samtidig som det øker muligheten til å ivareta veganleggene etter dagens standard med bakgrunn i trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av vegen, arealbehov ved fremtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs vegen. Ved økte byggegrenser mot veg kan vegmyndighetene avgrense utbygging som kommer i konflikt med hensynet til veganleggene sine. De endrede byggegrensene medfører at allmenne interesser knyttet til vegnett og trafiksikkerhet blir bedre ivaretatt. Bergen kommune har et mål om å gjøre det tryggere å sykle og gå. Dette fremgår også i Klosterhagenerklæringen (byrådsplattformen). Det vurderes dermed å være positivt at vegmyndighetene får mer myndighet langs vegene.

I Klosterhagenerklæringen fremgår det at Byrådet vil ha en ja-holdning i plan- og byggesaker. Byrådet ønsker å gjøre det enklere og raskere for innbyggerne å vedlikeholde og utbedre egen bolig og eiendom. Bygging av garasje og takvinduer er eksempler på tiltak som skal møtes med en positiv grunnholdning fra kommunen. Byrådet ønsker å sette fart på utviklingen av digital byggesaksbehandling.

De eldre reguleringsplanene kan tolkes ulikt i dag, som kan resultere i ulik behandling og praksis over tid, og planene kan tolkes ulikt fra saksbehandler til saksbehandler. Ved oppheving av reguleringsplanene elimineres behovet for tolkning, og eventuelle dispensasjoner fra reguleringsplanene og muligheten til å gi avslag med henvisning til reguleringsplanene. Etter vedtak om oppheving vil kun nyere føringer være gjeldende. Ved å oppheve eldre og utdaterte reguleringsplaner sikrer vi at vi har forståelig planinformasjon og et plangrunnlag som er relevant for dagens situasjon.

Plan- og bygningsetaten vurderer det som positivt å få et entydig plangrunnlag som er relevant for dagens situasjon, og anbefaler oppheving av de eldre reguleringsplanene.