

KPA 2027

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

Bestemmelser og Planbeskrivelse

planID 71740000

HØRINGSFORSLAG 27.mars 2026



BERGEN
KOMMUNE

Innhold

Hva er en kommuneplan?	5
Brukerveiledning	6

Bestemmelser

Fellesbestemmelser	8
--------------------	---

1. Formål	8
2. Virkninger av planen	8
3. Plankrav	9
4. Rekkefølgekrav	9
5. Byggegrenser	9
6. Byform og arkitektur	11
7. Kulturminner og kulturmiljø	12
8. Blågrønne element og sammenhenger	12
9. Lekeområder, rekreasjon og friluftsliv	12
10. Sosial infrastruktur	13
11. Boligkvaliteter	13
12. Risiko og sårbarhet	15
13. Mobilitet og samferdsel	15
14. Tekniske anlegg	18
15. Forurensing	18

Bestemmelser til hvert arealformål i plankartet 21

16. Byggeformål (1000-serien) (pbl § 11-10)	21
17. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2000-serien)	23
18. Forsvaret (arealkategorier etter 4000-serien)	23
19. Grønnstruktur (3001)	23
20. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder) (5100)	24
21. Sjø og vassdrag (arealkategorier i 6000-serien)	24

Bestemmelser til hensynssoner 26

22. Sikringssoner og faresoner	26
23. Soner med særlige hensyn	27
24. Båndleggingssoner	27
25. Gjennomføringssoner	28

Bestemmelsesområder jfr. kartforskriften 29

26. Bestemmelsesområder	29
-------------------------	----

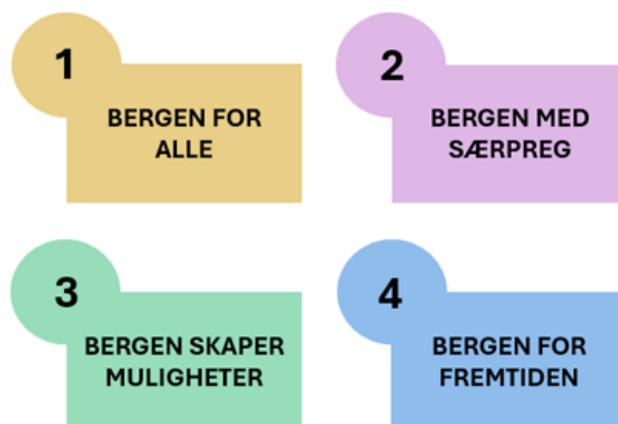
Planbeskrivelse

1. Hovedtrekk i byutviklingen	31
Arealstrategi og byutviklingsprinsipper	32
Folkehelse	35
Særpreg	37
Naturen og byen	39
2. Hverdagsliv	41
Inndeling av byggesonen	42
Sosiale tilbud	52
Enkel hverdagslogistikk	55
Parkering	59
3. Boliger og stedskvalitet	63
Nabolag med variasjon	64
Byrom, nærnatur og uteoppholdsareal	69
Bymiljøer med varige kvaliteter og særpreg	77
Miljøkvalitet og helse	81
4. Naturen inn i framtiden	87
Mennesket og naturen	88
God beredskap reduserer sårbarhet	91
Naturfare og klimaendringer	94
Landbruk	98
Sjøområder og strandsone	99
ORDLISTE	100

Hva er en kommuneplan?

Kommuneplanens samfunnsdel (KPS)

En kommuneplan består av en samfunnsdel og en arealdel. Samfunnsdelen er et overordnet dokument som beskriver kommunens langsiktige mål, og viser hvilken retning Bergen skal utvikle seg i. Arealdelen bygger på kommuneplanens samfunnsdel og er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå målene som er vedtatt i samfunnsdelen.



Figur over: Kommuneplanens samfunnsdel for Bergen har 4 mål: Bergen for alle; Bergen med særpreg; Bergen skaper muligheter; Bergen for fremtiden.

Kommuneplanens arealdel (KPA)

Kommuneplanens arealdel gir hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer for nye tiltak som iverksettes i planperioden. Planen beskriver også hvilke hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene.

Kommuneplanens arealdel omfatter **plankart**, **bestemmelser** og **planbeskrivelsen**. Planen er juridisk bindende for alle tiltak som skal gjennomføres i henhold til plan- og bygningsloven. Det betyr at all byggeaktivitet, både små og store tiltak, skal være i samsvar med denne planen.



Figurer til høyre: ikon for hvert av målene for KPA2027:

- flere boliger
- økt verdiskaping
- håndtere uforutsigbar framtid
- fortetting med kvalitet
- godt styringsverktøy
- effektiv saksbehandling

Bruerveiledning

Denne planbeskrivelsen, med bestemmelser, er utformet for å gjøre det enklest mulig å forstå og bruke kommuneplanens arealdel.

Dokumentet har to hoveddeler:

- **Del 1** De juridiske **bestemmelsene** til planen
- **Del 2 Planbeskrivelsen**, som beskriver planens innhold og gir veiledning til bruk av bestemmelsene

I **del 1 er bestemmelsene** listet med punktnummerering. Til hvert hovedpunkt oppgis lovgrunnlag for den aktuelle bestemmelsen.

Bestemmelsernes pkt. 1-15 er **fellesbestemmelser** som gjelder for alle tiltak alle steder i kommunen. Deretter følger bestemmelser til hvert arealformål, dvs. hver av de ulike fargene i plankartet. Pkt. 22 - 25 er knyttet til hensynssonene, og pkt. 26 til bestemmelsesområder. Disse er områder vist med ulike skravurer oppå arealformålene i plankartet.

Til høyre for en del av bestemmelsene står det hjelpetekst eller henvisning til spesifikk omtale i planbeskrivelsen. Det skal klargjøre bestemmelsene der det kan være behov for definisjoner, retningslinjer eller særlig veiledning.

Del 2, planbeskrivelsen, inneholder 4 hovedkapitler, samt en ordliste og oppstilling av vedlegg. Den gir bakgrunn for bestemmelsene, og skal være en støtte til å tolke og forstå det juridiske innholdet.

- Kapittel 1 beskriver hovedtrekkene ved planen. Det forklarer arealstrategien og trekker hovedlinjene fra KPS til prinsippene for KPA på et overordnet nivå.
- Kapittel 2-4 forklarer mer utfyllende om innholdet i planen, både tematisk og til ulike geografiske områder.

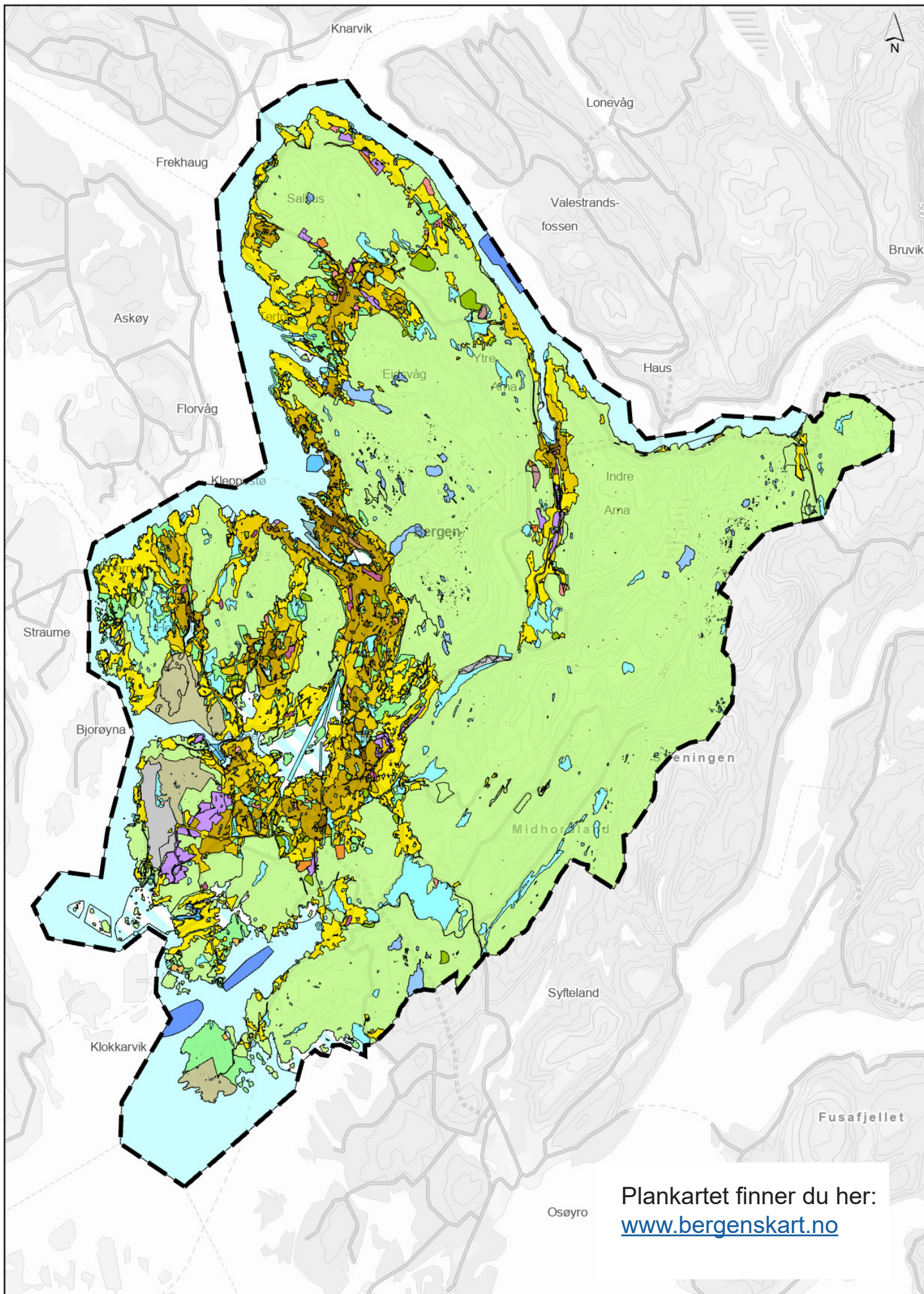
Ordlisten klargjør begreper som brukes.

Planbeskrivelsen inneholder en del illustrasjoner og informasjon om plankartet, men selve kartet med alle detaljer og nøyaktig oppdeling finner du på: www.bergenskart.no

Hjelpetekst til høyre i bestemmelsene innenfor brune linjer viser til planbeskrivelsen, med link til aktuell side

Hjelpetekst til høyre i bestemmelsene innenfor grønne linjer viser til bestemmelser

Alle bilder uten påskrevet kreditering er fotograf Christine Hvidsten



Fellesbestemmelser

1. Formål

Hensyn til befolkningens helse, livskvalitet og levekår skal ivaretas i plan- og byggesaker gjennom

- styrking av barns fysiske oppvekstmiljø
- god bokvalitet
- kvalitet på uterom
- universell utforming
- enkel hverdagslogistikk
- aldersvennlig byutvikling
- videreutvikling av byens særpreg og identitet

Å utvikle en god by for innbyggerne, gir grunnlag for en god by å drive næring i. Naturen må forvaltes for kommende generasjoner, viktige naturområder må bevares.

2. Virkninger av planen

2.1. Generelt

- 2.1.1. Plankart 1 med arealformål og bestemmelsesområder og plankart 2 med hensynssoner gir juridiske rammer for planlegging, forvaltning og utbygging.
- 2.1.2. Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert.
- 2.1.3. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner.
- 2.1.4. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran reguleringsplaner vedtatt før 1.6.2017.

2.2. Unntak

- 2.1.1. Reguleringsplaner med bestemmelser eller formål knyttet til bevaring av kulturminner/kulturmiljø og blågrønn struktur gjelder foran kommuneplanens arealdel, avgrenset til det aktuelle formålet.

3. Plankrav

3.1.1. Tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l skal inngå i reguleringsplan.

3.2. Unntak fra plankrav:

3.2.1. Tiltak etter pbl § 20-4 bokstav a, b, c, e og § 20-5, jf SAK10 §3-1 og § 4-1.

3.2.2. Masseuttak der tiltaket ikke berører større areal enn 1000 m² og avviker mer enn 3 m fra eksisterende terreng, eller har et volum på over 1000 m³.

3.2.3. Massedeponering der tiltaket ikke berører større areal enn 1000 m² og avviker mer enn 3 m fra eksisterende terreng.

3.2.4. Massedeponering og bakkeplanering til vesentlig nytte for landbruk i LNF-områder der tiltaket ikke berører større areal enn 20 000 m² eller avviker mer enn 3 m fra eksisterende terreng.

3.3. Mulighet for unntak

3.3.1. Unntak fra plankravet kan gis for tiltak der følgende forhold er ivaretatt:

- Tiltaket gir ikke negativ virkning for trafikk, støy, kulturminner, barn og unge, naturmiljø, avrenningslinjer og flomveier.
- Tiltaket innordner seg eksisterende bebyggelses- og byromsstruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel.
- Behov for teknisk infrastruktur er vurdert og nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling.

4. Rekkefølgekrav

4.1. Rekkefølgekrav til områder:

4.1.1. Åsane nord: Områder som betjenes via E39 nord for Eikåstunnelen kan ikke bebygges før ny E39 Vågsbotn-Klauvaneset (planid 7153000) er etablert. Gjelder for gjennomføring av nye reguleringspliktige tiltak.

4.1.2. Hjellestad og Milde: Områder sør for Ådlandsstraumen som betjenes via Hjellestadvegen (Fv573) kan ikke bebygges før vegen er utbedret i samsvar med planid 16930000. Gjelder for gjennomføring av nye reguleringspliktige tiltak.

4.1.3. Ytrebygda: Områder som betjenes via rv 580 Flyplassvegen på strekningen Birkelandsskriftet - Bergen lufthavn kan ikke bebygges før oppgradering av Flyplassvegen (planid 70620000) er sikret. Gjelder for gjennomføring av reguleringspliktige tiltak.

5. Byggegrenser

5.1. Sjø

5.1.1. Langs sjø gjelder følgende minimumsgrenser for plassering av tiltak etter pbl. § 1-6:

5.1.1.a. Sentrumsområder (sentrumskjerne og byfortettingssone): 10 meter

5.1.1.b. Ytre fortettingssone: 25 meter

5.1.1.c. Fritidsbebyggelse: 25 meter

5.1.1.d. I/L6: 5 meter

5.1.1.e. Naust: 0 meter

5.1.1.f. Forsvaret: 0 meter

5.1.1.g. LNF: 100 meter

5.1.1.h. Øvrig byggesone og øvrige arealkategorier:

- Bebygd eiendom: 25 meter
- Ubebygd eiendom: 50 meter

Les mer om bakgrunn for plankravet, og bruk av unntaksbestemmelser på [side 84](#) i kap. 3 Boliger og steds kvalitet: Reguleringskrav gir helhetlige løsninger.

Krav til masseuttak- og deponering gis i pkt. 15.5.4.

Rekkefølgekrav stilles normalt i reguleringsplan, etter en vurdering av konkrete behov og løsninger.

Rekkefølgekrav i pkt. 4 er stilt av hensyn til overordnet vegnett, som du kan lese mer om i kap. 2 under vegnett [side 58](#)

- 5.1.2. Unntak. Pkt. 5.1.1 gjelder ikke for:
- 5.1.2.a. Naturvennlig tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftsjnteresser.
 - 5.1.2.b. Nødvendige bygninger og mindre anlegg for landbruk og fiske på gårdsbruk i ordinær drift.
 - 5.1.2.c. Bruksendring mellom tilleggsdel og hoveddel innenfor eksisterende bolig, riving eller fasadeendring.
 - 5.1.2.d. Endring av grenser mellom eksisterende eiendom inntil 200 m².

5.2. Vassdrag

- 5.2.1. På begge sider av vassdrag gjelder følgende minimumsgrenser for plassering av tiltak etter pbl. § 1-6:
- 5.2.1.a. I sentrumskjerner: 3 meter
 - 5.2.1.b. I byfortettingssoner: 10 meter
 - 5.2.1.c. I ytre fortettingssone: 15 meter
 - 5.2.1.d. I øvrige områder for bebyggelse og anlegg: 20 meter
 - 5.2.1.e. I grønnstruktur og LNF-områder: 50 meter
 - 5.2.1.f. Langs Osvassdraget: 100 meter
- 5.2.2. Unntak fra pkt. 5.2.1 gjelder for:
- 5.2.2.a. Naturvennlig tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftsjnteresser.
 - 5.2.2.b. Nødvendige bygninger og mindre anlegg for landbruk på gårdsbruk i ordinær drift.
 - 5.2.2.c. Bruksendring mellom tilleggsdel og hoveddel innenfor eksisterende bolig, riving eller fasadeendring.
 - 5.2.2.d. Endring av grenser mellom eksisterende eiendommen inntil 200 m².

5.3. Veg

- 5.3.1. Langs riks- og fylkesveger, for tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, m og n, gjelder følgende minste byggegrenser foran mindre byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2010:
- 5.3.1.a. 8 meter i sentrumskjerner og byfortettingssoner
 - 5.3.1.b. 12 meter i ytre fortettingssone
 - 5.3.1.c. 18 meter i øvrig byggesone
- 5.3.2. Unntak. Pkt. 5.3.1 gjelder ikke for:
- 5.3.2.a. Tiltak i Bergen sentrum, avgrenset av sone SK1 og By1.
 - 5.3.2.b. Tiltak som er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5
 - 5.3.2.c. Støyskjerm

5.4. Nettstasjoner

- 5.4.1. Rundt transformatorer i distribusjonsnettet for strøm skal det være minimum 5 meter til brennbart objekt.

Les mer i kap. 4 under sammenhengende blågrønne strukturer på [side 90](#)

6. Byform og arkitektur

6.1. Generelt

- 6.1.1. Gjeldende arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, med tilhørende veiledere, skal være premissgiver for den arkitektoniske utformingen av alle nye tiltak.
- 6.1.2. Til reguleringsplaner skal det utarbeides en innledende stedsanalyse før oppstartsmøte.
- 6.1.3. Nye tiltak skal tilføre bruksmessige og visuelle kvaliteter til bymiljøet.

6.2. Bystruktur

- 6.2.1. Bergen skal utvikles med gode lokalsentre, attraktive og allment tilgjengelige møtesteder, og mest mulig av hverdagens behov innenfor gang-/sykkelavstand fra boligen.
- 6.2.2. Byutvikling skal planlegges med et finmasket byromsforløp der menneskets opplevelse fra gateplan gir premisser for utformingen.
- 6.2.3. Sammenhengende blågrønne strukturer og byrom, med offentlig tilgang til sjø, byfjell og vassdrag, skal være overordnede prinsipper for bystrukturen.
- 6.2.4. Byrom skal utformes med særlig hensyn til barn og unges behov for trygg ferdsel, lek og opphold.

6.3. Stedstilpasning

- 6.3.1. Nye tiltak skal underordne seg hovedlinjer og karaktertrekk i det eksisterende natur- og bylandskapet, og ha god terrengtilpasning, med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.
- 6.3.2. Nye tiltak skal fremme opplevelsen av stedets egenart, ivareta sammenheng med, og bygge videre på, omkringliggende landskap og naturkvaliteter, bystruktur og kulturminner.
- 6.3.3. Byggehøyden skal tilpasses stedets lokale særpreg, ivareta gode kvaliteter i tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og tiltakets fjernvirkning.
- 6.3.4. Det skal sikres en god overgang mellom eksisterende karakter i omkringliggende områder og nye tiltak.

6.4. Visuelle kvaliteter

- 6.4.1. Utforming av nye tiltak skal være helhetlig og preget av gode proporsjoner, varige materialer og detaljering som gir lesbarhet og samspill med omkringliggende bygningsmiljø. Dominerende og tilfeldige volumer, monotone eller uryddige fasader, og detaljering uten sammenheng med byggets form og kontekst, skal unngås.
- 6.4.2. Førsteetasje skal fremstå imøtekommende. Kantsoner skal tilpasses bebyggelsens funksjon og beliggenhet i bystrukturen.
- 6.4.3. For bygninger og byrom med viktige allmenne funksjoner skal det legges særlig vekt på materialbruk, universell utforming og løsninger som bidrar til høy brukskvalitet, fleksibilitet og varig verdi over tid.

Les mer i kap. 3 under Bymiljøer med varige kvaliteter og særpreg, på [side 77](#)

Se kommunens veileder for utarbeiding av innledende stedsanalyse.

Les mer om bystrukturer i kap. 2 under Inndeling av byggesonen, på [side 42](#)

7. Kulturminner og kulturmiljø

- 7.1.1. Bygninger, anlegg eller miljø som har kulturhistorisk verdi skal ivaretas i plan- og byggesaker.
- 7.1.2. I tette trehusmiljøer og andre verneverdige historiske kulturmiljø skal bygningene beholde sitt særpreg og estetiske kvaliteter i fasader, detaljer og hovedform.
- 7.1.3. Kulturminner, verneverdig historisk kulturmiljø og kulturlandskap skal brukes for å videreutvikle bergensk byggeskikk med kvalitet og særpreg.
- 7.1.4. Ved brann- eller annen uopprettelig skade i verneverdige historisk kulturmiljø skal ny bebyggelse som gjenoppbygges videreføre stedegen historisk byskikk av høy kvalitet. Slik bebyggelse skal ikke innebære en svekkelse av kulturmiljøets verdi og egenart. Det kan kreves at nybygg blir gjenreist som kopi av dokumentert grunnlag.

8. Blågrønne element og sammenhenger

- 8.1.1. Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og sikres i alle plan- og byggesaker. Sammenhenger skal vurderes etablert og styrket der strukturen er usammenhengende, og nødvendig areal må sikres.
- 8.1.2. Vassdrag skal ikke lukkes, og en skal søke å gjenåpne eller restaurere lukkede vassdrag.
- 8.1.3. Bytrær skal bevares, og skal erstattes ved skade eller sykdom. I historiske alleer skal trær og tilhørende strukturer bevares.
- 8.1.4. I reguleringsplaner skal det settes av tilstrekkelig areal til trær, i rekker, grupper eller enkeltvis.

9. Lekeområder, rekreasjon og friluftsliv

- 9.1.1. Områder som er viktige for lek, rekreasjon og friluftsliv skal ivaretas i plan- og byggesaker.
- 9.1.2. Arealer som er viktige eller egnet for barns lek skal sikres. Ved eventuell omdisponering av slike arealer skal de erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter. Erstatningsareal skal:
 - ha tilsvarende størrelse, kvalitet og bruksmuligheter
 - tilpasses aktuelle aldersgruppers behov
 - ligge i gangavstand fra bolig og ha god og trygg tilgjengelighet
 - sikres og være tilgjengelig på rett tidspunkt
- 9.1.3. Eksisterende gangforbindelser (turveier, stier, barnetråkk, snarveier) skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel. Nye tiltak skal bidra positivt til utvikling av byen.
- 9.1.4. Arealer eller funksjoner som fjernes skal erstattes, eventuelt skal alternativt tilbud i nærområdet gis økt bruksverdi.

Les mer i kap. 3 Stedets egenart, kulturminner og kulturmiljø på [side 78](#)

Les mer i kap. 4 under mennesket og naturen på [side 88](#)

Les mer i kap. 3 under Byrom, nærnatur og uteoppholdsarealer på [side 69](#)

10. Sosial infrastruktur

- 10.1.1. I reguleringsplaner skal areal for barnehage, skole, idrett, barn og ungdom sikres, etter nærmiljøets behov. Til barnehage legges det til grunn 15 barn pr. 100 boenheter.
- 10.1.2. I nye reguleringsplaner med mer enn 100 boenheter, skal planen inkludere areal som vil fungere som innendørs møteplass.

11. Boligkvaliteter

11.1. Krav til boligen

- 11.1.1. Minstestørrelse: Nye boenheter skal ikke være mindre enn 35 m² BRA.
 - 11.1.1.a. Studentboliger i områder regulert til arealformål studentbolig er unntatt krav til minstestørrelse.
 - 11.1.1.b. Boliger tilbudt som midlertidig botilbud, for vanskeligstilte i boligmarkedet, kan unntas krav til minstestørrelse.
- 11.1.2. Til prosjekt med mer enn 15 boliger stilles følgende krav til fordeling av boligstørrelse:
 - 11.1.2.a. Maksimalt 30 % av boligene kan være mindre enn 50 m².
 - 11.1.2.b. I indre by¹ skal minst 20 % av boligene ha bruksareal over 80 m².
 - 11.1.2.c. Studentboliger i områder regulert til studentbolig er unntatt krav om størrelsesfordeling.
- 11.1.3. Hyblifisering er søknadspliktig. Hybler skal ha tilgang på tilstrekkelig areal til felles oppholdsrom, minst 4 m² pr. soverom. Det skal også være minst 1 toalett og 1 dusj pr. 4 soverom.

Les om sosial infrastruktur i kap. 2 Hverdagsliv: Sosiale tilbud på [side 52](#)

Les mer i kap. 3 under Nabolag med variasjon på [side 64](#)

Les om studentboliger på [side 67](#)

Les om vanskeligstilte i boligmarkedet på [side 66](#)

Les om hyblifisering på [side 67](#)

¹ Indre by er i denne planen definert som bydelene Bergenhus og Årstad, samt levekårszone Damsgård og Melkeplassen.

11.2. Krav til uteoppholdsareal (MUA)

Les om MUA i kap. 3 under Byrom, nærnatur og uteoppholdsareal, på [side 69.](#)

- 11.2.1. Alle boliger skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige uteoppholdsarealer. Det stilles krav til minste uteoppholdsareal (MUA) for nye boenheter med følgende kvaliteter:
- 11.2.1.a. Arealene skal ha praktisk brukskvalitet, og god og varig opparbeiding og møblering, med innslag av vegetasjon. Barn og unges behov for lekeområder må ivaretas i utforming.
 - 11.2.1.b. Minimum halvparten av MUA på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn. Det skal også skjermes mot vind.
 - 11.2.1.c. Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i MUA.
 - 11.2.1.d. Areal som kreves lagt på bakkenivå skal ligge på naturterreng, eller som opparbeidet dekke med god terrengkontakt, dimensjonert for å kunne tåle et permanent vegetasjonsdekke.
 - 11.2.1.e. Det skal være god gangadkomst til uteoppholdsarealene. Alle boliger, med unntak for SK1, skal ha noe uteoppholdsareal innenfor 100 m sikker gangavstand.
 - 11.2.1.f. I prosjekt med mer enn 8 boenheter skal deler av utearealet utformes som felles eller allment tilgjengelig område, tilpasset nærområdets behov.
 - 11.2.1.g. Støynivå på MUA skal ikke overstige nedre grenseverdi for gulsone. I sentrumsområder (SK og BY) kan inntil 50 % av MUA ha støynivå på inntil 3 dB mer enn grenseverdi, der nytt uteareal utformes som allment tilgjengelig område.
- 11.2.2. Det stilles arealkrav til MUA, med spesifisert minste del som skal ligge på bakkenivå:

Arealformål KPA/ boligtype	Arealkrav	Minst på bakkenivå:	Kommentar/Utforming
Sentrumskjerne (SK), unntatt SK1	20 m ²	10 m ²	MUA på bakkenivå: kan ligge på opparbeidet dekke med god terrengkontakt. <i>Se òg krav om sentralt byrom i 16.1.1.</i>
Byfortettingssone (BY), unntatt BY1	30 m ²	20 m ²	MUA på bakkenivå: kan ligge på opparbeidet dekke med god terrengkontakt.
Ytre fortettingssone (YF)	65 m ²	45 m ²	
Øvrig byggesone (ØB)	100 m ²	100 m ²	
SK1	15 m ²	10 m ²	Arealkravet kan i sin helhet dekkes i eksisterende offentlig park, plass eller gatetun dersom det ligger innen 200 m gangavstand.
BY1	15 m ²	10 m ²	Inntil 10 m ² kan dekkes av eksisterende offentlig park, plass eller gatetun innenfor 200 m gangavstand. Ved bruksendring i eksisterende bygningsmasse kan det i sin helhet henvises til offentlig område innen 200 m, dvs. unntatt pkt. 11.2.1.e.

- 11.2.3. Til studentboliger stilles det krav om MUA på 5 m² pr. enhet. Arealet skal ligge på bakkenivå.

12. Risiko og sårbarhet

12.1. Naturfare

- 12.1.1. I reguleringsplaner skal naturfare kartlegges i henhold til byggteknisk forskrift, når planområdet er berørt av aktsomhetsområde.
- 12.1.2. Ved terreng brattere enn 27 grader skal skredfare kartlegges i tråd med krav til sikkerhet i pbl § 28-1.
- 12.1.3. Tiltak skal tilrettelegges for havnivå i år 2150, inkludert bølgepåvirkning.

12.2. Overvann

- 12.2.1. Nedbør skal normalt gis avløp gjennom infiltrasjon i grunnen og i åpne vannveier. Nye tiltak skal ikke gi økte avrenningstopper i områder som er sårbare for flom.
- 12.2.2. Reguleringsplaner skal identifisere, dimensjonere og sikre arealer for overvannshåndtering og flomveier.

12.3. Jordvern

- 12.3.1. Arealer som består av mer enn 500 m² dyrkbar jord, skal ikke tas i bruk til annet formål, uavhengig av arealstatus.

13. Mobilitet og samferdsel

13.1. Generelt

- 13.1.1. Gående, syklende og kollektivtransport skal prioriteres ved planlegging av transportsystemet. Gatennormal for Bergen (under utarbeidelse) er førende for utforming av samferdselsanlegg.
- 13.1.2. Gangforbindelser skal tas vare på og forbedres. Dette gjelder særlig:
 - 13.1.2.a. i sentrumskerne og byfortettingssone
 - 13.1.2.b. forbindelser som betjener viktige målpunkter
 - 13.1.2.c. forbindelser som gir tilgang til grønnstruktur
- 13.1.3. Det skal legges til rette for særlig trafikksikre soner ved grunnskoler.

13.2. Varelevering/logistikk

- 13.2.3. Ved tiltak som medfører varelevering skal det sikres at løsningen ikke medfører hindring eller fare for andre trafikanter.

Naturfare er ikke vist som hensynssoner i plankart 2, men er i stedet tilgjengelig som dynamiske kart i kommunens digitale kartløsninger, basert på sist tilgjengelig kunnskap.

Les mer i kap. 4 under God beredskap reduserer sårbarhet på [side 91](#)
Naturfare og klimaendringer på [side 94](#)

Jordvernet er styrket ut over allminnelig bestemmelse i jordlova, med hjemmel i jordlovas § 2.

Gatennormal for Bergen (*Bergenstandard for veg - og gateutforming*) er under utarbeiding. (mars 2026)

13.3. Sykkelparkering

- 13.3.1. All sykkelparkering skal gi mulighet for å låse sykkel til en fast installasjon med mulighet for å kunne låse både ramme og hjul.
- 13.3.2. Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger, uten konflikt med gangforbindelse og uteoppholdsareal.
- 13.3.3. Boligbygg med 4 boenheter eller mer, skal ha innendørs sykkel-parkering. Sykkelparkering skal ha eget areal i tillegg til nødvendig bodareal.
- 13.3.4. Det skal etableres innendørs parkering og garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen i nye bygg med mer enn 20 ansatte.
- 13.3.5. Der det skal etableres mer enn 10 sykkelparkeringsplasser skal minst 10% av plassene tilrettelegges for større sykler/lastesykler.

Det skal minimum etableres sykkelparkering i hht. følgende tabell:

Bygningskategori	Minimumskrav til antall sykkelparkeringsplasser, pr. 100 m ² BRA
Bolig	2
Kontor	1,2
Forretning, handel	0,6
Studentbolig	1
Barnehage	6, og i tillegg 1 plass til sykkeltilhenger
Skoler/ høyskoler/ universitet	1,2
Andre formål	Det skal etableres et antall tilsvarende minst 20 % av ansatte, og i tillegg 5 % av antall samtidige gjester/kunder.

- 13.3.7. Det er anledning til frikjøp fra krav til sykkelparkering i henhold til pbl. § 28-7 for tiltak innenfor *Hensynssone kulturminne sentrum* i følgende tilfeller:
 - 13.3.7.a. For plasser ment til korttidsbruk til forretnings- og servicebebyggelse. Frikjøpsbeløp er kr. 2.000 pr. plass pr. vedtaksdato av denne plan. Beløp skal indeksreguleres etter SSBs byggekostnadsindeks for boligblokk, med beregningsindeks 2 mnd. før registrert søknad om frikjøp.
 - 13.3.7.b. For plasser innendørs til kontorbebyggelse. Frikjøpsbeløp er kr. 10.000 pr. plass pr. vedtaksdato av denne plan. Beløpet skal indeksreguleres etter SSBs byggekostnadsindeks for boligblokk, med beregningsindeks 2 mnd. før registrert søknad om frikjøp.

Les mer i kap. 2 under Sykkelparkering på [side 59](#)

13.4. HC-parkering

- 13.4.1. Ved tiltak skal det etableres HC-parkering i tabellen under. Krav er listet med minimums- og maksimumbegrensning. Kravet skal alltid rundes opp til nærmeste hele tall. Der minimumskravet er 0, er etablering av HC-parkering en mulighet, ikke et krav.

Les mer i kap. 2 under HC-parkering på [side 60](#)

Bygningskategori	Arealformål i KPA		
	SK, BY1 og innenfor BY i «indre by»*	BY utenfor og YF innenfor «indre by»*	Alle andre områder
Bolig, pr. bolig	0 - 1	0 - 1	0 - 1
Bolig, mer enn 15 enheter, pr. bolig	0 - 1	0,15 - 1	0,2 - 1
Kontor pr. 100 m ² BRA	0 - 2	0,5 - 4	1 - 4
Forretning, handel, pr. 1.000 m ² BRA	0 - 2	0,5 - 2	1 - 4
Andre formål	Må vurderes i enkeltsaker		

13.5. Bilparkering

- 13.5.1. Parkering skal anlegges uten å komme i konflikt med gangforbindelser og uteoppholdsareal .
- 13.5.2. I reguleringsplaner skal parkering håndteres helhetlig, og parkering skal ligge i fellesanlegg.
- 13.5.3. Ved tiltak kan det etableres parkering i samsvar med tabellen under. Tabellen oppgir enten enkelttall som er maksimumskrav, eller et intervall der nedre grense er minimumskrav og øvre grense maksimumskrav.

Illustrasjon av indre by er vist på [side 60](#)

Les mer i kap. 2 under bilparkering, [side 61](#)

Bygningskategori	Arealformål i KPA			
	SK1 og BY1	SK (unntatt SK1) og BY innenfor «indre by»*	BY utenfor og YF innenfor «indre by»*	Alle andre arealkategorier, inkl. YF og ØB.
Bolig, pr. 100 m ² BRA	1	1	0,4 - 1,2 (b)	0,5 - 1,4 (b)
Forretning/handel pr. 100 m ² BRA	0	1	1,5	1,5
Kontor pr. 100 m ² BRA	0,2/0 (a)	0,2	0,5	0,3 - 1
Industri/Lager/Verksted pr. 100 m ² BRA	0,1	0,1	0,3	0,5 - 0,8
Boliger for vanskeligstilte	1	1	1,2	0,3 - 1,4
Studentbolig pr. 100 m ² BRA	0	0	0,5	0,2 - 0,7
Andre formål	Må vurderes i enkeltsaker: a) 0,2 inntil 5.000 m ² BRA, deretter 0. b) Min-maks krav, men krav om minimum 1 p-plass pr. bolig			

* Indre by er her definert som bydelene Bergenhus og Årstad, samt levekårszone Melkeplassen og Damsgård.

- 13.5.4. Der det etableres parkering, skal det også etableres HC-parkering, i samsvar med 13.4. HC-plasser skal telles med i totalsum av parkering.

14. Tekniske anlegg

14.1. Avfall

- 14.1.1. I plansaker skal renovasjonsteknisk plan (RTP) utarbeides i henhold til gjeldende renovasjonstekniske veileder (RTV). For boligområder og kombinasjonsbygg må avfallsløsningen samordnes i renovasjonsteknisk plan RTP.
- 14.1.2. Der to eller flere utbyggingsområder ligger i nærheten av hverandre, skal det etableres en felles renovasjonsløsning dersom det er mulig.
- 14.1.3. Avfallshåndteringen skal ikke beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.

14.2. Samferdselsanlegg

- 14.2.1. Offentlige veier og endringer av eksisterende anlegg skal planlegges i tråd med Gatennormal for Bergen kommune (under utarbeidelse).
- 14.2.2. Ved tiltak som innebærer at eksisterende dypvannskai går ut av bruk, skal konsekvensene for skipsfart og logistikk vurderes.

14.3. Vann, avløp og overvann

- 14.3.1. VAO -rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner, tilpasset plannivået. Den skal vise løsninger for området og sammenheng med overordnet hovedsystem.

14.5. Energi

- 14.5.1. 14.5.1. Tilknytningsplikt til fjernvarme skal vurderes og fastsettes i reguleringsplaner for bebyggelse i nærheten av eksisterende eller planlagt infrastruktur for fjernvarme.
- 14.5.2. Ved regulering av tiltak i områder med kjente kapasitetsutfordringer skal det vurderes løsninger for egen energi- eller varmeproduksjon.

15. Forurensing

15.1. Støy

- 15.1.1. Generelt
 - 15.1.1.a. Nasjonal støyretningslinje T-1442, sammen med tilhørende veileder M-2061 og kommuneplanens bestemmelser og veiledning, skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker.
 - 15.1.1.b. Tiltak på eksisterende bolig, uten opprettelse av flere boenheter og uten tap av stille uteareal (MUA), omfattes ikke av bestemmelsen 15.1.

Se bestemmelsene pkt. 13, om samferdsel.

Se også pkt. 12.3 om overvann.

Les mer i kap. 4 under Energiforsyning på [side 93](#)

Ler mer i kap. 3 under Støy på [side 81](#)

Støysoner er ikke vist som hensynssoner i plankart 2, men er vist i kommunens digitale kartløsninger.

15.1.2. Vilkår for nytt støyfølsomt bruksformål i støyutsatt område

15.1.2.a. Det skal utarbeides støyfaglig utredning basert på beste tilgjengelige data.

15.1.2.b. I områder med støybelastning tilsvarende gul støysone kan det etableres nytt støyfølsomt bruksformål under forutsetning av at følgende vilkår oppfylles:

- Grenseverdier og kriterier etter T-1442 tabell 2 skal gjelde for tiltak mot støy.
- Alle boenheter skal ha en stille side. Unntak: I enkelte situasjoner kan dempet fasade erstatte stille side, og kravet kan frafalles ved bruksendring.
- Dersom støyutsatt side ligger i øvre del av gul støysone (mellom 5 og 10 dB over grenseverdi) skal minst et soverom plasseres mot stille side.
- Areal som skal medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) skal ha støynivå under grenseverdi.

Tilsvarende prinsipper skal legges til grunn også for annen støyfølsom bebyggelse enn boliger.

15.1.2.c. I områder med støybelastning tilsvarende rød støysone skal det ikke etableres nytt støyfølsomt bruksformål. Unntak: Innenfor byggesone SK og BY kan det gjennom reguleringsplan vurderes å åpne for nytt støyfølsomt bruksformål også i rød støysone.

15.1.2.d. Bruksendring i sentrumsområder (SK og BY), for tiltak på maksimalt 400 m², der eneste støykilde er vei og bane:

- Ved støybelastning tilsvarende rød støysone kan støy på fasade ligge inntil 3 dB over grenseverdi for rød sone. Tiltaket må ha stille side.
- Ved støybelastning tilsvarende gul støysone kan det gis fritak fra krav til stille side dersom kravet ikke kan oppfylles, eller dersom det vil gi en klart uhensiktsmessig planløsning.

15.1.3. Nye støykilder

15.1.3.a. Ved etablering av nye støykilder og vesentlig endring av eksisterende støykilder skal det utarbeides støyfaglig utredning. Ved behov skal det gjennomføres avbøtende tiltak og utarbeides støysonekart.

15.1.3.b. Støynivået skal ikke økes i stille områder og på kirkegårder.

15.1.4. Bygge- og anleggsstøy

15.1.4.a. Prosedyrer og grenseverdier for støyende virksomhet gitt i T-1442 skal i utgangspunktet tilfredsstilles. Ved behov for overskridelse av grenseverdiene skal det utarbeides en plan for håndtering av støy og avbøtende tiltak, senest ved søknad om tiltak.

15.1.4.b. Det skal ikke foregå støyende virksomhet (se definisjon i T-1442) kveld/natt/helg uten særskilt tillatelse

Mindre tiltak med liten støybelastning kan fritas fra kravet i 15.2.1.a. Se [side 81](#) for avklaring av tiltakets størrelse, støybelastning og vilkår.

Vilkår for unntaket i 2.kulepunkt er listet under dempet fasade på [side 82](#)

Se pkt. 11.2.1.g for unntak om støynivå på MUA.

Kriterier som må innfris for å kunne vurdere unntak er listet under Utfyllende kriterier og rammer for reguleringsplanlegging på [side 82](#)

Planen viser hensynssone for stille områder: Grønn støysone, i områder i Bergenhus bydel. Liknende hensyn må også vurderes for liknende parkområder i andre bydeler.

15.2. Luft

15.2.1. Nye skoler, barnehager og helseinstitusjoner skal ikke lokaliseres i områder med luftkvalitet tilsvarende rød sone.

15.3. Vassdrag

15.3.1. Det skal legges vekt på å unngå avrenning av partikler til vassdrag.

15.4. Jord

15.4.1. Alle tiltak skal planlegges og gjennomføres slik at forurensning fra grunnen ikke fører til helse- eller miljøskade.

15.5. Klimagassutslipp

15.5.1. Klimagassberegninger

15.5.1.a. I reguleringsplaner skal ambisjoner for utslippsreduksjon og klimagassutslipp dokumenteres gjennom *Klimanorm og klimagassberegninger*.

15.5.1.b. I reguleringsplaner kan kommunen kreve at det utredes alternativer som viser hvordan klimagassutslippene kan reduseres ved forslag om:

- rivning av eksisterende bygg større enn 100 m² BRA
- vesentlige natur- eller terrenginngrep

15.5.2. Utslippskrav til materialer

I reguleringsplaner skal det stilles krav til maksimum utslipp fra materialer. Kravet skal ta utgangspunkt i referansenivåer for bygningskategorier, iht. se tabell under:

År	2027	2030	2035	2040	2045	2050
Grad av sirkularitet	35 %	50 %	61 %	73 %	84 %	95 %

Tabell: Grad av sirkularitet iht. Paris-kurven basert på ferdigstillelsesår.

15.5.3. Sirkularitet/ombruk

Det skal i reguleringsplaner stilles krav om minimum grad av sirkularitet, målt i vekt, i tråd med måltall for sirkularitet vist i tabell over. Kravet gjelder både for materialer og masser.

15.5.4. Massehåndtering

Tiltak skal plasseres i terrenget på en måte som minimerer natur- og terrenginngrep. Overskuddsmasser og masseforflytting skal unngås.

15.5.4.a. I reguleringsplaner som forutsetter flytting og håndtering av masser, skal det settes av midlertidig areal til mellomlagring av masser innenfor planområdet i anleggsperioden. Mellomlagring på avsatt areal skal ikke medføre naturinngrep.

15.5.4.b. I reguleringsplaner som genererer over 500 m³ masse skal det utarbeides en massehåndteringsplan.

Les mer i kap. 4 under Naturfare og klimaendringer på [side 94](#)

Se kommunens veileder for beregning av klimaavtrykk i plansaker: Klimanorm.

Bestemmelser til hvert arealformål i plankartet

16. Byggeformål (1000-serien) (pbl § 11-10)

16.1. Bebyggelse og anlegg: Sentrumskjerner (SK) (1130-2)

- 16.1.1. Områdene skal utvikles med høy tetthet og kvalitet, etter bymessige prinsipper. Bebyggelse skal henvende seg til byrom, og ha innganger på gateplan. Innenfor hver sentrumskjerne skal det etableres en offentlig plass eller allmenning, tilpasset stedets karakter og størrelse, med aktive fasader.
- 16.1.2. Det kan tilrettelegges for bolig, kultur, tjenesteyting, handel og næring. Det skal ikke etableres næring som gir vesentlig ulempe for nærområdet i form av støy, luftforurensing eller mye tungtrafikk. Det skal ikke etableres arealkrevende lagervirksomhet. Sentrumskjerne i bydelsentrene, SK2-SK8, skal ha innslag av bolig.
- 16.1.3. Handelsvirksomhet skal tilpasses bystrukturen og ha aktive fasader mot sentrale gater og byrom.
- 16.1.4. Nettverket av byrom skal gi grunnlag for opphold og rekreasjon, og må utformes variert og sammenhengende med møblering, vegetasjon og/eller vann som viktige element.
- 16.1.5. Området skal ha ferdselsårer utformet som gater med hovedvekt på tilgjengelighet for myke trafikanter. For å sikre et finmasket byroms- og gangnett skal sammenhengende fasadelengde langs gate eller byrom ikke overstige 70 meter.
- 16.1.6. Grad av utnyttning gis ut fra krav til byromsstruktur, uteareal og øvrige krav.

16.2. Bebyggelse og anlegg: Byfortettingssone (BY) (1130)

- 16.2.1. Områdene skal utvikles med høy tetthet og kvalitet, etter bymessige prinsipper. Bebyggelse skal henvende seg til byrom, og ha innganger på gateplan.
- 16.2.2. Det kan tilrettelegges for bolig, kultur, tjenesteyting, handel og næring. Det skal ikke etableres næring som gir vesentlig ulempe for nærområdet i form av støy, luftforurensing eller mye tungtrafikk. Det skal ikke etableres arealkrevende lagervirksomhet. Ny boligbebyggelse i byfortettingssone skal ha variasjon i type av boliger.
- 16.2.3. Det kan etableres dagligvareforretning inntil 1.500 m² BRA og handel knyttet til næring/håndverksbedrifter. Handelsvirksomhet skal tilpasses bystrukturen og ha aktive fasader mot sentrale gater og byrom.
- 16.2.4. Nettverket av byrom skal gi grunnlag for opphold og rekreasjon, og må utformes variert og sammenhengende med møblering, vegetasjon og/eller vann som viktige element.
- 16.2.5. Området skal ha ferdselsårer utformet som gater med hovedvekt på tilgjengelighet for myke trafikanter. For å sikre et finmasket byroms- og gangnett skal sammenhengende fasadelengde langs gate eller byrom ikke overstige 70 meter.
- 16.2.6. Grad av utnyttning gis ut fra krav til byromsstruktur, uteareal og øvrige krav.

I planens kart og bestemmelser består sentrumsområdene av sentrumskjerner omgitt av byfortettingssone. For mer om sentrumsområder se:

- kap. 1. Arealstrategi og byutviklingsprinsipper, [på side 32](#)

- kap. 2 under Sentrumsområder, på [side 43](#)
Næring, på [side 49](#)
Sosiale tilbud, på [side 52](#)
Enkel hverdagslogistikk, på [side 55](#)

- kap.3 Boliger og stedskvaliteter, på [side 63](#)

16.3. Bebyggelse og anlegg: Ytre fortettingssone (YF) (1001-2)

- 16.3.1. Områdene skal videreutvikles med god tilknytning til nærmeste sentrumskerne, skole/barnehage, tjenesteyting og rekreasjonsområde, og bygge opp under eksisterende naturkvaliteter.
- 16.3.2. Det kan tilrettelegges med bolig- og næringsformål, og tjenesteyting. Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet. Det skal ikke etableres næring som gir vesentlig ulempe eller vesentlig økt trafikkbelastning for nærområdet.
- 16.3.3. Det kan etableres dagligvareforretning med bruksareal på inntil 1500 m² BRA, og handel som er knyttet til næring/håndverksbedrifter og utgjør en mindre del av bedriften.
- 16.3.4. Nettverk av byrom skal gi grunnlag for rekreasjon og økosystemtjenester, og må utformes sammenhengende med stort innslag av vegetasjon og vann.
- 16.3.5. Ferdselsmuligheter for myke trafikanter skal styrkes.
- 16.3.6. Grad av utnyttning skal tilpasses omgivelsene, og være mellom 30 % og 120 % BRA. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.

16.4. Bebyggelse og anlegg: Øvrig byggesone (ØB) (1001)

- 16.4.1. Områdene skal ikke få store endringer i utbyggingsmønster.
- 16.4.2. Det kan etableres ene- og tomannsboliger. Det skal ikke etableres nye bygg med mer enn 3 boenheter. Det skal ikke bruksendres til tiltak med høy arbeidsplass- eller besøksintensitet. Eksisterende næring kan videreføres, og eksisterende drift kan utvides innenfor gjeldende rammer.
- 16.4.3. Det kan etableres dagligvareforetning med bruksareal inntil 1.500 m² BRA. Annen handel skal ikke etableres, med unntak av små utsalg som er naturlig del av eksisterende næring.
- 16.4.4. Ubebygde områder skal bidra til økosystemtjenester. De skal ha et grønt preg med naturlig vegetasjon.
- 16.4.5. Ferdselsårer skal videreføres. Det er ikke anledning til å stenge eksisterende gangforbindelser med mindre ny og bedre etableres. Veiutvidelse må vurderes opp mot arealbeslag.
- 16.4.6. Grad av utnyttning skal være maks. 45 % BRA. Ny bebyggelse skal ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.

16.5. Bebyggelse og anlegg: Næringsbebyggelse: Industri og Lager (I/L, I/K/L) (1300)

- 16.5.1. Områdene skal utvikles som effektive næringsområder med tydelige strukturer, herunder trafikkområder, og fleksible byggeområder innenfor rammene av denne planen.
- 16.5.2. I områder for industri og lager (IL) kan det etableres industri, lager og annen arealkrevende næringsvirksomhet. I områder for industri, kontor og lager (IKL) kan det etableres kontor, industri, lager og annen arealkrevende næringsvirksomhet. Det er ikke tillatt med virksomhet som har høy arbeidsplassintensitet eller høyt antall besøkende.
- 16.5.3. Kjøpesenter eller annen handel er ikke tillatt.

Les mer i kap. 2 under
Ytre fortettingssone, på [side 47](#)

Les mer i kap. 2 under
Øvrig byggesone, på [side 47](#)

Se pkt. 26.5 om
sentrumsfunksjoner i Salhus og
Lone.

Les mer i kap. 2 under
Noen virksomheter
trenger arealformålet
«næringsbebyggelse»,
på [side 51](#)

16.6. Bebyggelse og anlegg: Fritidsbebyggelse (FB) (1120)

- 16.6.1. Nye bruksenheter skal ikke opprettes.
- 16.6.2. Fritidsboliger i felt FB1 skal ikke fradeles.

16.7. Bebyggelse og anlegg: Naust (N) (1500)

- 16.7.1. Det kan etableres naust og tilhørende installasjoner til båtopptrekk.
- 16.7.2. Terrenginngrep skal ikke avvike mer enn 2 m fra opprinnelig terrengnivå.
- 16.7.3. Naust er uthus for oppbevaring av båt med utstyr, uten innredning for opphold og overnatting. Naust kan ha størrelse inntil 30 m² BYA, én etasje og mønehøyde på maks 4 meter målt fra gjennomsnittlig terrenghøyde. Takvinkel skal være mellom 35 og 45 grader. Det skal ikke ha altan, balkong, gjerde eller liknende. Vinduer skal ikke overstige 3 % av BRA og skal om mulig ikke vende mot sjø.
- 16.7.4. Nye naust skal ikke redusere allmenhetens tilgang til strandsonen. Det skal være mulig å ferdes framom eller bak, samt mellom naust/naustgrupper i en bredde på minimum 2 meter, minst mellom hvert 3.naust.

16.8. Bebyggelse og anlegg: Andre typer

- Idrettsanlegg (1400)
- Tjenesteyting (1160)
- Terminalområder
- Energianlegg (E) (1500)
- Råstoffutvinning (R) (1200)
- Grav- og urnelund (1700)

17. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (2000-serien)

- Samferdselsanlegg (SA) (2001)
- Bane (2020):
- Lufthavn (2030)
- Havn (2040)

18. Forsvaret (arealkategorier etter 4000-serien)

- 18.1.1. Forsvaret (4001)

19. Grønnstruktur (3001)

19.1. Generelt

- 19.1.1. Grønnstruktur skal være tilgjengelig for allmenheten.
- 19.1.2. Nye tiltak som ikke fremmer naturmangfold eller allmenn bruk er ikke tillatt.
- 19.1.3. Skjøtsel og enkel, naturvennlig tilrettelegging for opplevelse, lek, fysisk aktivitet og rekreasjon er tillatt.

Pkt. 16.7.3 er retningsgivende ved behandling av søknad om naust i områder som ligger utenfor naustformålet.

Det er ikke egne bestemmelser til disse arealformålene. Husk at alle bestemmelsene i fellesdelen, dvs. pkt. 1-15 gjelder. Der det ligger skraverte soner over områdene, vil også relevante bestemmelser og retningslinjer i pkt. 22-26 gjelde.

Se også pkt. 13.1 og 14.2

20. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder) (5100)

20.1. Generelle bestemmelser for LNF-områder

- 20.1.1. Områdene skal videreutvikles som landbruksområder, naturområder eller friluftsområder, eller en kombinasjon av disse.
- 20.1.2. Nye tiltak må ta hensyn til natur- og kulturmiljø, landbruk, friluftsliv og landskap. Følgende tiltak kan etableres:
 - 20.1.2.a. Tiltak som tilrettelegger for enkelt friluftsliv.
 - 20.1.2.b. Transformatorer i distribusjonsnettet for strøm.
- 20.1.3. Det kan etableres små tiltak på bebygd boligeiendom, som ikke påvirker LNF-verdiene negativt.
- 20.1.4. Eksisterende veier i LNF-områder kan driftes og utvikles i samsvar med veiens funksjon.

21. Sjø og vassdrag (arealkategorier i 6000-serien)

21.1. Generelle bestemmelser for alle vann- og sjøområder

- 21.1.1. Planer og tiltak som berører vannforekomster med vedtatte miljømål i hht. vannforskriften skal utrede hvordan planen/tiltaket påvirker måloppnåelsen.

21.2. Bruk og vern (6001)

- 21.2.1. Aktivitet, inngrep og faste installasjoner som er til hinder for bruk av området til transport, fiske eller for artsmangfold skal ikke etableres. Farleder skal holdes fri for hindringer.
- 21.2.2. I et belte på 50 m fra land er det kun tillatt med ferdsel i lav hastighet.
 - 21.2.2.a. Trafikk i forbindelse med vitenskapelige undersøkelser kan unntas.

21.3. Ferdsel (FE) (6100)

- 21.3.1. Tiltak og aktivitet som vanskeliggjør skipstrafikk skal ikke finne sted.
- 21.3.2. Område Fe1 er ankringsområde.

21.4. Småbåthavn (6230)

Ikke egne bestemmelser.

21.5. Fiske (6300)

- 21.5.1. Tiltak som hindrer eller er til ulempe for fiske er ikke tillatt, herunder plassering av anlegg, fortøyingsinnretninger og dumping.

21.6. Drikkevann (6500)

Ikke egne bestemmelser.

Små tiltak i 20.1.3 omfatter tilbygg, påbygg, garasje eller uthus som er en naturlig del av bruksformålet bolig.

Farleder er vist med linjesymbol i kartet. Pkt. 21.2.1 gjelder et tilstrekkelig bredt område på begge sider av linjesymbolet.

Se neste plannivå for detaljer om innhold og utforming.

Se pkt. 22.1 Nedbørsfelt drikkevann.

Les mer i kap. 4 under Vann, avløp og overann på [side 92](#)

21.7. Naturområde i sjø og vassdrag (6610)

21.7.1. Bruk av motordrevne fartøy er ikke tillatt. Dette gjelder ikke for transportkjøring i hastighet inntil 5 knop.

21.8. Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)

21.8.1. Friluftsområder F (Friluftsliv) er forbeholdt rekreasjon.

21.8.2. Friluftsområder I (Idrett) er forbeholdt ikke-motorisert lek, rekreasjon og trening.

21.8.2.a. Unntak: I-området ved Eggholmen. Området er avsatt for tilkomst til idrettsområde for vannmotorsport. Øvrig ferdsel må også sikres.

21.8.3. Anlegg, tiltak og aktivitet som vil være til ulempe for bruk eller opplevelsesverdi i området, herunder bruk av motordrevne fartøy, er ikke tillatt. Dette gjelder ikke for transportkjøring i lav hastighet inntil 5 knop.

21.9. Kombinerte formål i sjø og vassdrag (6800)

21.9.1. Området er avsatt som arealformål Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone kombinert i samsvar med angitte bestemmelser. De kombinerte formålene er «natur» og «friluftsliv».

Bestemmelser til hensynssoner

22. Sikringssoner og faresoner

22.1. Nedbørsfelt drikkevann (110) (drikkevannsforskriften § 4, jf § 26)

22.1.1. Det skal ikke gjøres tiltak som medfører fare for at drikkevannet blir forurenset.

22.2. Annen sikringszone - forurenset sjøbunn (130)

Tiltak som kan påvirke eller ødelegge tildekkingslaget på sjøbunnen er ikke tillatt.

22.3. Militær sikringszone (190)

Nye boenheter, kontor/næringsbygg, kaier og naust skal ikke etableres innenfor hensynssonen. Bruksendring og seksjonering for omgjøring til bolig- og fritidsformål skal heller ikke finne sted.

22.4. Brann- og eksplosjons-fare (350)

22.4.1. I faresone H350_1 skal det ikke etableres nye tiltak utover militære formål.

22.4.2. I faresone H350_2 skal det ikke etableres ny boligbebyggelse eller nye forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager og handelssentra.

22.4.3. I faresone H350_3 kan småhusbebyggelse som ellers er i samsvar med plangrunnlaget etableres. Nye forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handelssentra skal ikke etableres.

22.5. Annen fare luft-forurensning (390)

Lufffølsomme tiltak skal håndteres i samsvar med pkt. 15.2.1

22.6. Annen fare akutt forurensning (390)

I områder med risiko for spontane og uforutsette forurensningsutslipp til luft, skal det ikke etableres ny boligbebyggelse, skole eller bygninger til allmenntilgjengelige formål i hensynssonen.

22.7. Annen fare brannsmitte (393)

22.7.1. For utarbeidelse og godkjenning av reguleringsplaner, samt for tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningsloven, skal kommunens plan for sikring mot brannsmitte ligge til grunn.

22.7.2. Ferdselsårer, bakplasser eller rom mellom bygningene må ikke bebygges eller få redusert fremkommelighet.

22.7.3. Bergen brannvesen og Byantikvaren skal ha alle søknader om tiltak til uttalelse .

23. Soner med særlige hensyn

Plan- og bygningsloven gir ikke anledning til å gi bestemmelser til disse hensynssonene . Teksten i kursiv er retningslinjer for hver sone.

23.1. Landbruk (510)

Innenfor de sammenhengende landbruksområdene skal landbrukets ressursgrunnlag og landskap vernes i et langsiktig (100 års) perspektiv. Det skal utøves en streng forvaltningspraksis ved omdisponering eller deling av dyrket mark. Bygningsmasse bør bevares eller utvikles i tråd med tradisjonell byggeskikk.

23.2. Friluftsliv (530)

Innenfor byfjellsgrensene skal naturkvaliteter og området verdi for friluftsliv, naturmangfold, kulturminner, landbruk og drikkevannforsyning ivaretas. De respektive forvaltningsplanene, sammen med kommuneplanens LNF-status for arealene, skal legges til grunn for arealforvaltning.

23.3. Landskap (550)

Funksjonell strandsone langs sjø:

Kvaliteter knyttet til biologisk mangfold, kulturminner, landskap, kulturlandskap, bygningsmiljø og allmenn ferdsel skal tas vare på og videreutvikles. Tiltak skal plasseres og utformes slik at forvaltningsmålet for strandsonen ikke påvirkes negativt. Inngrepsfri natur:

Områdene skal bevares som uberørt natur på lang sikt.

23.4. Naturmiljø (560)

Naturmangfold skal veie tungt. Ved behandling av saker etter landbrukslovverket, skal det legges stor vekt på å ivareta registrerte naturverdier innenfor hensynssonen.

23.5. Kulturmiljø (570)

Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreget. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk.

Utfyllende retningslinjer til de enkelte hensynssonene fremgår av «Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring av kulturmiljø».

24. Båndleggingssoner

24.1. Båndlegging etter lov om naturmangfold (720)

Egne bestemmelser er ikke gitt.

24.2. Båndlegging etter lov om kulturminner (730)

24.2.1 Fredet bygrunn i Bergen sentrum

24.2.1. a. Tiltak som nevnt i kulturminnelovens § 3 og som kan berøre middelalderbyen, må søke dispensasjon fra lovens bestemmelser. Søknad om inngrep i automatisk fredet kulturminne innenfor hensynssonen skal sendes kulturminnemyndighet.

24.2.1.b. Innenfor bysentrum finnes det automatisk fredete kulturlag fra middelalderen. Ved tiltak i, eller i nærheten av disse hvor det er fare for påvirkning av grunnvannstand, kreves miljøoppfølging. Riksantikvaren avgjør hvordan miljøoppfølgingen skal gjennomføres.

24.2.2. Fana middelalderkirke og -kirkegård

24.2.2.a. Inngrep i grunnen, eller andre tiltak som virker inn på det automatisk fredete kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

24.2.2.b. Innenfor middelalderkirkegårder er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen. Gravfelt som ikke har vært i bruk etter 1945 skal ikke benyttes til gravlegging.

24.2.2.c. Gravminner eldre enn 60 år skal ikke fjernes uten at kulturminnemyndighetene har uttalt seg.

24.2.3 Nedlagte middelalder kirkesteder

24.2.3.a. Inngrep i grunnen, eller andre tiltak som kan virke på de automatisk fredete kulturminnene er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

24.2.3.b. Ved planlegging av tiltak i kirkestedets omgivelser skal det tas hensyn til plassering og virkning i landskapet.

24.3. Båndlegging etter andre lover (740)

Osvassdraget - Med hjemmel i Verneplan 1 for vassdrag og vannressursloven § 5

Militære forbudsområde - Med hjemmel i forskrift om militære forbudsområder innen Sjøforsvaret

Reguleringsmagasin - Med hjemmel i vassdragsloven

Høyspenningsanlegg - Med hjemmel i energiloven

25. Gjennomføringssoner

25.1.1. Krav om felles planlegging

– H810 Birkeland

25.1.2. Områder som er under omforming/transformasjon, og som forutsetter felles planlegging.

- H820_2 – Dokken

- H820_3 – Laksevåg

- H820_6 – Storanaset.

25.1.3. Krav om grunneierfinansiering av infrastruktur (850)

- H850_1 Mindemyren avgrenset til områdereguleringsplanen, planid 61140000.

- H850_2 Laksevåg

Les mer i kap 2

Store transformasjonsområder

– områder for felles

planlegging på [side 54](#)

Bestemmelsesområder jfr. kartforskriften

26. Bestemmelsesområder

26.1. LNF-områder der massedeponering tillates (#1 og #2)

26.1.1. I områdene Fjellbirkeland (#1) og Gimmeland (#2)

26.2. Store Lungegårdsvann – idrett (#3)

26.2.1. Innenfor området kan det, etter søknad til rette kommunale myndighet, avholdes inntil 2 arrangementer årlig for motordrevne fartøy. Sjøoverflaten skal ryddes etter hvert arrangement.

26.3. Historiske områder (#4 - #9, og #13)

26.3.1. Bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes i Bergen sentrum (#4), Alvøen (#5), Laksevåg(#6), Nesttun(#7), Salhus (#8) og Ytre Arna (#9). Eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak.

26.3.2. Buffersone for verdensarvstedet Bryggen (#13)

26.3.2.a. Forvaltningsplan for verdensarvstedet gjelder for alle tiltak,

26.3.2.b. Nye tiltak skal underordne seg verdensarvområdet visuelt, fysisk og strukturelt på verdensarvverdiene. Behov for konsekvensutredning for verdensarv (KUVA) må vurderes.

26.3.2.c. Nye tiltak skal ikke hindre eller forstyrre viktige siktlinjer til og fra Bryggen.

26.3.2.d. Innenfor kjerneområdet avgrenset av planid 16040000 Vågen, kaiene og Bryggen, og planid 69000000 Vågsbunnen skal dokumentasjon vise tiltaket i en helhet med konsekvenser for verdensarvverdiene.

26.3.3. I alle plan- og byggesaker, også i sjø, skal det utarbeides dokumentasjon, der historisk bystruktur, ferdselsårer og bygningsmiljø klarlegges og drøftes mht. betydning og føring for videre byutvikling.

26.4. Bergen lufthavn - meldeplikt (#10)

Innenfor området skal Avinor ha følgende tiltak til uttalelse samt orientering om vedtak:

- Tiltak som øker antall boenheter eller arbeidsplasser
- Tiltak med byggehøyder over lovens generelle rammer
- Tiltak som kan endre lyssettingen rundt lufthavnen
- Bygg/anlegg som er større enn 1/35 av avstanden til rullebanens senterlinje og som kan skape uønsket turbulens

26.5. Lokalsentre i sone 4 – øvrig byggesone (#11 - #12)

Innenfor områdene Salhus (#11) og Lone (#12) kan eksisterende sentrumsfunksjoner videreutvikles og eksisterende bygg transformeres til næring. For Salhus (#11) gjelder hensyn til kulturminner foran næringsutvikling.

DEL 2. Planbeskrivelse



Foto: Gamle Nygårdsbro, Verftsparken, hotell og kontorbygg.

1. Hovedtrekk i byutviklingen



Foto: Bergensdalen sett fra Sollien. Her er varierte boligtyper, skoler, idrettsanlegg, næring, kollektivknutepunkt, grøntområder og friområder.

Arealstrategien i kommuneplanen legger til rette for en bystruktur som gjør hverdagen enklere og tryggere, med rom for sosialt mangfold, næringsutvikling og gode bomiljø.

Bergen skal legge til rette for vekst. Når det skjer som planmessig fortetting med kvalitet, skaper det gode, flerfunksjonelle nærmiljø med korte avstander. En tettere og mer variert by gir bedre rammevilkår for næringslivet, legger til rette for sosial samhandling og gir folkehelsegevinst. Da kan byen vokse, med mer effektiv utnyttelse av infrastruktur, uten å bygge ned viktige natur- og landbruksområder.

Endringer i et nærmiljø kan være krevende for folk som allerede bor eller har tilhørighet der. Behovet for en forutsigbar og tydelig arealstrategi handler både om hvor det er ønskelig med utbygging, og hvilke områder som skal skjermes for store endringer.

Arealstrategi og byutviklingsprinsipper

Bystruktur

Prinsippet for bystrukturen er et nettverk av kompakte sentrumsområder, strategisk plassert i alle bydeler. Tette byområder med god kvalitet gir grunnlag for attraktive bo- og arbeidsmiljøer. I sentrumsområdene har innbyggerne de fleste av hverdagens målpunkt i gangavstand fra boligen. Her ligger de fleste arbeidsplassene, sammen med møtesteder og tjenester som innbyggerne trenger i hverdagen. Videre utbygging med attraktive og trygge byrom vil styrke kunnskapsbyen Bergen, som er avhengig av samarbeid, innovasjon og bymessige møteplasser.

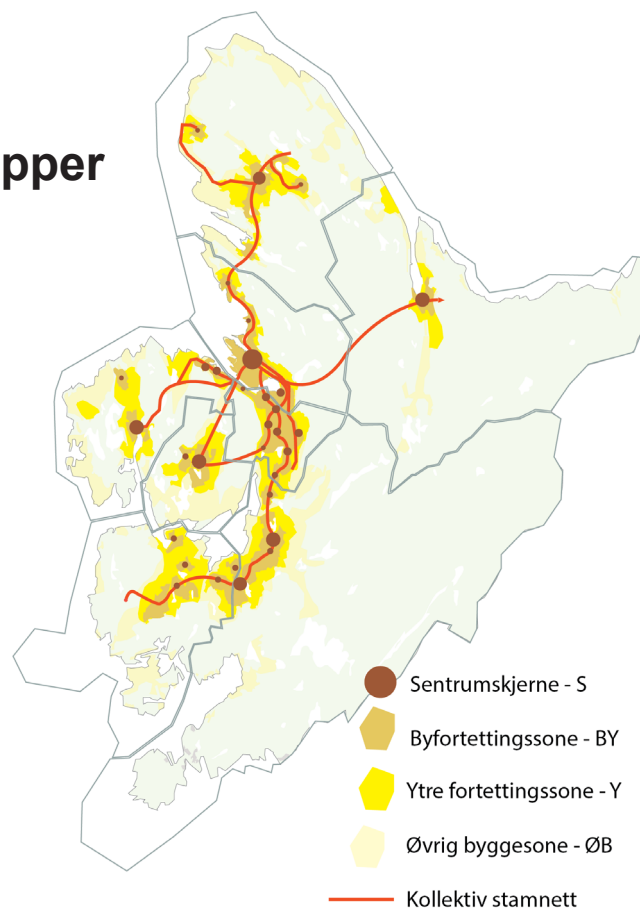
Omtrent halvparten av boligene i kommunen ligger i sentrumsområdene i dag, flest i de sentrale bydelene. Her vil mye av byutviklingen skje. Nye boliger og andre byggeprosjekter skal tilpasse seg stedets egenart, tilføre kvaliteter til området og bidra til å utvikle stedene videre. I planens kart og bestemmelser består sentrumsområdene av sentrumskjerner omgitt av byfortettingssone. Byfortettingssonen - skal romme tette og varierte

boligområder med innslag av næring som ikke er til ulempe for hverken andre næringsaktører eller bomiljøene. Økt boligbygging i sentrumsområder i alle bydeler vil støtte opp om tjenestetilbudet i nærområdene, og gi nye og gamle innbyggere gode, sentrale boliger i samsvar med behovene.

I sonen omkring sentrumsområdene, den ytre fortettingssonen, er det også lagt til rette for å bygge en del nytt, hovedsakelig bolig. Dette er områder med relativ sentral beliggenhet, sykkellavstand til sentrumsområdene og en brukbar kollektivdekning. I disse områdene må en i enda større grad legge vekt på å tilpasse ny bebyggelse til eksisterende struktur.

Store deler av byggesonen består av etablerte nærmiljø og eksisterende bebyggelse, der naboer ikke skal måtte forholde seg til ny stor utbygging. Områdene ligger innenfor Øvrig byggesone. Sonen varierer både i struktur og innhold, men er områder med mye natur og grønne arealer, og med dårligere kollektivtilbud enn de tre fortettingssonene. I disse områdene er det også mer kostnadskrevenende å drifte det offentlige tjenestetilbudet.

En by har behov for funksjoner som ikke passer tett på menneskers oppholdssoner. Det er satt av egne områder i planen til næring som kan gi naboulempen.



Kartillustrasjon: Figuren viser de 4 byggesonene, bydelsgrenser, vegnett og kollektivsystem.



Foto: Bybanestoppet Kronstad der linje 1 og 2 møtes. Her er også sykkelveg med fortau mot Kronstadtunnelen.



Foto: Boligområdet Myrdal i Åsane, området ligger bak kjøpesenteret Horisont og tett på mange målpunkt i bydelen. Boligområdet er sammensatt av rekkehus og boligblokker fra 4 til 7 etasjer.

Samferdsel

Geografien gjør Bergen til en naturlig båndby med korte avstander mellom sentrumsområder og grøntområder. Sentrumsområdene ligger som perler på en snor langs viktige kollektivakser. Planen fremmer miljøvennlige transportformer gjennom samordnet areal- og transportplanlegging.

Transportbehovet endres. Flere får mulighet til et variert transportvalg, og mulighet til å kunne velge kortere reiser. Det gir enklere hverdagslogistikk, og ivaretar mobilitet i en by med et særlig sårbart vegnett. Byområdene skal utformes på de gåendes premisser, med gange som en attraktiv og praktisk måte å transportere seg på i hverdagen. For lengre reiser vil sykkel og kollektivtransport være viktige transportmidler, samtidig som byen trenger forutsigbar fremkommelighet i vegsystemet, for næringstrafikk og folk som kjører bil.

KPS2025 trekker frem at klimaendringene er en av vår tids største utfordringer, og at vegtrafikk er en hovedkilde til klimagassutslipp i Bergen. Kommunens klimastrategi har mål om kraftige kutt i klimagassutslipp. Det mest effektive kommunen gjør for å nå klimamålene er å styre fremtidig arealbruk og transportbehov gjennom arealplanleggingen.

Gjennom mer intensiv bruk av arealer med eksisterende teknisk og sosial infrastruktur, tilrettelegger KPA for befolkningsvekst, uten tilsvarende utslippsvekst. Endret mobilitetsmønster som følge av bedre arealfordeling vil, sammen med elektrifisering, være nødvendig for å sikre reduserte utslipp.

Vegtrafikken er en hovedkilde for mikroplast i naturen, og bidrar til å skape og virvle opp svevestøv. En by som sikrer mobilitet også uten bil, gir bedre folkehelse for alle.

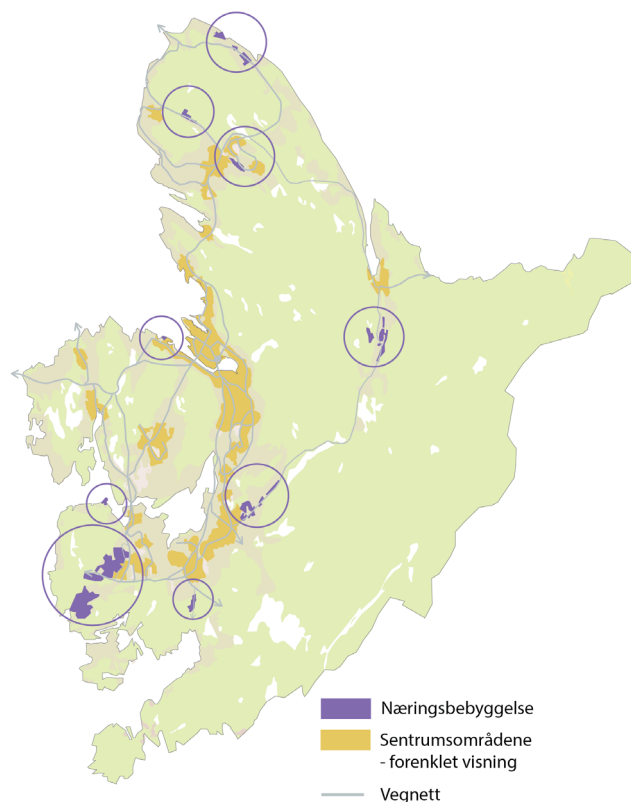
Boligbygging

Et hovedmål for denne planen er å legge til rette for tilstrekkelig boligbygging. Bergen skal være en by i vekst, og det er viktig å sikre gode boliger for innbyggerne. Bergen trenger 1200 nye boliger i året. Kunnskapsbyen tiltrekker seg studenter og unge voksne, men en stor del av befolkningsveksten vil komme i de eldste aldersklassene, over pensjonsalder. Boligbygging tilpasset voksne uten barn, er nødvendig for å imøtekomme behovene.

Sentrumsområdene gir tilstrekkelig areal til boligbygging langt ut over planperioden, i attraktive nærmiljø, med gode hverdagsliv og tetthet som støtter tjenesteyting.



Foto: Bybanestoppet på Nygård i Bergen sentrum der det er byrom, en rekke kunnskapsarbeidsplasser og lokal service.



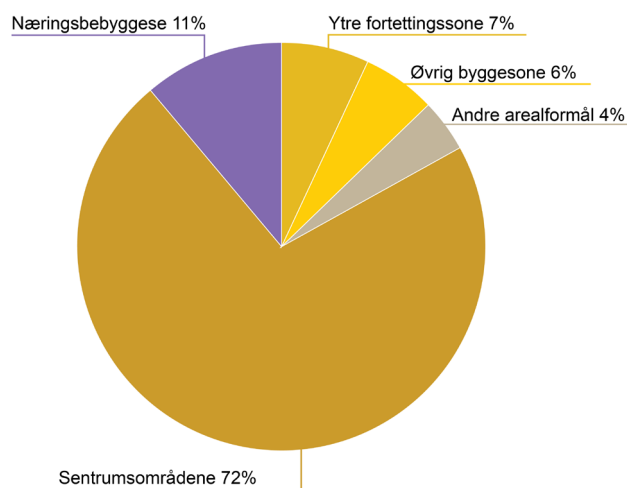
Kartillustrasjon: Enkel kartvisning av hele Bergen kommune med vegnett, sentrumsområdene og områder avsatt til "Næringsbebyggelse". Diagrammet under viser verdiskapingen i privat sektor i disse områdene.

Bergen er hovedstaden i Vestland, landets største eksportfylke

Bergen spiller en viktig rolle som hovedstad for Vestland. Byen er både administrasjonssentrum, tilbyr kompetanse, kultur, kapital og andre tjenester til virksomheter og folk i resten av Bergensregionen.

Bergen har store og gode forskningsmiljø, vitalt næringsliv, flere klynger med både offentlig forskning, innovasjon og privat verdiskaping. Bergen er kulturby.

Et av målene med planen er økt verdiskaping. Bergensområdet inneholder et variert og livskraftig næringsliv. Arealplanleggingen må tilrettelegge både for vekst, næringsutvikling, innovasjon og for attraktiv by som folk har lyst til å bo i. De tjenesteytende næringene dominerer bildet. 82 % av sysselsettingen i Bergen er tjenesteyting.



Figur: Sektordiagram som viser verdiskaping etter arealformål. 72 % av verdiskapingen skjer i sentrumsområdene.



Foto: Bildet viser folk som sitter, leker og går på Fløttmannsplassen, et byrom der det er god plass til å oppholde seg uten å bruke penger, men også et bakeri med uteservering.

Plassen er også landingspunkt for gang-og sykkelbroen "Småpudden" som er en viktig gangakse til "Bystranden" og Møhlenpris. Broen ble etablert i forbindelse med transformasjonen av Damsgårssundet og har kortet ned gangavstanden til Bergen sentrum.

Folkehelse

Byens innbyggere har generelt gode levekår. Det er viktig at arealforvaltningen bidrar til å videreføre denne situasjonen. Vi må utvikle en inkluderende og god by som oppfyller målsettingene fra samfunnsdelen. Befolkningen må få dekket ulike behov i eget bo- og nærmiljø, uavhengig av alder og livsfase, fysisk funksjon og etnisk bakgrunn.

Arealdelen av kommuneplanen skal ivareta de arealmessige behov, blant annet for å styrke levekår. Samtidig skal byutviklingen imøtekomme hensyn til raskere planprosesser. Kommuneplanens arealdel må bidra til en balansert og effektiv avveining mellom ulike interesser.

En tett by med kvalitet:

- gir bedre folkehelse ved å legge til rette for mer fysisk aktivitet og sosiale møtesteder
- har korte avstander som åpner for en enklere hverdag
- gir urbane kvaliteter og mangfoldig tjenestetilbud
- gir mer aktivitet og dermed mer trygghet i sentrum
- gir mindre biltrafikk og grunnlag for redusert støy- og luftforurensning.
- sparer grøntarealer og dyrka mark fra nedbygging
- gir mindre energibruk i bebyggelsen
- gir reduserte kostnader til drift av offentlige tjenester

Folkehelseperspektivet må være integrert i alle deler av arealutviklingen. Flere korte gangturer er blant de mest effektive folkehelse tiltak som finnes. Kortere avstander gjør det enklere å velge gange, sykkel og kollektivtransport. Det kan gi bedre helse for den enkelte, men bidrar også til en mer inkluderende by, der alle får like muligheter til å leve aktive, trygge og sosialt inkluderende liv uavhengig av funksjonsnivå og økonomi.

Flere mennesker som er synlige ute i bybildet bidrar til positiv sosial kontroll. God utforming av bygninger og byrom med tanke på åpenhet og tilgjengelighet er viktige kriminalitetsforebyggende tiltak.

Når mange mennesker bor og oppholder seg tett på hverandre, gir det grunnlag for flere tjenester og tilbud innenfor nærmiljøet. Det er viktig at fysiske rammer legger til rette for sosial samhandling. Bymiljøer med kvaliteter i uterom og grøntområder, bygger opp om funksjonelle og trygge møteplasser og sosiale arenaer. God belysning, tydelige forbindelser og god kontakt mellom bygninger og uterom bidrar til tryggere omgivelser. Både utendørs og innendørs møteplasser styrker tilhørigheten i nærmiljøet. Kompakte byområder gir dermed rammer for en hverdagsby der det er enkelt å møtes, delta, være aktiv og føle seg trygg.

Tilgang til skoler, barnehager, helse- og omsorgstjenester samt kulturtilbud er også avgjørende for de gode nabolag. Planen legger til rette for at tjenester plasseres i områder der det er mange som trenger å bruke dem, og i områder med god tilgjengelighet.

Barn og unge

Barn og unge har en særstilling i planleggingen. Dette følger blant annet av plan- og bygningsloven og av nasjonale føringer for barn og unges interesser i planleggingen. Som mindreårige uten stemmerett er de avhengige av at deres interesser ivaretas gjennom planlegging og beslutninger som tas av andre. Barn og unge har også behov som skiller seg fra resten av befolkningen. De er mer avhengige av trygge uteområder, korte avstander og gode muligheter for lek, aktivitet og selvstendig mobilitet i hverdagen.

KPA legger derfor stor vekt på utvikling av kompakte nabolag med gode forbindelser, som kan gjøre det enklere for barn og unge å delta i lek, fritidsaktiviteter og sosialt fellesskap. Det er viktig å sikre tilstrekkelig tilgang til egnede utearealer i nærmiljøet.

Byområder som er gode for barn og ungdom, er normalt gode for alle, mens det motsatte ikke alltid er tilfelle.



Foto: Dronebilde av Laksevåg og Puddefjorden. Bildet viser båtanlegg, Kranen, tørrdokken og industribygg fra ulike tidsepoker, samt boligbebyggelsen i fjellsiden mot Damsgårdsfjellet. Området langs sjøfronten skal de kommende årene transformeres blant annet til boligformål, samtidig som kulturminner og stedets særpreg skal ivaretas.
Foto: Vegard Vatle

«Bergen er handelsbyen, havbyen, kulturbyen, idrettsbyen, kunnskapsbyen, mulighetsbyen og festbyen.

Byen har en lang historie som gir røtter og fotfeste i en verden i endring.» KPS 2025

Særpreg

Et hovedmål i Kommuneplanens samfunnsdel er «Bergen med særpreg».

KPS peker på seks strategier for å nå målet. Tre av dem er særlig relevant for arealdelen:

- Ta vare på og videreutvikle byens identitet, historiske særpreg, arkitektur og kulturmiljø
- Utvikle Bergen sentrum som bosted og som regionens møteplass
- Gi alle tilgang til natur og naturopplevelser i sitt nærmiljø

KPS fremhever også at en god by må være i bevegelse, og at «vi skal legge til rette for at stadig flere kan bli bergensere», slik Bergen alltid har tatt imot innflyttere og tilreisende. Dette gir viktige premisser for arealdelen.

Bergens særpreg er i stor grad knyttet til geografien. En båndby tett på naturen, der fjell og fjord ligger nær bebyggelsen og setter tydelige spor i bystrukturen. Og så er særpregene nært knyttet til bebyggelses- og byromsstrukturer, til historisk spor etter ulike aktiviteter og funksjoner i de forskjellige delene av kommunen, og til dagens bruk og liv i byen. Mye av dette inngår i det vi omtaler som kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap.

Kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap er viktige som del av Bergens identitet og i utviklingen av eksisterende og nye nabolag med tydelig særpreg og lokale kvaliteter. Samtidig er de en ressurs for samfunnet på flere måter. De har betydning i et klima- og miljøperspektiv, i arbeidet med en mer miljøvennlig byutvikling, og som en del av verdiskapingen ved å skape en attraktiv by som folk har lyst til å oppleve og bo i.



Foto: Bilde fra Minde Allé, som viser deler av de gamle Bergensmeieriene, som skal transformeres til bolig, og et nyoppført boligbygg med næringsarealer i 1. etasje mellom Eikeveien og Kanalveien. Bygget er 4–7 etasjer høyt. Også en eldre enebolig i området. Deler av Wergeland og Mindemyen er eksempler på områder som vil få en mer bymessig karakter.

Bergen er samtidig en by i utvikling. Bydelenes karakter vil endre seg over tid – både fysisk, kulturelt og sosioøkonomisk. Det skal bygges i alle bydeler i kommunen, særlig i sentrumsområdene. KPA skal derfor ikke fastlåse byen slik den er i dag, men gi føringer for utviklingen basert på stedlige kvaliteter og kulturminneverdier.

Arealdelen, arkitektur- og byformingsstrategien og andre til enhver tid gjeldende planer og veiledere vil gi føringer for vurderingen av prosjekters handlingsrom. Noen områder har en verdifull og enhetlig byroms- og bebyggelsesstruktur som nye prosjekter må bygge videre på, eller store antikvariske verdier som det er viktig å bevare. Andre områder er gjenstand for stor grad av transformasjon og gir rom for at ny bebyggelse kan bidra til nye kvaliteter.

I de fleste sentrumsområdene vil fortetting over tid gi en mer bymessig karakter. Høyere utnyttelse bør da forutsette at prosjekter tilfører varige kvaliteter til byen rundt, for eksempel gjennom nye byrom og møteplasser, vakre omgivelser og arkitektur, gjenbruk som puster nytt liv i gamle bygninger, eller varierte funksjoner.

Kommuneplanens arealdel gir generelle føringer for hele byen og er ikke egnet plannivå for å detaljere hva arkitektonisk kvalitet i det enkelte prosjekt betyr. Bestemmelsene er derfor formulert som overordnede kvalitetskrav som må konkretiseres i reguleringsplaner og byggesaker. Vi skal ta vare på kvalitetene og verdiene vi har arvet, men også legge til nye lag gjennom god byforming og arkitektur. Slik kan byutviklingen over tid videreføre og utvikle Bergens særpreg.



Foto: Elv fra Langavatnet i Åsane. Langs elven er det naturlig kantvegetasjon på den ene siden og en opparbeidet turtrasé på den andre. I bakgrunnen ligger deler av kulturlandskapet i Mellingen, som knytter seg videre mot byfjellsområdet rundt Høgstefjell.

Naturen og byen

Naturmangfold

Naturen i Bergen preger opplevelsen av byen. Byfjellsområdene som deler opp byggesonen og skiller bydelene fra hverandre, gir gode rom for natur og dyreliv tett inn på byen. KPS legger til grunn at vi skal «*ta vare på viktige naturområder og biologisk mangfold*».

Store deler av kommunen er sikret som områder som ikke skal bebygges gjennom KPA. Dette er i første rekke sjø- og vassdragsområder og store sammenhengende fjell- og naturområder. Men også landbruksområder og mindre grønnstruktur tett på bebyggelsen.

Den største trusselen mot naturmangfold er tap og fragmentering av leveområder. Store, sammenhengende områder er avgjørende for levedyktige bestander av arter, naturlig dynamikk og robuste økologiske system. Et avgjørende grep i arealforvaltningen er derfor å bevare de store naturområdene og unngå inngrep som fragmenterer dem.

«Vi skal ta vare på Bergens naturmangfold, matjord og kulturlandskap, og ha en forsvarlig forvaltning av vann og vassdrag, fjordene og havet. Forurensing er en alvorlig trussel mot kommende generasjoners helse, mot miljøet og mot den fremtidige matforsyningen. Vi må sikre rent vann, ren luft og et rent og trygt miljø nå og i fremtiden.»
KPS 2025

De store sammenhengende naturområdene er viktige for å opprettholde langsiktige, robuste økosystem og ivareta naturmangfold. Mindre grøntområder i og mellom byggesonen har en annen funksjon, men er et viktig supplement. I noen tilfeller er de viktige mikrohabitat for spesielle naturtyper. I hovedsak fungerer de som leveområder for mer tilpasningsdyktige arter, og de kan fungere som forflytningskorridor mellom større naturområder. I kulturlandskapet finnes det viktige habitat for mange arter. Arealene krever skjøtsel for å opprettholde artsdiversitet.

Økosystemtjenester for en robust by

Naturen er avgjørende for mennesker, den leverer nødvendige økosystemtjenester som ren luft og rent vann, den gir mat, materialer og fungerer som klimaregulering. Naturområder suger opp og holder på vann, og kan dempe de negative konsekvensene av mer nedbør og hyppigere styrtnedbør. Naturen spiller òg en rolle i opptak og lagring av klimagasser. Ivaretagelse av skog, jord og andre karbonrike arealer forhindrer derfor klimagassutslipp.

Bevaring og utvikling av blågrønne strukturer, åpne vannveier og permeable flater er viktig for å håndtere økt nedbør og redusere risiko for overvann og flom.

KPS legger til grunn at «*alle [skal ha] tilgang til natur og naturopplevelser i sitt nærmiljø*». Nærheten til byfjellene er en kvalitet som både gir mulighet til rekreasjon, friluftsliv, opplevelse av natur, utsyn og identitet. Med gangavstand fra boligen, kan tilkomsten til tuområdene bli en del av turen. Å bruke tid i naturen reduserer stress og forbedrer den fysiske helsen vår. For mange er det de mindre naturområdene tett på boligen som gir naturopplevelser i hverdagen. Slike områder har stor betydning for å sikre kvalitet ved fortetting.

Viktige parker og naturområder er avsatt som grønnstrukturformål i plankartet. I tillegg finnes det en rekke blågrønne arealer innenfor områder avsatt til ulike byggeformål. Alt fra private hager til større ubebygde naturområder som i varierende grad er avsatt til fremtidig utbygging eller er sikret som utearealer til eksisterende bebyggelse. Også disse områdene gir kvaliteter for menneskene i byen. De er estetiske og beroligende elementer, og vesentlige for temperaturregulering, fordrøyning og overvannshåndtering.

Matproduksjon

Landbruksområder tett på de store byene er under særlig press. Jordbruksarealer er en begrenset ressurs. KPS slår fast at Bergen skal: «Bevare og ta i bruk mer kulturlandskap, jordbruksareal og matjord». Her må «ta i bruk» forstås som at arealene skal tas i bruk til matproduksjon, ikke til andre formål. For å sikre landbruksområdene er det viktig at jordvernet og beskyttelsen som landbruksdriften har gjennom arealdelen, ivaretas.

2. Hverdagsliv



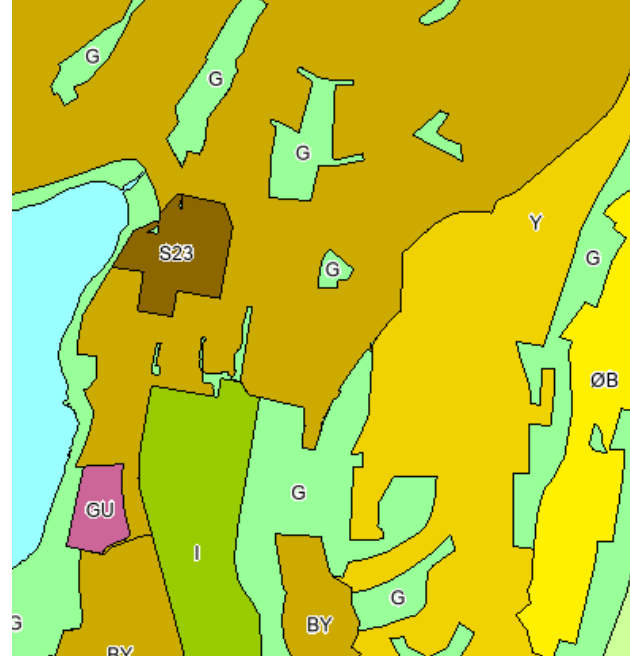
Foto: Byrommet foran Sletten senter, som er et viktig målpunkt for innbyggere i Årstad bydel. Det er kort vei fra skole og holdeplass, for dem som skal handle på vei hjem. Biblioteket bib-lab, spesielt myntet på barn, ligger på Sletten senter.

Gode bomiljøer og velfungerende næringsområder er avgjørende, både for byen og for den enkelte. Planen gir derfor føringer for hvordan arealbruk skal bygge opp om de ulike aspektene i hverdagslivet. Det omfatter blant annet fortettingssonenes lokalisering og avgrensning, hvilket innhold de skal ha, og hvordan nye prosjekter skal håndtere innbyggernes mobilitet i hverdagen.



Dronefoto: Sletten senter midt i bildet, der arealet er avsatt som sentrumskerne. Byfortettingssonen omkring inneholder mange boligbygg, men også skole. Bak i bildet ligger Bergenshallen og andre idrettsanlegg på Slettebakken, i området avsatt til idrettsformål. Til høyre ligger Tveitevannet. Turområdet rundt vannet er avsatt som grønnstruktur.

Foto: Vegard Vatle



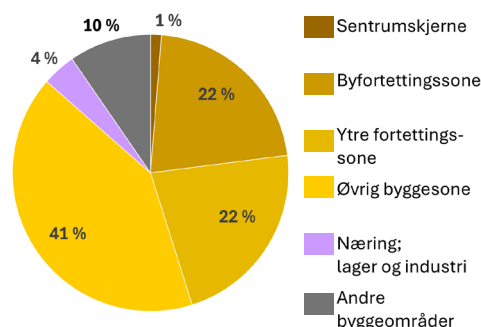
Figur: Utsnitt av plankartet KPA2027 i det samme området. Det mørkebrune området er sentrumskerne og det noe lysere brune er byfortettingssone. Idrettsområdet ligger nederst i illustrasjonen mens grønnstruktur har en annen grønnfarge og omfavner blant annet vannflaten som er vist med blå farge.

Inndeling av byggesonen

I planen ligger 90 % av byggesonen i en av de fire sonene Sentrumskerne (SK); Byfortettingssone (BY); Ytre fortettingssone (YF); og Øvrig byggesone (ØB). Av resten er omtrent halvparten avsatt til Næringsbebyggelse; lager og industri, mens den andre halvparten er spesielle formål som grav- og urnelund og store idrettsområder. Bestemmelser til byggeområdene ligger i pkt. 16 med egne underpunkt for hver sone.

Fellesbestemmelsene i pkt. 1-15 gjelder på tvers av alle arealkategorier, og gir tematiske krav i tillegg til hver soners bestemmelser i pkt. 16.

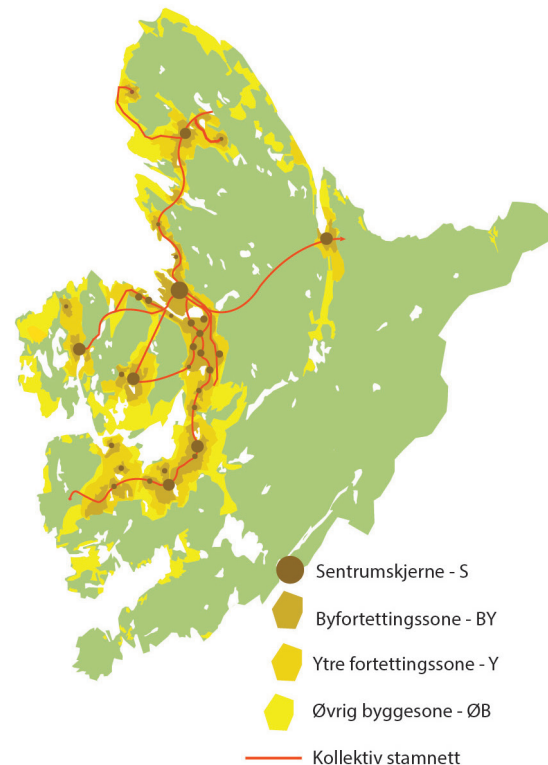
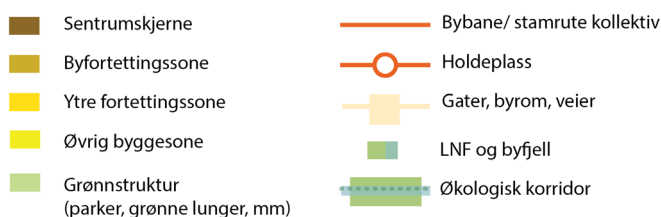
Boligbehovet er anslått å være omtrent 1.200 boliger pr. år. Det er rom for å bygge disse boligene innenfor sentrumsområdene og ytre fortettingssone.



Figur: Et sektordiagram som viser fordelingen av de arealformål som er avsatt til bygging og samferdsel i plankartet. Sentrumskerne og byfortettingssone utgjør til sammen sentrumsområdene i planen.

Bestemmelsepunkt 16.1, 16.2, 16.3 og 16.4 er alle organisert med følgende underpunkt:

1. Gir prinsipper for utforming
2. Avklarer innhold, hva kan etableres og hva skal ikke bygges.
3. Hvilken handelsvirksomhet kan etableres
4. Føringer for byrom og ubebygde arealer
5. Krav og føringer for ferdssårer/-areal
6. Grad av utnyttning



Sentrumsområder

De to innerste sonene i bystrukturen, sentrumskjerner og byfortettingssoner, utgjør sentrumsområdene, hvor hoveddelen av ny byutvikling skal skje.

Sentrumsområdene er primært valgt ut fra kriterier om:

- god kollektivdekning
- eksisterende arealbruk
- mulighet for godt gang- og sykkeltilbud
- variert tjenestetilbud
- potensialet for videreutvikling

Sentrumsområdene skal utvikles med høy tetthet med utgangspunkt i stedets historiske og landskapsmessige kvaliteter.

Nye offentlige tilbud som skole, barnehage og eldreomsorg bør ligge her, for å sikre god tilgjengelighet og sambruk. Et sammenhengende og finmasket gangsystem skal gi god tilgjengelighet til tjenester og kollektivtransport.

Næringsvirksomhet tillates i hele sentrumsområdet, forutsatt at den ikke medfører støy, trafikkbelastning eller annen ulempe for andre næringsaktører eller bosatte. Dagligvarehandel kan og etableres, mens øvrig handel primært bør ligge i sentrumskjernene.

Figurer: Til venstre: En prinsippkisse som viser hvordan sentrumsområder bindes sammen av kollektivsystemet. Omkring sentrumsområdene ligger ytre fortettingssone, og deretter øvrig byggesone. Innslaget av grønt øker utover. Inne i byggesonene er grøntområdene i hovedsak opparbeidet for lek, opphold og rekreasjon. I randsonen av figuren ser vi deler av de store sammenhengende naturområdene utenfor byggesonene.

Til høyre: En illustrasjon av plankartet med de fire viktigste byggesonene og kollektivstamnettet.

Sentrumsområdene har ulik størrelse og rolle. De fleste sentrumsområdene vil være hverdagens nærmiljø for lokale beboere, og for dem som har arbeidsplassen sin der. Størrelsen på sentrumsområdene er definert ut fra en rimelig gangavstand ut fra det mest sentrale punktet, oftest et byrom ved kollektivholdeplass. De fleste steder betyr det 600 meter gangavstand, og for bydelssentrene 1 km.

Sentrumskjerner

Sentrumskjernen er hjertet i nærmiljøet, der service og handel er lokalisert. Her stilles det krav om aktive fasader og publikumsrettet aktivitet i første etasje, og en offentlig plass. Mengde handel som kan etableres avhenger av størrelsen til den enkelte sentrumskjernen. Formkravene, sammen med parkeringsbestemmelser som bygger opp om samordnet areal- og transportplanlegging, sikrer at nasjonale og regionale føringer følges opp. Det er dermed ikke krav til handelsanalyser for etablering av handelsvirksomhet i sentrumssonen.

Sentrumskjernen har lavere krav til uteareal og parkering, noe som normalt gir høyere tetthet. Skillet mot byfortettingssonen ligger først og fremst i at de aller viktigste målpunktene i hverdagen skal være i sentrumskjernen. Det gjelder særlig majoriteten av butikkene. I tillegg vil byfortettingssonen ha mer variert bygningstypologi, mens sentrumskjernen i hovedsak får store nærings- og leilighetsbygg.



Figur: Prinsippskisse av Sentrumsområder som illustrerer hvordan fortetting kan skje med stor variasjon i innhold. Rekkefølgen i utbygging er ikke avklart. Sentrumsområdene skal inneholde en stor andel boliger, men også næring, offentlig tjenesteyting og andre arealer som kan romme sosial infrastruktur. De blågrønne strukturer er i hovedsak opparbeidet. Sammenhenger kan gis gjennom rennende vann og trekker.



Figur: Et utsnitt av prinsippskissen over, som viser sentrumskjerne. Sentrumskjernen skal inneholde et sentralt torg og bygninger med aktive fasader som henvender seg ut mot torget.



Foto: Tre bilder som viser at i byfortettingssonen er det mulighet for høy utnyttning, tilpasset stedets karakter.

Byfortettingssoner

Byfortettingssonen vil romme mange boliger og innbyggere, og kvaliteten på bomiljøer og omgivelser er viktig. Utviklingen skal skje gjennom et nettverk av gater, byrom og blågrønne strukturer. Tette bomiljøer med mulighet for blanding av private, felles og offentlige soner, gir grunnlag for stor variasjon i boligtyper og bygningstypologi. Bomiljøer med sammensatt befolkning er et godt utgangspunkt for livskvalitet og folkehelse. Med trafiksikre adkomstløsninger og parkering i egne anlegg kan gater og plasser prioriteres til lek, aktivitet og sosiale møteplasser, noe som er viktig for barnefamilier.

Byrommene skal prioriteres for rekreasjon og aktivitet enten de er grå eller blågrønne. Dersom dette ikke lar seg forene med ønsker om biologisk mangfold, skal tilrettelegging for lek vektlegges sterkest.

Utbyggingen er basert på frivillighet. Alle grunneiere står fritt til å vurdere om de ønsker å benytte muligheten som planen gir dem. De må imidlertid påregne at nabolaget endres. Utviklingen mot et sammenhengende byområde vil skje over mange år. Når denne utviklingen skal finne sted, i hovedsak gjennom detaljreguleringer, blir det viktig å balansere behovet for boligbygging og tilstrekkelig tetthet for å sikre nødvendige funksjoner, opp mot kvaliteter som krever areal, slik som møteplasser, natur og kulturminner. I kapittel 3 gis en nærmere beskrivelse av de bestemmelsene som må følges opp i denne balansen.



Foto: Til venstre: Lekeområde for ungdom i Loddefjord ved Elvetun ungdomshus. Bak lekeplassen, midt i bildet ligger Vestkanten kjøpesenter, med bydelssbibliotek og svømmehall videre bak. I bakgrunnen ser vi deler av Lyderhorn.

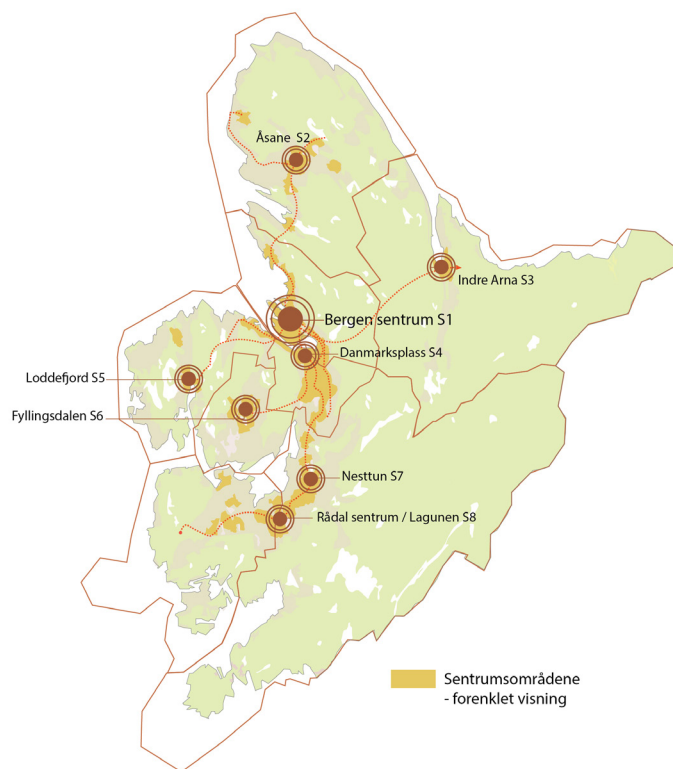
Til høyre: Inngangspartiet til Åsane kulturhus, med et torg i forkant tilrettelagt for opphold. Bygget rommer videregående skole, kulturhus og bibliotek.

Bergen sentrum og bydelssentra

Bergen sentrum er byens og regionens midtpunkt og møtested. Her skal det være plass for de store regionale og bydekkende funksjonene innenfor handel, offentlige tjenester, undervisning, helse, kultur, rekreasjon og næring. I tillegg er bysentrum oppvekstmiljø for de mange beboerne i og i randsonen til sentrum. Bergen sentrum har betydelige verneverdier som legger føringer for framtidig utvikling. De gode bykvalitetene og byens historie skal ivaretas, samtidig som det utvikles en moderne og mangfoldig storby.

Syv sentrumsområder, med tilhørende sentrumskjerner SK2-SK8, er noe større enn andre, fordi de er bydelssentre. Bydelssentrene skal være samlingspunkt i bydelen, med tjenester og service som dekker hele bydelen. Bydelssentrene skal utvikles som allsidige og mangfoldige småbyer med bolig, arbeidsplasser, handel, kultur og tjenesteyting. KPA legger til rette for vesentlig nybygging og flere bosatte i alle bydeler, innenfor sentrumsområdene, noe som vil gi grunnlag for mer aktivitet og flere tjenester.

Alle andre sentrumskjerner er relativt små i utstrekning, for å bygge opp om bydelssentrene og Bergen sentrum. Bergen er ikke en stor nok by til å gi grunnlag for handel overalt, og for å ivareta både handelsnæringene og kundene deres, må det gis forutsigbarhet og konkurransevilkår som bygger opp om de prioriterte områdene.



Kartillustrasjon: Bydelssentra og bydelsgrenser. Kartet i bakgrunnen har markering for sentrumsområder og kollektivstamlinjer.



Foto: Dronebilde som viser Tertnes som ligger innenfor Øvrig byggesone. I front ligger frilufstområdet Juvika, og spredt eneboligbebyggelse. Lengst bak viser bildet blokkene i Prestestien som ligger i Ytre fortettingssone.

Ytre fortettingssone

Det er også områder utenfor de mest sentrale områdene som kan få en viss fortetting, og denne delen av byggesonen er markert som ytre fortettingssone. Dette er områder som har sykkelavstand til sentrumskjernen og brukbar kollektivdekning. Ved fortetting skal det legges vekt på gode gang- og sykkelforbindelser mot viktige funksjoner og tjenesteyting. Hensyn til landskap, grøntområder og eksisterende bebyggelse skal veie tyngre i den ytre fortettingssonen enn i sentrumskjernen og byfortettingssonen. Det stilles mer omfattende krav til uteoppholdsareal for hver bolig, for å sikre at større deler av eksisterende grøntområder kan beholdes som kvaliteter for eksisterende og nye beboere.

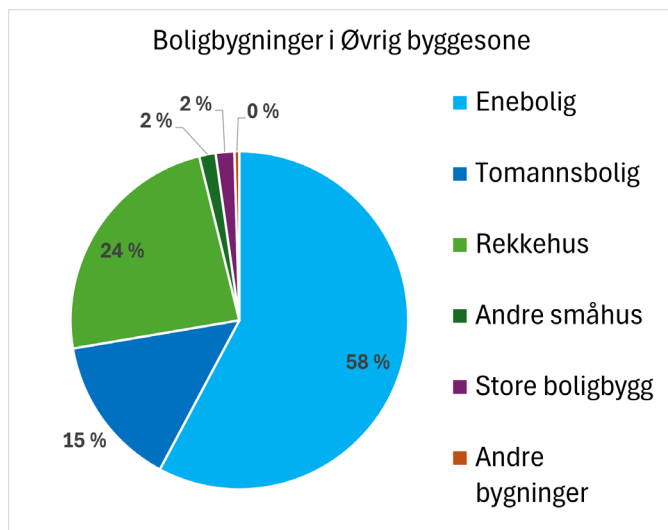
Det er tillatt med næringsbebyggelse som ikke gir vesentlige ulemper for andre næringsaktører og boligene. Virksomheter med mange ansatte og mange besøkende skal imidlertid lokaliseres i sentrumskjerne og byfortettingssone. Sonen er i første rekke tiltenkt ny boligbygging.

Bestemmelsene åpner for at områdene kan bygges ut med en utnyttingsgrad mellom 30 og 120 % BRA. Det skal sikre variasjon og mulighet for å tilpasse ny utbygging til stedlige kvaliteter.

Øvrig byggesone: Eksisterende småhusområder

En stor del av kommunen består av gode lokalmiljø og levende bygder, uten at de bør endre karakter.

I disse områdene er det ikke ønskelig med storstilt ny boligbygging. Det kan tillates enkeltbygg i form av eneboliger og tomannsboliger, samt utvidelse av eksisterende næringsbebyggelse. Planen skal sikre at disse områdene består med den strukturen de har i dag.



Figur: Bygningstyper i øvrig byggesone, avgrenset til bygninger med boenheter.

Arealdelen skal ikke være et hinder for eksisterende virksomheter. Næringsvirksomheter har behov for noe fleksibilitet i sin drift. Samtidig må virksomheter som vesentlig endrer karakter, eller vokser ut av et naturlig start-up-lokale, flytte hvis behovene bryter med områdekarakteren.

For å bidra til redusert klimagassutslipp, og samtidig legge til rette for enklere hverdagsliv for flest mulig, forhindrer bestemmelsene (pkt. 16.4.2) bruksendringer som legger til rette for arbeidsplass- eller besøksintensive virksomheter i denne sonen. Slike funksjoner hører hjemme i sentrumsområdene, og vil ellers kunne belaste et vegnett som ikke er tilstrekkelig tilrettelagt, med tilhørende ulempe for naboer. Mindre bruksendringer, som fra tilleggsdel til hoveddel, er ikke omfattet av bestemmelsen. Tilbygg kan også være tillatt, innenfor rammene av planen.

Øvrig byggesone er områder med tydelig karakter av enebolig- og småhusområde.

Det kan reguleres til enkelte småhus med en eller to boenheter. KPA har plankrav for etablering av ny boenhet, men åpner for unntak der forhold som normalt må løses gjennom detaljplan er ivaretatt (bestemmelsene pkt. 3.3, se kapittelet under). I slike situasjoner kan en grunneier fradele en tomt for å bygge en ny bolig uten plan, forutsatt blant annet at byggingen ikke stenger en eksisterende gangforbindelse, eller beslaglegger lekeareal for barn.

Data fra arealregnskapet til Bergen kommune, viser at omtrent 23.200 av de 40.600 dekar øvrig byggesone er eksisterende grøntområder, dvs. 57 % av sonen. Slike områder er viktige for å sikre en robust by som kan håndtere klimaendringer og befolkningsvekst. En maksimal utnyttingsgrad på 45 % BRA, jfr. pkt.16.4.6, skal forhindre nedbygging av natur, og ivareta sonens funksjon som en buffersone mot de store sammenhengende naturområdene. Grensen gir også forutsigbarhet for dagens beboere, med tanke på volum på ny utbygging på naboeiendommer.



Foto: Sammensatt næringsbebyggelse i Vågsbunnen, med blant annet hotell og offentlige kontorer. I byrommet mellom byggene sitter mange mennesker ved uteservering. Den tette byen gir et godt grunnlag for næring.

Næring

Næringslivet produserer varer og tjenester markedet etterspør. Samtidig tilbyr næringslivet jobber til folk, som i tillegg til lønn gir mening, tilhørighet og identitet.

En menneskevennlig by er en næringsvennlig by. En by som er attraktiv å være i, enkel å ferdes i og som i tillegg gir gode utfoldelsesmuligheter, er både en god by å bo i, besøke og å drive næring i. En attraktiv by trekker til seg folk og styrker grunnlaget for næringslivet.

Handels- og servicebyen

Handel, kulturtilbud og serveringssteder er avhengig av en kritisk masse for å få nok kunder og gjester. De 295 000 Bergenserne og mange tilreisende fra fjern og nær har stort behov for dagligvarer, servering, tjenester og varer.

I tillegg til de bydekkende funksjonene som skal lokaliseres i Bergen sentrum, bør alle bydeler ha et tilstrekkelig tilbud av handel og tjenester til å dekke det daglige behovet for dem som bor i nærområdet. Planen åpner derfor for at slike funksjoner kan etableres i alle bydeler, innenfor rammene som er fastsatt for de ulike kategoriene (jf. pkt. 16.1 – 16.4).



Foto: Bygninger i Kronstadparken med næring i første etasje og boliger over.



Foto: John Lunds plass på Nygårdshøyden, ett av mange byrom i kunnskapsbyen. Plassen er en viktig gangforbindelse for alle som bor, arbeider og studerer på Nygårdshøyden. Til venstre er en trapp som mange studenter og ansatte bruker som sitteplass.

I sentrumsområdene er det et premiss at handel og servicefunksjoner skal støtte opp under bymessige prinsipper og fortetting med kvalitet. Det stilles derfor krav om at handel skal tilpasses bystrukturen og ha aktive fasader mot sentrale gater og byrom, både i sentrumskjerner og byfortettingssoner. Mer spesialisert handel, som styrker sentrale møteplasser og trenger god tilgjengelighet med kollektivtransport, skal lokaliseres i sentrumskjerner. I byfortettingssoner kan det legges til rette for dagligvareforretninger på inntil 1 500 m² BRA og handel knyttet til håndverksbedrifter.

I ytre fortettingssone kan det etableres dagligvarebutikk på inntil 1500 m² BRA. Annen handel knyttet til næring eller håndverksbedrifter kan etableres, men kun dersom de utgjør en mindre del av virksomheten.

I øvrig byggesone legges det ikke opp til handel, men etablering av dagligvare innenfor samme arealramme er tillatt.

Se også kapitlet om inndeling av byggesonen.

Kunnskapsbyen

Bergen har 11 utdanningsinstitusjoner som tilbyr høyere utdanning med 350 ulike studieprogram. Det er ca. 40 000 studenter og totalt ca. 50 000 personer tilknyttet utdanningsinstitusjonene i Bergen. UIB produserte 229 doktorgrader i 2024, NHH 21 og HVL 26. I dette ligger et stort potensial. Studentene er aktuelle kandidater for virksomheter i Bergen og det er stort potensiale for innovasjon og samarbeid mellom forskning, utdanning og næringsliv.

At universitetsområdet er så tett integrert i sentrum, gjør livet på studiestedene til en del av bylivet. At studentene og resten av byens befolkning bruker mye av det samme kultur- og servicetilbudet gjør at både de permanente innbyggerne og studentene samlet får et bedre tilbud.

Statistikken viser at Bergen kommune har få som har grunnskole som høyeste utdanningsnivå. Nesten halvparten har høyere utdanning. Den gode tilgangen på kunnskap er en stor styrke for Bergens attraktivitet for næringsetableringer som er kunnskapsintensive.

De store statlige institusjonene må videreutvikle seg innenfor det etablerte byområdet. UIB, NHH, BI og sykehusene må kunne bygge ut, oppgradere og tilpasse sine lokaliteter til morgendagens behov.

Studentene ved de store studiestedene skal finne bolig i et krevende boligmarked, særlig utleiemarkedet. KPA har bestemmelser som søker å legge best mulig til rette for etablering av studentboliger. Det er redegjort mer om dette i kapittel 3.

Havbyen

Både innovasjonsdistriktet på Marineholmen og de øvrige klyngene er også et aktivum både for forskningen, næringslivet og for byen. Utvikling av kunnskapsbyen er viktig for hele byen. Både fornybar energi og petroleumsprodukter, marine og maritime næringer inngår i havbyen sammen med turistnæringen.

Forsvaret en viktig arbeidsplass og en stor kunde for næringslivet i vest

Forsvarets virksomhet i Bergen har nasjonal betydning og er en del av det sterke maritime miljøet i byen. Verdenssituasjonen tilsier at Forsvaret har en svært viktig rolle i årene som kommer. Om lag 7 km² landareal og 2,2 km² er avsatt til forsvarsformål i planforslaget. Det er ikke gitt egne bestemmelser for disse områdene, da de i stor grad forvaltes etter annet lovverk enn plan og bygningsloven.

I tillegg er det områder med restriksjoner for byens sivile liv. Det er en sikringszone rundt militærbasen på Haakonsvern. Sonen skal hindre økning i beboere som vil kunne påvirkes av nærheten til Nordens største marinebase. Samtidig skal sonen sikre at Haakonsvern orlogsstasjon skal kunne utføre statlige forsvarsoppgaver.

Maritim industri, teknologibedrifter og infrastrukturbransjen på Vestlandet kan vente seg store ordre fra Forsvaret i årene som kommer.

Noen virksomheter trenger arealformålet «næringsbebyggelse»

Det meste av både verdiskaping og sysselsetting i Bergen foregår i sentrumsområdene i alle bydeler. Majoriteten av kunnskapsbedrifter, handel og servering passer fint i den tette byen. Noen virksomheter har naboulempen som støy, lukt, aktivitet døgnet rundt og mange tungbilbevegelser ut og inn. Noen av disse har også svært store arealbehov og gjør at de ikke bør lokaliseres i tett by. Både av hensyn til disse virksomhetenes behov for rasjonell drift og av hensyn til omkringliggende virksomheter og boliger, bør virksomheter som kan medføre naboulempen lokaliseres i monofunksjonelle næringsområder. De typiske logistikkvirksomhetene med mye transport, trenger først og fremst nærhet til overordnet vegnett. Planen åpner for slik arealbruk på konkrete områder både i Ytrebygda, Fana, Åsane og Arna.

Næringsbebyggelse i plankartet åpner for industri, lager og arealkrevende næringsvirksomhet (IL). Områder for næringsbebyggelse er lokalisert langs ytre ringvei. Det betyr at trafikken dit ikke trenger å kjøre gjennom Bergen sentrum. Samtidig er det rekkefølgekrav knyttet til utviding av vegkapasitet i noen av disse områdene. Både Øygarden og Alver har store planreserver til «næringsbebyggelse».



Foto: Uteområder sentralt i Åsane, utenfor Åsane kulturhus, med ungdommer i aktivitet rundt bordtennisbord. I høyre kant av bildet ser vi litt av kulturhuset, der det også ligger bibliotek og videregående skole. Bak til venstre ligger Vestlandshallen.

Sosiale tilbud

Rett lokalisering gir god byutvikling

«Vi skal legge til rette for inkluderende og tilgjengelige møteplasser med attraktive tilbud der folk bor.» KPS2025

Den kompakte bystrukturen skal gi plass til et mangfoldig kulturtilbud, gjerne i kombinasjon med andre offentlige funksjoner. Flerfunksjonalitet i de offentlige anleggene er plass- og ressurseffektivt og utvikler sosiale møteplasser og liv i byrommene. Helse- og omsorgstjenester skal også være tilgjengelig i de tette byområdene. Det krever målrettet innsats for å lykkes med tilrettelegging av offentlige funksjoner. Det er viktig at offentlige aktører plasserer nye institusjoner og tilbud med mange ansatte eller besøkende, i områder med god tilgjengelighet. Tilsvarende gjelder for anlegg for idrett og egenorganisert aktivitet. Arealkrevende idretts- og kulturanlegg kan lokaliseres utenfor sentrumsområdene, men med kort avstand til stamrute for kollektivtrafikk.

Offentlige investeringer i fysisk infrastruktur er en driver for byutvikling. Etablering av offentlig infrastruktur er et viktig signal til private aktører om kommunens ambisjoner, og er med på å dra i gang ønsket utvikling. Bybanen det tydeligste eksempelet i Bergen.

Andre investeringer kan også gi positive ringvirkninger. Totalrenovering av Ny Krohnborg skole, og oppføring av Småpudden er eksempler på offentlig satsing som har store betydning for nærmiljøet. HVL sin etablering på Kronstad har bidratt til å vitalisere området. Etablering av kunsthøyskolen har vært en viktig brikke i utviklingen i Møllendal.

Sosiale tilbud er i første rekke knyttet til organisatoriske løsninger. Arealplanen skal sikre nødvendig areal, mens innholdet må fylles gjennom andre prosesser. En god park, badestrand eller lekeområder for egenorganisert aktivitet, gir de fysiske rammene som kan tas i bruk av nabolagsgrupper eller andre.

Prosjektavklaringer på neste plannivå

Plankartet til arealdelen er på et overordnet nivå, uten detaljert plassering av alle funksjoner. Det bidrar til en fleksibel by. Videre gir KPA føringer for etterfølgende reguleringsplaner.

I bestemmelsen pkt. 10.1 går det frem at reguleringsplaner må sikre areal til den sosiale infrastrukturen, etter de behov som hvert planområde har. Stedsanalysen vil bidra til å avdekke slike behov.

Et område kan for eksempel ha trafikkfarlig skolevei, mangel på nærlekeplasser, en viktig grønn lunge eller et potensial for å utvide en viktig del av grønnstrukturen. Møtesteder, både utendørs og innendørs, er avgjørende for å etablere og videreføre bærekraftige nabolag. Kapittel 3 Boliger og steds kvalitet, går mer konkret inn på hvilke krav som stilles for å sikre at nye utbyggingsområder også bidrar til den sosiale bærekraften på lang sikt.

Barnehage

Bestemmelsen pkt 10.1.1 sier at det skal legges til grunn 15 barn per 100 boenheter for å beregne barnehagebehov til ny utbygging. Reguleringsplan for nye boliger må sikre barnehagedekning for fremtidige beboere ved å sette av tilstrekkelig areal til barnehage. I områder der kommunen har kunnskap om at eksisterende barnehagedekning er tilstrekkelig til å takle det økte behovet som skyldes ny utbygging, kan slike krav frafalles.

Skoler

De fleste skoler er allerede bygget. Forvaltning av skolestrukturen må gjøres gjennom eget planarbeid, men i sammenheng med arealutviklingen i KPA. For områder som står foran omfattende transformasjon, som Mindemyren, Laksevåg og Dokken, planlegges nye skoler enten som del av større offentlige planarbeid eller i egne plansaker. Der en vurderer nye skoler, må det gjøres helhetlige prognoser for fremtidige elevtall.

Arealformål idrett og tjenesteyting

I enkelte tilfeller er områder vist i plankartet som tjenesteyting eller idrettsområder. Det gjelder i første rekke de større idrettsområdene, og områder med kommunal tjenesteyting, både skoler og sykehjem, der det er forventet fremtidige utbygginger eller endringer i innhold.



Foto: Et dronebilde av Puddefjorden med Laksevågsiden i forgrunnen og Dokken på den andre siden. Både offentlige og private aktører har store prosjekt under planlegging her. Foto: Vegard Vatle

Store transformasjonsområder – områder for felles planlegging

Bergen er i endring. Transformasjon fra arealkrevende næring og industri til bolig og tjenesteytende næring og handel innebærer mer intensiv bruk av områdene.

Konkrete prosjekt for tjenesteyting må normalt avklares gjennom egne prosesser, men KPA har tre områder med «hensynssone for felles planlegging» i hht. kartforskriften H820, på Dokken, Laksevåg og Storanestet.

Kommunen arbeider med offentlig planlegging på Dokken og Laksevåg. Dette er områder nært Bergen sentrum som har vært i bruk til industri, logistikk og maritim næring. Nå tilrettelegges det for boliger, bymessig næring, offentlig tjenesteyting, gode byrom, inkludert sjøpromenade. Her er det mange aktører og komplekse problemstillinger som krever helhetlige løsninger. Derfor har

Bergen kommune etablert et felles prosjekt med de private utbyggerne for å sikre god koordinering mellom offentlig og privat planlegging og gjennomføring.

Gjennomføring i slike områder er krevende. Mindemyren har kommet lenger i transformasjonen, og erfaringer derfra kan lette arbeidet i nye områder.

Gjennom lovendring av plan- og bygningsloven i 2025 åpnes det for grunneierfinansiering. KPA 2027 etablerer soner for grunneierfinansiering på Mindemyren (H850_1 Mindemyren) og Laksevåg (H850_2 Laksevåg). En slik sone kan være et fleksibelt verktøy for felles finansiering og gjennomføring.

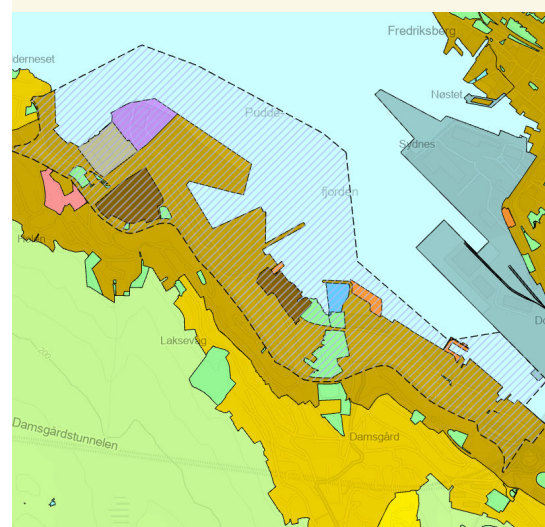
Grunneierfinansiering Mindemyren

I områdeplanen for Mindemyren er det forutsatt felles finansiering av offentlige infrastrukturtiltak. Grunneierfinansiering skal sikre gjennomføring for tiltak slik de ligger i områdeplanens krav til felles infrastruktur.

Grunneierfinansiering Laksevåg

Hensikten med hensynsonen er en rettfærdig og forutsigbar finansiering av felles infrastruktur i sonen. Større utbygging må bidra til finansiering. Mindre byggetiltak er ikke omfattet. Aktuell infrastruktur kan være (ikke uttømmende):

- Mobilitetstiltak som sykkelbro, kryssutbedringer, nye sykkel- og gangetiltak, veistenginger og gateopprusting
- Sjøpromenade/sikring havnivåstigning
- Nye byrom
- Felles parkeringsanlegg
- Teknisk infrastruktur



Utsnitt fra plankartet KPA2027 som viser avgrensning for grunneierfinansiering av infrastruktur H850_2 Laksevåg.

Enkel hverdagslogistikk

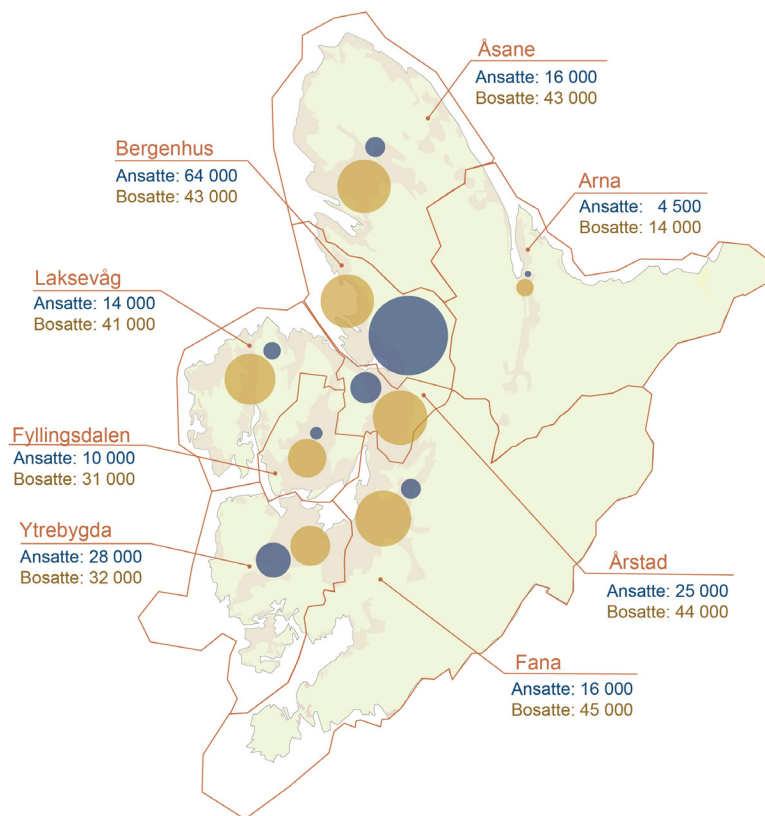
Hverdagslogistikken handler i stor grad om hvor man bor og arbeider.

Figuren viser at den eneste bydelen med flere arbeidsplasser enn bosatte er Bergenhus. Ytrebygda har like mange bosatte som ansatte. Disse to bydelene har med andre ord flere arbeidsplasser enn yrkesaktive bosatte. Arna, Årstad, Åsane, Laksevåg og Fana bydeler har en klar overvekt av bosatte. Sammenstilling av arbeidstaker-/arbeidsgiverregisteret har vist at de fleste jobber i egen bydel eller nabobydelen. Det er få som f.eks. bor i Åsane og jobber på Kokstad eller omvendt.

Reisevaneundersøkelse for Bergensområdet viser at en tredjedel av bergenserne har mindre enn 5 km reisevei til jobb, og 60 % har mindre enn 10 km.

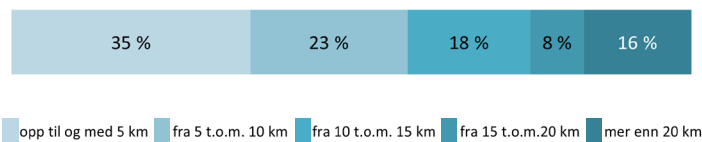
Folk har også behov for handleturer og fritidsreiser. De foregår normalt utenom rushtid når kollektivkapasitet og den knappe vegkapasiteten er mest presset. Barn og ungdoms skole- og fritidsreiser inngår og i hverdagslogistikken. Barnehagebarn må følges til og fra, og påvirker dermed arbeidsreisen til de foresatte. Avstanden mellom hjem og grunnskole er kort for de fleste. Reisene til videregående opplæring er lengre, men for de fleste tilgjengelige med kollektivtilbudet.

I de områdene der folk flest oppholder seg, kan prinsipp for fremtidig gatenett illustreres med figuren under. Fotgjengere er ekstra sårbare for økte reiselengder, og kortest mulig avstand i byromsnettet er avgjørende. I andre enden av figuren er bilførerne. Det er viktig å sikre tilgjengelighet med bil, men inne i de tette byområdene kan enveiskjøring av smale gater, forbud mot gjennomkjøring og likende trafikale virkemidler bidra til at omgivelsene blir mer tilrettelagt for alle.

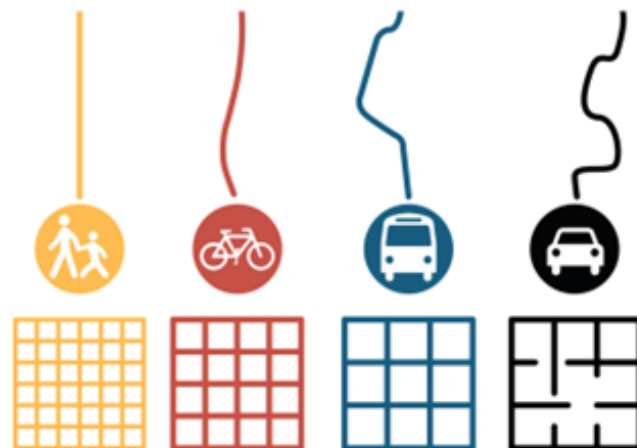
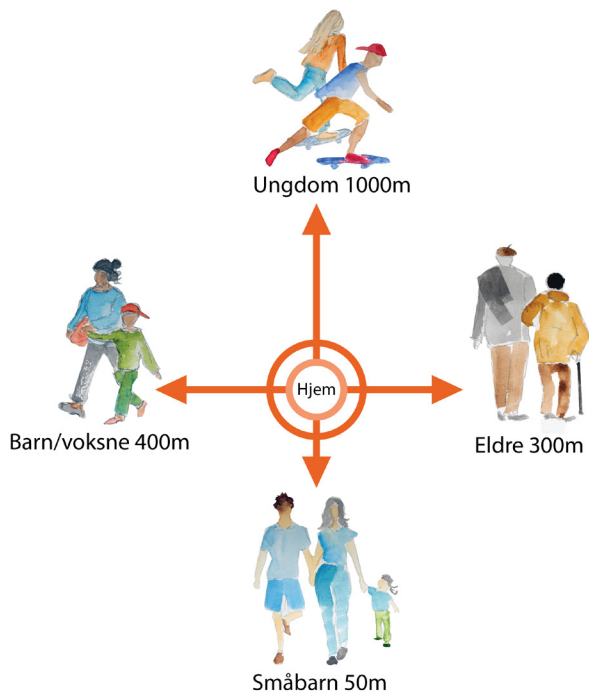


Kartillustrasjon: Ansatte og bosatte per bydel

Fordeling av reiselengde til arbeid for personer bosatt i Bergen



Figur: Et diagram som viser hvor stor andel av arbeidsreisene som er korte og lange, basert på RVU 2024.



Figuren til venstre illustrerer rekkevidde for ulike grupper. Til høyre: Prinsipfigur for byromsnett for de ulike trafikantgruppene i den tette byen. Ulik maskevidde ivaretar fremkommelighet for alle.

Myke trafikanter

Gange er en effektiv og helsebringende transportform for de korte turene. Bergen hadde 26 % andel gange av alle reiser i 2024. Andelen gående varierer sterkt mellom bydelene. Det har sammenheng både med avstander, hvor finmasket gangnettet er og attraktivitet. De gående bidrar til bylivet, sosial kontroll og kriminalitetsforebygging samtidig som de styrker egen helse. Det som trengs for å gjør det enkelt for flere å gå mer, er kompakt byutvikling, forbedring av gangnett, prioritering av fotgjengere i trafikken og godt vedlikehold. Visjonen i «Gåstrategi for Bergen» er at flere skal gå mer. Korte avstander som vi får i den kompakte byen, leverer gangvennlighet både rent rasjonelt på grunn av de korte avstandene, men også på grunn av at den kompakte byen tilbyr, trygghet, inntrykk og opplevelser på veien. Satsing på gode gangtraseer, belysning, benker og vedlikehold er inkluderende og senker terskelen for at folk i alle aldre, med alle inntektsnivå og livssituasjoner kan bevege seg trygt og friksjonsfritt.

I bestemmelser om mobilitet og samferdsel er det stilt krav om at gangforbindelser skal tas vare på og forbedres (13.1.2). I tillegg vektlegges særlig trafiksikkerhet ved grunnskolene (13.1.3).

Sykkel er effektivt og helsebringende for de noe lengre turene. Bergen har sykkelandel på 4-5 %. Også her er det store forskjeller mellom bydeler. Sykkelstrategi for Bergen har fire satsingsområder, der sykkelnettet er det som først og fremst har betydning for den fysiske planleggingen. Sykkelnettet ligger i Bergenskart og der finnes også en tilbudsvurdering for de enkelte delene av det prioriterte sykkelnettet. Det kan brukes i konkret planarbeid. KPA stiller også krav om sykkelparkering, for å bidra til å sikre tilgang på sykkel, som også er et satsingsområde i strategien.

De som beveger seg på sykkel og til fots gir ikke miljøulempere for omgivelsene. De bruker heller ikke mye plass.

Bestemmelsene (13.1.1) krever at gående, syklende og kollektivtransport prioriteres ved planlegging av transportsystemet.



Kollektivbyen

Kompaktby med mange målpunkt og boliger sentralt lokalisert i alle bydeler, gjør at mange kan gå eller sykle mellom sine daglige gjøremål på arbeid og i fritiden. Det forutsetter et nettverk av gode koblinger for myke trafikanter.

På reiser som er lengre enn gang- og sykkelavstand, er kollektivtrafikken et godt alternativ.

Bybanen er ryggraden i kollektivsystemet i Bergen. Den har virket strukturerende på arealutviklingen. Det er investert store summer både privat og offentlig på tiltak langs bybanetraseen. Samtidig er resten av kollektivsystemet også oppgradert både med hensyn til rutesystem, billettering og informasjonssystem. Frekvens og forutsigbarhet er vesentlig for konkurransekraften i kollektivsystemet. Universell utforming i kollektivsystemet har også gjort det lettere å bruke for flere.

At bybanen går på egen infrastruktur som ligger i bakken, gjør den til et strukturerende element som skaper forutsigbarhet for byutvikling. Bergen sentrum og Bybanekorridoren er mest attraktiv for kontormarkedet nå. Bergen næringsråd har fått dokumentert hvordan utbygging av bybanens byggetrinn så langt har gitt store private investeringer langs nettet, og at en kan vente liknende utvikling langs fremtidige byggetrinn.

Foto: Bildet viser Inndalsveien som har blitt en gate med bybane og ett kjørefelt. På begge sider ligger fortau og boliger. I bakgrunnen ligger Høyskolen og ny bolig- og næringsbebyggelse lengst bak. Bybanestoppet i forgrunnen heter Brann stadion.

«Bybanen og Kommuneplanens arealdel blir på mange måter en symbiose som utgjør et kraftig virkemiddel for å gjøre Bergen til en mer moderne, miljøvennlig og attraktiv by.» PWC for Bergen næringsråd.

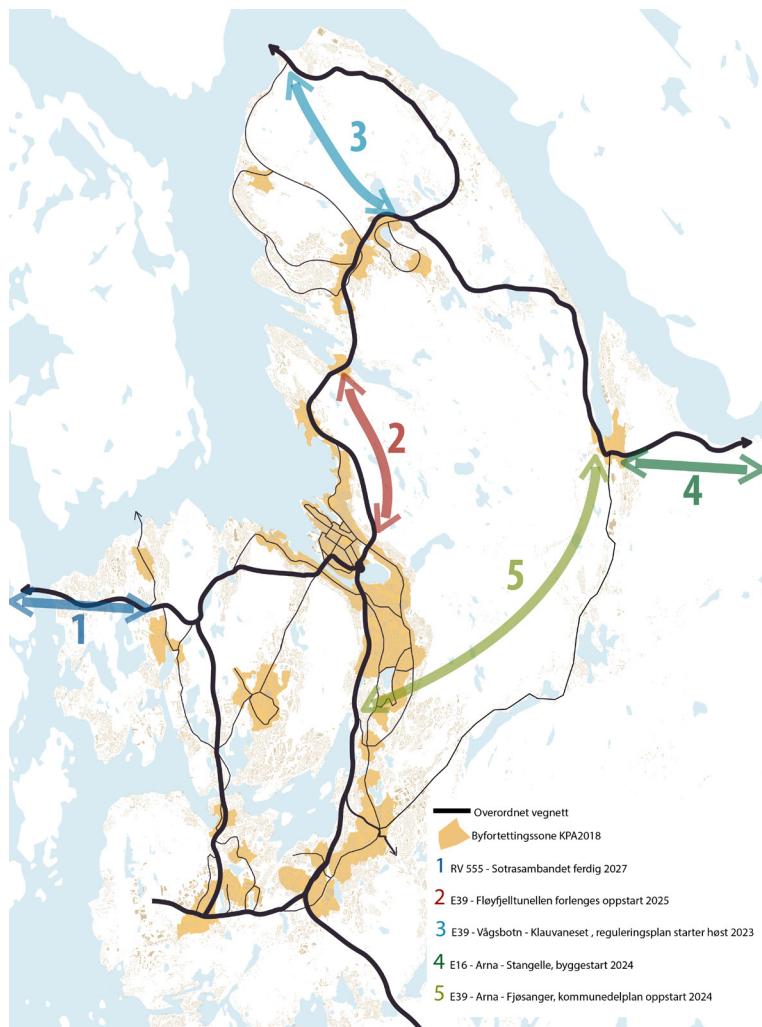
Vegnett

Det overordnede vegnettet i Bergen er under oppgradering mot vest (Rv 555 Sotrasambandet), E39 Svegatjørn – Rådal gir forutsigbar fremkommelighet mot Bjørnafjorden. E39 Vågsbotn – Klauvaneset er under planlegging. Fellesprosjektet veg (E16) og bane mellom Arna og Stanghelle som er under bygging vil gi tryggere og raskere jernbane og veg mot Voss. Det lokale overordnede vegnettet har eller får etter hvert god standard. Vegsystemet i og gjennom byen er imidlertid svært sårbart ettersom det er få og dårlige omkjøringsmuligheter. Det innebærer at en hendelse kan føre til køer som gir store negative virkninger for bysamfunnet i form av forsinkelser og uforutsigbarhet.

Et robust, overordnet vegnett med forutsigbar fremkommelighet er viktig for næringstrafikk, utrykningskjøretøy og privatpersoner som er avhengige av privatbil.

Det overordnede vegnettet fordeler trafikk videre til det lokale gatenettet. Kommunen er veieier for en den største delen av det lokale vei- og gatenettet. Ny gatenormal for Bergen skal gjøre det enklere å bygge, utvikle og omforme det kommunale nettet, og gir også føringer for fylket og vegvesenet for tiltak på deres veinett. Gatenormalen skal ligge til grunn for framtidige byggeprosjekt og reguleringsplanlegging.

Noen områder kan ikke bygges ut før konkrete vegprosjekt er bygget ut. Områder som betjenes via Fv 573 Hjeltestadvegen sør for Ådlandsstraumen, E39 Nord for Eikåstunnelen og i området Birkeland, Liland, Ådland og Espeland som betjenes med Fv. 580 kan først bygges når tilhørende veg er oppgradert i samsvar med denne planens rekkefølgekrav i pkt. 4.



Kartillustrasjon: Overordnet vegnett i Bergen, med linjer som viser pågående plan- og byggearbeid.

«Vegsystemet i Bergen er svært sårbart. Spesielt gjeld dette koplinga nordover (E39 Fløyfjell-tunnelen) og vidare austover på E16 mot Voss. Når Fløyfjell-tunnelen stenger, anten som følgje av vedlikehald eller ved ikkje-føresette hendingar, gir dette store ringverknader for trafikkavviklinga i heile Bergens-området. [...] tunnelen var stengt 111 gonger i året i perioden 2014-2018, der ikkje-planlagde stengingar utgjorde om lag 25 prosent av tilfella. Både kollektivtransporten, næringstransporten, redningsetatane og andre trafikantar vert råka når tunnelen er stengt.

Stengt Fløyfjell-tunnel og redusert kapasitet gjennom sentrum vil kvar for seg gje store konsekvensar for kollektivtrafikken. Dersom dette skjer samtidig, vil heile trafikksystemet i og rundt Bergen stå i fare for å bryte saman.» Statens vegvesen om sårbarheten i overordnet vegsystem i Byutredning for Bergensområdet, 2025.



Bildet viser sykkelparkering ved Møhlenpris skole. Foto: Andrew Keith

Parkering

Sykkelparkering

Trygg sykkelparkering er en forutsetning for at folk kan sykle. Kvaliteten i parkeringstilbudet er avgjørende. Bestemmelsene inneholder minstekrav til sykkelparkering, både i antall og krav til kvalitet.

God kvalitet innebærer at sykkelparkering skal være tilgjengelig, dvs. at det må være enkelt å sette fra seg og hente ut sykkelen, og at parkeringen er trygg. Sikkerhet mot tyveri er vanskelig å oppnå. Det minste nivået av sikring vil være en installasjon hvor det er mulig å låse sykkelen fast, ikke bare hjulet, men også rammen på sykkelen. (j.f.pkt. 13.3.1)

Der sykklisten skal sette fra seg sykkelen lenge, f.eks. en hel arbeidsdag eller over natten, bør sykkelparkering ligge innendørs. Krav om slik løsning stilles ved utbygging av mer enn 4 boenheter, eller til arbeidsplasser med mer enn 20 ansatte. (j.f.pkt. 13.3.2.og 13.3.3.) Innendørs parkering til bolig kan ligge i et eget uthus utenfor boligen, men må ligge i en bygning med tak og vegger, og en dør som kan låses.

Ved regulering av store prosjekt, vil muligheter for sambruk normalt kunne gi rom for lavere parkeringsantall for sykkel. Da bør parkering ikke utformes med stativ i flere etasjer.

Bruksareal (BRA) for en bygning er summen av bruksarealet for alle måleverdige plan og etasjer. For detaljregler se NS 3940 og Miljøverndepartementets veileder. Ved beregning av areal som grunnlag for å beregne parkering skal følgende areal unntas:

- *Areal som forutsettes benyttet til parkering*
- *Frittstående boder i tilknytning til boligformål.*

Prinsipper for gode sykkelstativ:

- Lett å plassere sykkelen i stativet. Ta høyde for et mangfold av sykler i ulike størrelser, med ulikt utstyr som f.eks. kurv.
- Lett å låse sykkelen (sykkelrammen) i stativet.
- Stativet skal ikke skade sykklisten eller andre som passerer (UU).
- Stativet skal ikke skade sykkelen.
- Stativet må være solid og ikke kunne ødelegges.
- Løsningen må være driftssikker.
- Informasjon om systemet
- En sykkelparkering må være minimum 60 cm. bred.
- Plasser som skal være tilrettelagt for lastesykler må være minst 90 cm. bred

Flere virksomheter legger til rette for vask og vedlikehold. I store parkeringsanlegg er slike løsninger ofte enkle å innpasse, og gir arbeidstakere som sykler økt fleksibilitet. Slike kvaliteter er imidlertid ikke avgjørende for sykkelmulighet, og det stilles ikke krav i denne planen.

I reguleringsplaner er de konkrete behovene og mulighetene mer avklart. På dette plannivået kan det være en fordel å regulere et areal til sykkel, fremfor antall plasser. Det sikrer at sykkelparkering ikke blir overdimensjonert, og gir fleksibilitet i utforming, plassering og evt. bruk av arealet til parkering for småelektriske kjøretøy o.l.

Det er ikke gitt spesifikke krav til alle bygningsformål. Der tabellen i pkt. 13.3.6 sier at parkeringsdekning må vurderes, må en legge til grunn at parkeringsdekning for ansatte skal sikre at minst 20 % av arbeidstakerne kan sykle til jobb. I tillegg må det etableres besøksparkering tilpasset byggets funksjon.

HC-parkering

Tilrettelagte parkeringsplasser for forflytningshemmede er en viktig forutsetning for deres tilgjengelighet, og må hensyntas spesielt. Derfor er det egne krav til bilparkering for denne gruppen.

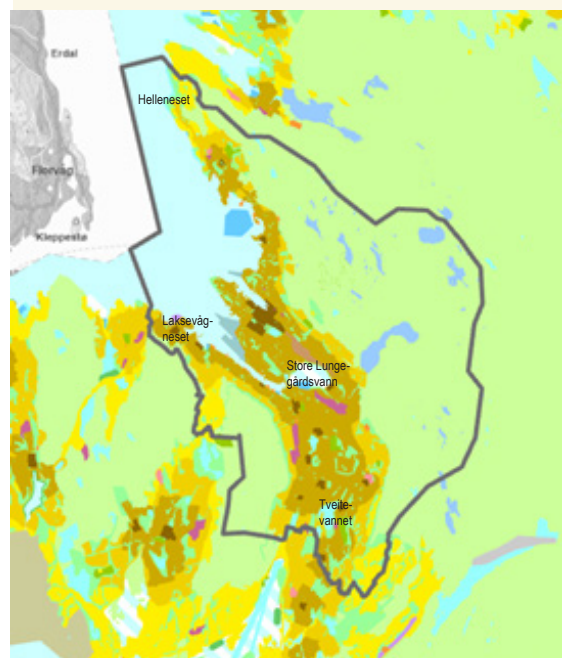
Der det etableres parkering, skal det også etableres HC-parkering, i samsvar med kravet avsatt i tabellen. [Ref. best.pkt. 13.5.4. og 13.4.1.] I senterområder og indre by, der minimumsgrensen er 0, er HC-parkering en mulighet, ikke et krav.

HC-parkering bør alltid plasseres innen kort avstand inngang eller heis, med tilstrekkelig belysning og skilting. Krav til utforming av HC-parkeringsplasser ellers fremgår av TEK17.

I indre by der det ikke er mulig å etablere parkering på tomten, kan HC-parkering sikres på gate. SVV håndbok N110 og parkeringsforskriften legges til grunn for utforming av HC-parkeringsplasser på offentlig veg.



Foto: Kontorarbeidsplass i Nygårdsgaten med enkel tilkomst fra gaten til sykkelparkeringsanlegget



Kartillustrasjon: Avgrensingen av «Indre by» som brukes i parkeringsbestemmelsene. Området består av Bergenhus og Årstad bydeler samt levekårssonene Melkeplassen og Damsgård.

En HC-parkeringsplass bør være minst 6 meter lang og 4,5 meter bred.

I tillegg må det sikres areal i bakkant av kjøretøyet til rampe.

Bilparkering

Bilholdet pr. person er redusert i Bergen fra 2015. Hver 4. husholdning disponerer ikke bil .

Behovet for bilparkeringstilbud er ulikt i områder med og uten et godt kollektivtilbud. Derfor er parkeringskravene i bestemmelsene til KPA differensiert etter formål i plankartet. Kravene til bilparkering fremgår av 13.4.

Fleksibiliteten i kravene, gir tiltakshaver mulighet til å vurdere behovet for parkering. Gjennom sin markedskunnskap, vil utvikler ha insentiv til å bygge det parkeringstilbudet som de fremtidige kundene sin betalingsvilje tilsier at det er behov for. Slik sikrer man at kostnadskrevende parkeringstilbud ikke blir en hemske for å få fart på boligbyggingen.

Anlegg som er offentlig tilgjengelige kan brukes av alle. Det sikrer mest mulig effektiv bruk av parkeringsarealene. Fellesanlegg gir større fleksibilitet enn om hver enkelt eiendom må etablere private anlegg.

Anlegg bør plasseres slik at kjøringen i minst mulig grad belaster attraktive byrom eller uteoppholdsarealer. Det er ønskelig med en arealrestriktiv tilkomst fra gatenettet, uten å direkte eller indirekte legge beslag på store areal utover parkeringsarealene. Ved fellesanlegg bør kjøretilkomsten legges "i utkanten", og evt. med flere egne gangadkomster. I større prosjekt bør utgang fortrinnsvis legges direkte ut til bakkeplan.

Bergen kommune legger Statens vegvesens 017 – "Veg og gateutforming" (kap C s 217) – til grunn ved utforming av p-plasser.

Oppstilling av firmabiler vil normalt måtte dekkes av parkeringskravene, men i noen tilfeller kan serviceparkering eller næringsbetinget biloppstilling vurderes som en del av tiltaket i seg selv, og ikke som parkering etter parkeringsbestemmelsene. Eksempel: Oppstillingsplass til ambulanser ved et sykehus.

I tillegg til antall parkeringsplasser som beregnes i henhold til parkeringstabellen, skal enhver virksomhet ha tilfredsstillende adkomstforhold og tilstrekkelig areal til varelevering. Behovet for oppstillingsplasser til varelevering m.m. kan variere for ulike virksomheter, og må dokumenteres av byggherren i hvert enkelt tilfelle i forbindelse med søknad om byggetillatelse eller bruksendring. Krav til løsninger fremgår av pkt. 13.2.1, og i tillegg av gatenormal for Bergen.

Parkeringstabellen i bestemmelsene er koblet til de ulike arealformålene i KPA, men i tillegg brukes begrepet «indre by». I dette områder er boligsonerordeningen utbredt. Sentrumsområdet og ytre fortettingssone innenfor denne avgrensingen hadde allerede etablert dagens bebyggelsesstruktur før bilen ble allemannseie. Mulighetene og behov for nye parkeringsplasser er lavere enn i de øvrige sentrumsområdene.

I bestemmelsenes pkt.13.4. understrekes noen vilkår for parkeringsetablering. Parkering må anlegges på en trafikksikker måte, uten å forringe bruk av nærliggende utearealer.

Bilparkering kan også reguleres med et bestemt areal fremfor forholdstall. I detaljplaner skal tilkomst- og utformingsløsninger avklares, og parkeringssituasjonen bør i enkelte tilfeller låses til egnet utforming fremfor forholdstall. Det gir fleksibilitet for endringer i bygningen gjennom byggets levetid.

Det er ikke gitt spesifikke krav til alle bygningsformål. Der tabellen i pkt. 13.5.3 sier at parkeringsdekning må vurderes, må en legge til grunn at parkeringsdekning for ansatte ikke må ligge høyere enn 20 % i indre by, og 30 % i andre områder. Tiltak på eksisterende virksomheter i øvrig byggesone kan ha noe høyere dekning.

Felles parkeringsanlegg

Felles parkeringsanlegg kan være en arealeffektiv og kostnadseffektiv løsning for områder fremfor at hvert byggeprosjekt løser parkering på egen tomt. Det er ikke satt krav om fellesparkering i KPA, om løsningen er tilpasset bør vurderes på reguleringsplannivå. I den tette byen blir det likevel vanskelig å oppnå gode løsninger i tråd med denne planen, uten å etablere fellesanlegg.

KPA åpner for nye muligheter for å få fellesanlegg samt andre felles infrastrukturtiltak finansiert og gjennomført ved etablering av ny hensynssoner for grunneierfinansiering i transformasjonsområder i Laksevåg og Mindemyren. Denne gjennomføringsmodellen kan også vurderes i kommende reguleringsplaner.

Effektiv logistikk for varer

De regionale transportterminalene er viktige koblingspunkt for godstransporten. Muligheten for utflytting av jernbanens godsterminal og godshavnen er utredet og oversendt Samferdselsdepartementet. Endelig beslutning om fremtidig lokalisering av godstogterminalen er ikke tatt. Utredningsarbeidet viste at det ikke var store varemengder som ble omlastet mellom tog og havn. Bane Nors godsterminal på Nygårdstangen som ble oppgradert betydelig og gjenåpnet i august 2023, skal kunne håndtere etterspørselen etter godstransport på tog frem til 2040.

Dagens havneaktivitet på Dokken sør skal innen 2035 flytte til Jektviksområdet. Det skal settes i gang arbeid for utfylling av Jektvikshopen. En midlertidig flytende konstruksjon skal etableres utenfor Havneleret for å kunne ta imot store skip. Dette er en midlertidig løsning frem til permanent løsning for godshavn er etablert.

Godsbilterminalene er private og de fleste aktørene er lokalisert i Bergen sør eller Bjørnafjorden.



Foto: Nedste bilde, Engen beboerparkering, som er et felles parkeringsanlegg, bildet over viser lekearealet som er etablert på taket til anlegget.

3. Boliger og stedskvalitet



Foto: Nytt boligbygg på Wergeland viderefører lokale trekk som høyder, proporsjoner, takform og plassering mot gate og grønndrag

En kompakt byutvikling stiller krav til kvalitet, særlig i de nye, tette sentrumsområdene. Dette er avgjørende for at Bergen skal tilby gode boliger i varierte bymiljøer. Bokvalitet handler ikke bare om selve boligen, men også om det nabolaget den er en del av. Bestemmelsene til planen har derfor, i tillegg til krav til boliger og uteoppholdsarealer, en rekke kvalitetskrav, som søker å overføre prinsipper for god byforming, arkitektur og visuelle kvaliteter, til juridiske bestemmelser. Verdien av sosiale møteplasser, grønne lunger og kulturmiljø, sammen med gode forbindelser mellom dem, fremheves.



Foto: Nicolaysens vei med varierte bygningstyper.

Nabolag med variasjon

Varierte boliger

Bergen har et variert boligtilbud. Over halvparten av boligmassen er eneboliger, rekkehus og småhus. Ved inngangen til 2026 var det registrert 149 490 boliger i Bergen kommune, fordelt på følgende bygningstyper:

- Ene og tomannsboliger 32 %
- Rekkehus og småhus 17 %
- Leilighetsbygg 46 %
- Andre bygningstyper 4 %

Boligvariasjonen er imidlertid ulikt geografisk fordelt, både når det gjelder boligstørrelser og boligtyper. Deler av sentrum består av middelalderby, vi har drabantbyer fra 60-tallet og industrisamfunn fra 1800-tallet.

Når det gjelder boligstørrelser, skiller særlig to bydeler seg ut. I Bergenhus og Årstad er henholdsvis 13 og 18 % av boligene større enn 120 m², mens 40-50 % er mindre enn 80 m². Foruten Fyllingsdalen og Laksevåg har de andre bydelene mer enn halvparten av boligene over 120 m². Omtrent 20 % eller færre er mindre enn 80 m².

Boligene vi bygger skal stå i mange tiår. Planen inneholder derfor bestemmelser i pkt. 11 som skal bidra til:

- større boligvariasjon i områder med ensidig boligtilbud
- flere boliger som er egnet for en økende eldre befolkning
- robuste og fleksible boliger i mellomstørrelser som kan møte endrede boligbehov over tid

Bestemmelsen om krav til minstestørrelse på 35 m² skal sikre bokvalitet, funksjonalitet og sosial bærekraft over tid.

En variert boligsammensetning er viktig for å møte behovene til ulike grupper og kan bidra til stabile bomiljøer ved å gi mulighet til å bli boende i samme område når behovene endres. Det er derfor krav om at maksimalt 30% av boligene kan være mindre enn 50 m².

I Bergenhus og Årstad bydel, samt deler av Laksevåg i indre by, er andelen store boliger lav. Her stilles krav om at minst 25 % av boligene skal ha bruksareal over 80 m².

Familievennlige boliger organisert på en bymessig måte, med middels tetthet og tydelig innramming av tilliggende byrom er en del av en robust og fleksibel boligportefølje, både i byfortettingssone og ytre fortettingssone.

Det kan være områdespesifikke behov som tilsier at det i enkelte reguleringsplaner bør sikres kvaliteter som gjør området mer attraktivt for familier, for eksempel i levekårssoner med høy barneutflytting. Da bør følgende kvaliteter vektlegges:

- bygnings- og boligtyper som er særlig attraktive for familier, for eksempel rekkehus, dupleksleiligheter eller boliger i bykvartal
- flere soverom
- mulighet for deling av tilleggsfunksjoner, for eksempel fellesvaskerom, lekerom
- inngang direkte fra gaten eller gårdsrom, med tilgang til gode og trygge utearealer på terreng
- tilstrekkelig og lett tilgjengelige bodarealer
- parkering for sykkelvogn og barnevogner
- trafiksikkert nærmiljø

Kravene til fordeling av boligstørrelser gjelder fra prosjekter med 15 boliger eller mer. Ombygging av eksisterende bygninger med færre boliger er unntatt. Det er også egne bestemmelser for midlertidige botilbud og studentboliger. Hensikten er å gi rom for boligløsninger som er sikret for bruk som midlertidig bolig. Boliger under minstestørrelsen gir ikke tilstrekkelig kvalitet over tid, men kan være hensiktsmessige i kortere livsfaser.

Vanskeligstilte på boligmarkedet

Kommunen har gjennom Lov om kommunenes ansvar på det boligsosiale feltet (Boligsosialloven) ansvar for å bidra til boliger for vanskeligstilte. Boligsosialloven bruker begrepet «vanskeligstilte på boligmarkedet» om «personer som ikke kan ivareta sine interesser på boligmarkedet, og derfor trenger bistand til å skaffe eller beholde en egnet bolig». Det kan være mennesker i ordinær livssituasjon med økonomiske utfordringer, eller mennesker som på grunn av en livskrise eller en permanent helsesituasjon trenger hjelp til å finne bolig, permanent eller midlertidig.

Bergen kommune har lang boligkø. En del av dem som trenger hjelp i boligmarkedet har behov for særlig tilrettelagt bolig. For andre kan en tildelt bolig være eneste alternativ til å bo på gaten, og enkle løsninger kan derfor være nødvendig. Botilbud med reduserte kvaliteter må være midlertidige løsninger. Midlertidige botilbud tildeles etter sosialtjenesteloven § 27.

Det er kostbart for kommunen å skaffe tilstrekkelig boliger med tilstrekkelig kvalitet. Flere kommunale byggeprosjekt har vært tids- og kostnadskrevende. KPA skal ivareta hensyn til den enkelte fremtidige beboer og til helhetlige bomiljø, men kommuneplanen er ikke verktøyet for å håndtere økonomien i de enkelte prosjekt. Boliger som kommunen tildeler etter boligsosialloven kan være i kommunens eie, eller private boliger som kommunen leier. Boliger og bomiljø som oppføres i dag, skal kunne stå ved utgangen av dette hundreåret og KPA skal sikre samfunnet mot boliger med varig lav kvalitet.

Oppføring av boliger gjøres best gjennom detaljregulering, også for kommunale byggeprosjekt. Med god dialog og samhandling på tvers av kommunale avdelinger kan det boligsosiale feltet håndteres mer effektivt. Særlig for boligtilbud som ligger i skjæringspunktet mellom bolig og institusjon, kan det være nødvendig med fleksible løsninger. Kommunen kan etablere hybelhus, der boligene har varierende grad av egne hovedfunksjoner. I slike tilfeller må det gjøres en konkret vurdering av om utearealkrav kan håndteres som for studentbolig.

Bestemmelsene pkt. 11.1.1.b åpner for at boliger som tilbys som midlertidig botilbud, etter boligsosialloven, kan unntas krav til minstestørrelse. Avvik fra krav til størrelsesfordeling for kommunale boliger er ikke gitt av bestemmelsene, men kan være relevant i enkeltsaker. Det gjelder også kommunale utleieboliger som etter TEK er egne boenheter, men som det forvaltningsmessig er planlagt vil ligge i skjæringspunktet mellom bolig og institusjon.

Ved etablering av spesialboliger med behov for andre løsninger enn det som fremgår av bestemmelsene i KPA, må planprosess eller vilkår i byggevedtak, sikre de særlige hensyn. Det kan for eksempel være å sikre at en bolig kun benyttes som midlertidig botilbud, eller at spesialboliger gis unntak fordi de er regulert til tjenesteyting eller på annen måte sikret mot å omgjøres til vanlige boliger i privatmarkedet.

Vanskeligstilte i boligmarkedet har lavere bilhold enn gjennomsnittet. Bestemmelsene 13.4.5, åpner derfor for at det kommunale boligtilbudet kan bygges ut med lavere parkeringsdekning. Tabellens bestemmelse for kontorbebyggelse kan brukes i stedet for bolig.

Studentboliger

Studenter er en særegen gruppe i boligmarkedet. Til Bergen kommer studentene for å bo og studere en periode før mange drar tilbake til hjemstedet eller videre til en annen by. Mange velger selvsagt å bli værende og gjør bergenser av seg, men tiden som student er likevel en avgrenset og midlertidig fase. Boligmarkedet er presset, og mange boliger som tidligere har huset studenter benyttes nå i stedet til korttidsutleie.

For å legge til rette for at det kan bygges flere studentboliger, er det egne bestemmelser og unntak for boliger som reguleres med arealformål studentbolig. Lovverket må ivareta at disse boligene blir bolig for en og samme person kun i en avgrenset periode.

Studentboliger er unntatt fra krav om minstestørrelse i 11.1.1.a Det er også gitt egne utearealkrav i 11.2.3. og parkeringsbestemmelser i 13.

Hyblifisering

Ombygginger og tilpassinger av eksisterende boliger til hybelenheter i stort monn kan utfordre både boligkvaliteter for dem som leier, og forhold som brannsikkerheten i bygningen. KPA slår fast at hyblifisering er søknadspliktig (pkt. 11.1.3) Bestemmelsen gjelder for omgjøring av boenhet til hybler, der boenhet etter omgjøring tilrettelegger for mange flere beboere. Situasjoner der eier leier ut et rom i egen bolig, vil ikke omfattes av kravet i pkt. 11.1.3. Hybler bebos ofte av personer som ikke er del av en vanlig familiegruppe. Både for å sikre mulighet for sosialt samvær mellom beboere, og tilstrekkelig rom for individuelle behov, er det stilt krav til kvalitet der hybler skal godkjennes. Felles oppholdsrom – i form av kjøkken eller stue – må være store nok til at alle beboerne kan oppholde seg der samtidig. I tillegg er det stilt et minimumskrav til antall bad i forhold til rom.

KPA-bestemmelse om hyblifisering gir krav som kommer i tillegg til generelle krav til sikkerhet mot brann og rømning, og krav til hensiktsmessig planløsning (TEK).



Foto: Isabel Melo



Foto: Andrew M.S. Buller

Felleskap og møteplasser

I de ulike bydelene vil skoler, barnehager og andre offentlig tilgjengelige anlegg danne en god ramme for sosialt liv. En by som fortettes målrettet på de riktige stedene kan også gi grunnlag for økt sambruk av arealer og deleløsninger. Det stilles derfor krav i pkt. 10 om at reguleringsplaner skal vurdere behov for areal for barnehage, skole, idrett, samt tilbud for barn og unge.

Kafeer, restauranter og andre publikumsrettede tilbud kan også være viktige møteplasser. Slike funksjoner er avhengig av et tilstrekkelig kundegrunnlag og vil derfor ha ulike lokaliseringer. Kravet om aktive fasader i første etasje mot en offentlig plass i hver sentrumskerne, jf. pkt. 16.1.1, kan bidra til at slike møteplasser oppstår der hjertet av stedet ligger, og der det er stor sannsynlighet for at innbyggerne møtes.

I tettere boligområder kan innendørs fellesarealer være et viktig supplement. De kan gi rom for aktiviteter det ikke alltid er plass til i den enkelte bolig, og bidra til møteplasser i hverdagen. Når slike arealer legges i første etasje og har kontakt mot uteområder eller gaterom, kan de også bidra til mer liv og økt trygghet.

For at slike løsninger skal fungere godt, må fellesarealene være synlige, lett tilgjengelige og attraktive. God plassering, organisering og drift er viktige forutsetninger. Arealdelen stiller som hovedregel ikke krav om slike løsninger, da behov og utforming vurderes best i den enkelte plan- eller byggesak.

Fellesskapsarealer i et boligbygg som kun er forbeholdt beboerne, gir først og fremst kvaliteter internt i prosjektet, men kan i mindre grad bidra til tilgjengelige møteplasser i nærmiljøet. Til store utbyggingsprosjekt er behovet for slike møteplasser særlig stort. Arealdelen stiller derfor krav om at utbygginger med mer enn 100 boenheter tilrettelegger for innendørs møteplasser .

Foto:

Ulike møteplasser i nærmiljøet. På Slettebakken (venstre) er en åpen barnehage i første etasje, drevet av Bergens Bymisjon, som også fungerer som felles møteplass for barn og unge. Til høyre: Bergen inkluderingscenter med et bredt tilbud av kultur- og idrettsaktiviteter.



Foto:

Liaparken i Åsane, ferdigstilt i 2023, med 129 boliger. Prosjektet inneholder to gjesteleiligheter, treningsrom, hobbyrom, verksteder, kajakkrom samt forsamlingslokale med kjøkken.



Byrom, nærnatur og uteoppholdsareal

Vi har behov for arealer til lek og opphold. En viktig premis i kommuneplanen er at alle skal ha tilgang på gode uteområder for opphold og rekreasjon. Grønne områder, og utearealer med varierende innslag av vegetasjon, er viktige for å skape en attraktiv by. Dette er fulgt opp gjennom bestemmelsene i pkt. 11.2 Krav til uteoppholdsareal (MUA), pkt.6 Byform og arkitektur, pkt. 9 Lekeområder, rekreasjon og friluftsliv, og krav til ulike byggesonene, jf. pkt 16.

Utearealene og sammenhengende grønnstruktur har betydning for både folkehelse, tilgang til møteplasser og parker, og økologi – for den enkelte, for fellesskapet i et byområde og for ulike samfunnshensyn:

- **Barn og unge:** Sikrer trygge og tilstrekkelige arenaer for lek og uformell aktivitet, noe som er grunnleggende for et godt oppvekstmiljø.
- **Eldre:** Etter hvert som mobiliteten reduseres, blir nærliggende og uteområder særlig viktige, for sanseopplevelser og sosial kontakt .
- **Folkehelse:** Grønne og funksjonelle uterom kan forebygge ensomhet, gi plass til fysisk aktivitet eller urban dyrking, styrke naboskap og øke bokvaliteten.
- **Økosystemtjenester:** Utearealer kan bidra til overvannshåndtering, biologisk mangfold og klimatilpassing.
- **Naturhensyn:** Selv om utearealenes hovedfunksjon er knyttet til menneskers nytte og glede, kan vegetasjon og grønne strukturer samtidig styrke økologiske sammenhenger. Trær og busker kan fungere som korridorer og oppholdssteder for fugler og insekter.
- **Vakre omgivelser:** God utformede uteområder gir visuelle kvaliteter og styrker nabolagets identitet og attraktivitet.

Foto: Fløttmannsplassen ved Damsgårdssundet, sett fra gang- og sykkelbroen «Småpudden». Et allment tilgjengelig byrom med vegetasjon og vann, og et godt forbilde på uteoppholdsareal i byen, med god kobling til gater og stier mot Løvstakken.



Foto: Grønt felles uteareal ved Råstølen, omsluttet av bebyggelse, med siktlinjer og god kobling til naturen bak.



Foto: Parken ved Tveitevannet er et viktig offentlig rekreasjonsområde med lekearealer, grønne kvaliteter og vann.



Foto: Nytt boligområde ved Breviksen, der rommet mellom byggene er utformet som en plass. Vegetasjonsfelt langs fasadene skjerner mot innsyn og gir et grønt preg.



Foto: Lommepark i Nordhavn, København, med rom for grønt og lek i nærmiljøet.

Grovt sett kan byens uteområder deles inn i:

- **Naturpregede områder og grønne lunger i nærmiljø**
 - større områder til lek og rekreasjon
 - mindre naturområder, små vegetasjonsskjermer og korridorer
- **Offentlige parker**
 - Opparbeidet og tilgjengelig for alle
- **Plasser, gater og gangforbindelser**
 - Allmenninger, torg og møteplasser
 - Gater, tun, snarvei og gangforbindelser
- **Felles utearealer for flere boenheter**
 - felleshager og bakgårder
 - felles takterrasser
 - større områder som i praksis er tilgjengelig også for andre
- **Den private uteplassen til én enkelt bolig**
 - hage, privat kantsone eller balkong



Foto: Ved Sandsliåsen er det sentrale fellesarealet godt koblet til naturområdene rundt Håvardstunvatnet. Det gir både nær tilgang til uteareal og mulighet for lengre turer langs vannet. Foto: Gudrun E. Stefansdottir



Foto : Felles lekeområde ved bebyggelsen i Slettebakksveien.

Tydelig prioritering av uteoppholdsarealer på bakkeplan

KPA2027 stiller i pkt. 11.2.2 krav om at en andel av uteoppholdsarealet skal ligge på bakkenivå. Slike arealer gir gode forutsetninger for lek, aktivitet, sosiale møteplasser og rolige oppholdssoner, og kan brukes av ulike aldersgrupper gjennom hele året. De gir også bedre muligheter for universell utforming enn utearealer høyere opp, som takterrasser. Takterrasser kan være et supplement, men dekker ikke de samme behovene. De er ofte mer værutsatte og mindre egnet for daglig lek og variert bruk.

Bakkeplan er også viktig for robuste blågrønne løsninger, som regnbed, permeable flater og vegetasjon som kan håndtere økt nedbør. Samtidig bidrar slike arealer til romslighet, luft og avstand mellom bygg – kvaliteter som er viktige i fortetningsområder. Utearealer på bakkenivå er derfor et sentralt fellesgode som understøtter grønnstruktur, trivsel og sosiale møteplasser, og gir en tetthet som er tilpasset stedet.

Det skal være god gangadkomst til utearealene. Alle boliger, med unntak for SK1, skal ha noe uteoppholdsareal innenfor 100 meters sikre gangavstand (jf. pkt. 11.2.1.e).

Fleksibilitet i valg av eierform, tilpasset nærområdets behov

Alle boliger skal ha tilgang til gode og hensiktsmessige uteoppholdsarealer (jf. pkt 11.2.1). Samtidig åpnes det for fleksibilitet i eierform for å sikre bedre tilpasning til sted og omgivelser. Store balkonger passer ikke alltid godt inn i omgivelsene. I noen områder kan private utearealer i form av forhager videreføre stedets særpreg. Andre steder kan en mer bymessig struktur tilsi løsninger som felles gårdsrom, offentlige plasser eller parker. Den innledende stedsanalyse skal løfte frem viktige karaktertrekk i natur- og bylandskapet, samt bidra til å vurdere behov for arealer til offentlig grønnstruktur, lekeplasser og byrom (jf. bestemmelsenenes pkt.6).

Barn og unges behov kan innebære at store, allment tilgjengelige uteområder må etableres. Det skal etableres tilstrekkelig og brukbart uteareal. I prosjekter med mer enn 8 boenheter skal i hvert fall noe av utearealet være felles eller allment tilgjengelig, for å sikre møteplasser og legge til rette for sosial kontakt (jf. pkt. 11.2.1.f).

I deler av byggesonen er det mangel på parker og lekeplasser. Der utbyggingsprosjekter kan bidra til etablering av nye byrom, kan disse inngå i utearealet for boligene. Dermed blir etablering av offentlig etterspurte grøntområder ikke en tilleggsbelastning for utbyggere som kan levere dette arealet, men gir økt fleksibilitet og likebehandling mellom ulike prosjekter. Slike arealer må reguleres og sikres som en del av prosjektet. Med unntak av Bergen sentrum (SK1 og BY1), kan ikke nye prosjekter basere seg på eksisterende offentlige parkområder i nærheten for å oppfylle kravene.

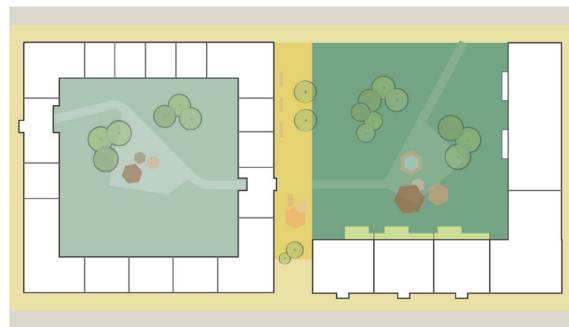
Alle prosjekter skal utformes slik at de bygger opp under og bidrar til utviklingen av stedet. Bestemmelsene skal sikre god kvalitet i arealer og funksjoner. Utforming av ny bebyggelse vil derfor variere med lokale forhold.

Bestemmelsene skal samtidig gi rom for et mangfold av løsninger. Alle prosjekter må oppfylle krav til minimumsandel på bakkenivå, men det kan være variasjon, - både mellom og innenfor prosjekter, - i fordelingen mellom offentlige grøntområder og møteplasser, felles utearealer og private hager, takterrasser eller balkonger.

Eksemplene under viser ulike måter å løse uteareal på bakken. Alle kan oppfylle krav til MUA, forutsatt at øvrige kvalitetskrav er ivaretatt. Utnyttelsesgrad vil i tillegg påvirkes av flere forhold, som stedstilpasning, høydebegrensninger, boligstørrelser og mulighet for balkonger eller takterrasser, mm.

Eksempel 1

To kvartal med ulik form og organisering av uteareal. Kvartalet til venstre omslutter et felles uteoppholdsareal tilpasset bebyggelsen. Dette gir beboerne tilgang til et mer skjermet og rolig uteareal. Til høyre vises en mer åpen struktur, der uteoppholdsarealet er utformet som en småpark, som for eksempel kan opparbeides med et stort lekeareal. Et gatetun kan også møbleres og utformes som lokal møteplass.



Utearealer på bakkeplan

- Park
- Gatetun
- Felles gårdsrom
- Privat kantsone

Eksempel 2

Eksempelet viser ulike bygningstyper med både felles og private utearealer på bakken, samt et sentralt byrom regulert og opparbeidet som offentlig lekeplass.



Utearealer på bakkeplan

- Park
- Plass/torg
- Felles gårdsrom
- Privat hage
- Privat kantsone

Eksempel 3

Det er et mål å sikre eksisterende nærnatur og grønne lunger i byggesonen. Disse har ofte variert vegetasjon og kan gi rom for uformell lek, utforskning, bærplukking, hundelufting, mm. Eksempelet viser en reguleringsplan som, i tillegg til noe utearealer nær bebyggelsen, regulerer et grønt område til formålet grønnstruktur. Dette kan inngå i krav til MUA, forutsatt gode og trygge gangforbindelser til de ulike byggeområdene.



- Byggeområder
- Byromsnett
- Nærliggende uteoppholdsarealer
- Trygge gangforbindelser
- Eksisterende grønne områder i byggesone
- Reguleringsplan
- Regulert grønnstruktur kan inngå i MUA

Prinsippskisser som viser ulike type uteoppholdsarealløsninger på bakkeplan



Foto: Laksevågparken ved Kirkebukten er et viktig rekreasjonsområde i den tette byen, med gode kvaliteter i utforming, vegetasjon og tilgang til sjø.

Uteoppholdsareal med god kvalitet

Det er viktig at uteoppholdsareal har god kvalitet. Bestemmelsene stiller derfor krav til blant annet terrengkontakt, vegetasjon, møblering, lek, sol, vindskjerming, helning og øvre støynivå.

God tilgang på sol bidrar til økt bruk, bedre mikroklima og høyere opplevd kvalitet. Minst halvparten av MUA skal ha sol i minimum fire timer ved vårjevndøgn (jf. pkt 11.2.1.b). Solkravet kan oppfylles på ulike tidspunkt i løpet av dagen, noe som gir fleksibilitet til å tilpasse løsninger til stedets orientering, topografi og omkringliggende bebyggelse.

Flere byrom og møteplasser i byen har støynivå over angitt grenseverdi, men likevel viktige kvaliteter. I sentrumsområder kan det være krevende å kombinere gode plangrep med tilfredsstillende støynivå i åpne og inviterende byrom. Det åpnes derfor for at inntil 50 % av allmenn tilgjengelig areal som inngår i MUA kan ha støynivå på inntil 3 dB over grenseverdien (pkt. 11.2.1.g). I reguleringsplan kan et slikt avvik også vurderes for felles- og privatareal dersom det vurderes å gi en bedre samlet løsning.

Nye tiltak på eksisterende uteareal på en tomt må ikke redusere oppfyllelse av MUA for eksisterende bebyggelse.

Uteoppholdsarealkrav tilpasset bystrukturen

Uteoppholdsareal skal sikres for alle, uansett om boenheten ligger i en blokkleilighet eller i et hus. Kravet skiller derfor ikke mellom bygningstyper. Det er et mål å legge til rette for et variert boligtilbud, og uteoppholdskrav slik det er formulert gir et incentiv til dette.



Foto: Møllendalsallmenningen er et eksempel på et byrom som vil være en god løsning for uteoppholdsareal i sentrumskjerne.



Foto: Ved Storetveitveien er den nye bebyggelsen organisert rundt et felles uteareal mellom bygningene. Bygningsvolumer skjerner mot støy fra veien, samtidig som oppdelingen gir visuell kontakt med Storetveitparken på motsatt side. Parken er et viktig supplement til utearealet, men kan ikke inngå som MUA i byfortettingssone, da den allerede er etablert.

Krav til uteoppholdsareal er knyttet til boenhet og differensiert etter bystruktur for å sikre gode løsninger tilpasset tetthet, funksjon og lokale forhold:

Sentrumskjerne – SK (unntatt SK1)

Små områder med behov for tilstrekkelig tetthet, romdannelse og aktivitet. Uteareal vil i stor grad kunne fungere som allmenne tilgjengelige møtesteder. Offentlige utearealer vektlegges, da det også stilles krav til offentlig plass eller allmenning tilpasset stedets karakter og størrelse (jf. pkt. 16.1.1).

Krav: 20 m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 10 m² skal ligge på bakkeplan, eller på dekke med god terrengkontakt.

Byfortettingssone (unntatt BY1)

Her vil hovedtyngden av nye boliger komme. Utearealer på bakken bør utformes for ulike brukergrupper, med rom for stedstilpassede løsninger.

Krav: 30 m² uteoppholdsareal per boenhet, der minimum 20 m² skal ligge på bakkenivå, eller på dekke med god terrengkontakt.

For sentrumsområdene samlet (sentrumskjerne og byfortettingssone) er det et klart mål å legge til rette for et variert og sammensatt boligtilbud. Det er derfor behov for å etablere torg, plasser og parker, samt sikre gode lekeområder i nærområdene. Dersom slike arealer reguleres som del av prosjektet, kan de inngå i beboernes uteareal. De offentlige arealene må fungere godt til opphold. Gangforbindelsene til ytterligere grønnstruktur er også viktige for å sikre tilgang til andre typer rekreasjonsområder.



Foto: Langhaugen ved Nymark. I ytre fortettingssone kan MUA bidra til å sikre grønne lunger som dette, forutsatt gode og trygge gangforbindelser og regulering. Foto: Isabel Melo



Foto: Gatetun i Bergen sentrum utformet med kvaliteter som kan gjøre det egnet som MUA for boligprosjekter i gangavstand.

Ytre fortettingssone

Variierende utbyggingsstruktur, med rom for et bredt spekter av bygningstyper. Kravene kan bidra til å sikre større sammenhengende uteområder, som grønne lunger og mindre skogsområder, forutsatt gode gangforbindelser. Slike områder kan gi rom for uformell lek og naturopplevelser uten omfattende opparbeiding.

Krav: 65 m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 45 m² skal ligge på bakkenivå.

Øvrig byggesone

Områder med begrensede endringer i utbyggingsmønsteret, som skal fortsatt være preget av ene- og tomannsboliger. Utearealene på bakken bidrar både til bokvalitet og til å opprettholde et grønt preg og grønne korridorer i sonen.

Krav: 100 m² uteoppholdsareal per boenhet, som skal ligge på bakkenivå.

Bergen sentrum (SK1 og By1)

Området stiller i en særstilling i forhold til øvrige utbyggingsområder ved at det har en tett eksisterende bystruktur der nye prosjekter skal innpasses, samtidig som det er et ønske om å bygge flere boliger her.

Bestemmelsene åpner derfor for at hele (SK1), eller deler (BY1) av kravet kan dekkes i eksisterende offentlig plass, park eller gatetun innen 200 meters gangavstand.

Krav: 15 m² uteoppholdsareal per boenhet, hvorav minimum 10 m² skal ligge på bakkeplan.

For SK1 og for ombruk av eksisterende bygningsmasse til nye boenheter i BY1, kan hele uteoppholdsarealet løses på offentlig tilgjengelig areal.



Foto: Kulturmiljøet på Nordnes (her Haugeveien) tilbyr attraktive områder for ferdsel og opphold.

Bymiljøer med varige kvaliteter og særpreg

Arealdelen stiller felles krav til byforming og arkitektur i bestemmelsenes pkt. 6, samt til ivaretagelse av kulturminner og kulturmiljø i pkt. 7. Mer konkrete krav til utforming og innhold i ulike soner framgår av pkt. 16 Byggeformål.

Gjeldende arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, med tilhørende veiledere, skal være premissgiver for nye tiltak. Hvert nytt bygg og byrom er en del av bybrukernes hverdag og må ha kvaliteter som både føyer seg inn i byen og tilfører nye opplevelser. Bestemmelsene stiller derfor krav om at nye tiltak skal tilføre bruksmessige og visuelle kvaliteter, samt krav til bystruktur og stedstilpasning.

Bergens bysikk og byutvikling i menneskelig skala

Bergen sentrum har en veletablert bystruktur, basert på landskap, funksjon og historie. En viktig kvalitet ligger i rommene mellom bygningene – i allmenninger, plasser, gater og parker – og i sammenhengen mellom byrom, landskap og sjø. Disse prinsippene skal ligge til grunn for ny byutvikling, tilpasset lokal egenart og stedets størrelse. Det betyr en tett by der naturlandskap, kulturhistorie og allmenninger gir grunnlag for en finmasket byromstruktur med kvalitet og identitet.

En god by legger til rette for sosialt liv og møter mellom mennesker. Et sammenhengende nettverk av byrom, gangforbindelser og blågrønne strukturer er et viktig grunnlag. Byens struktur skal planlegges i menneskelig skala, der opplevelsen fra gateplan gir premisser for utformingen.

Videreføring av den bergenske byskikken ivaretas blant annet gjennom følgende bestemmelser:

- Krav til et sammenhengende, variert og finmasket byromsnett, der blågrønne kvaliteter vektlegges. (jf. pkt. 6.2.2 og 6.2.3)
- I sentrumskjerner og byfortettingssoner skal sammenhengende fasadelengde langs byrom ikke overstige 70 meter. (jf. pkt. 16.1.5 og 16.2.5)
- Krav til uteoppholdsareal for boliger tilpasset strukturen i hver sone. (jf. pkt. 11.2)
- Parkering i sentrumsområder skal i hovedsak skje i fellesanlegg, slik at arealer kan brukes til aktive byrom. (jf. pkt. 13.4.2)
- Krav om offentlig plass eller allmenning i alle sentrumskjerner. (jf. pkt. 16.1.1)

Godt utformede kantsoner er viktige for levende byrom. De skal tilpasses bebyggelsens funksjon og beliggenhet, og kan gi gode overganger mellom privat og offentlig areal, som forhager, sitteplasser eller mindre oppholdsarealer (jf. pkt. 6.4.2). I sentrumsområder er det særlig viktig at bebyggelsen støtter bymessige prinsipper som korte avstander, funksjonsmangfold og attraktive oppholdssteder. Førsteetasjer skal henvende seg mot byrom og ha innganger på gateplan. Der det er hensiktsmessig, vil aktive og åpne fasader styrke byliv, trygghet og brukskvalitet i nærmiljøet. (jf. pkt. 6.4.2, 16.1 og 16.2).

Stedets egenart, kulturminner og kulturmiljø

Ingen prosjekter kan vurderes isolert fra sine omgivelser. Nye tiltak skal utformes med utgangspunkt i omgivelsenes karakter og egenart. Løsninger for bebyggelse og utearealer vil derfor variere etter stedlige forutsetninger, bystruktur og behov i området, samt etter kravene og utviklingsmulighetene som gjelder for arealet der prosjektet ligger.

I Bergen finnes det ofte ulike bebyggelsesstrukturer og bygningstyper tett på hverandre. Det gjør det krevende å etablere enhetlige føringer for store områder, på kommuneplanens nivå. Samtidig er denne variasjonen en del av Bergen særpreg og bidrar til en inkluderende by med relativt små sosiale forskjeller. Det stilles derfor krav til gode overganger mellom eksisterende bebyggelse og nye tiltak jf. pkt. 6.3.4. Vurderingene skjer i reguleringsplaner og byggesaker, og kan blant annet omfatte tilpasning i høyde, bebyggelsesstruktur, bygningstype, materialbruk, løsninger for tak og første etasje, samt oppdeling og rytme i fasader (se arkitekturveileder for Bergen).



Foto: Eksempler på helhetlig gateutforming med vegetasjon, møblering, varige materialer og kantsoner tilpasset bygningenes funksjon.



Byggehøyder skal tilpasses stedets lokale særpreg, ivareta gode kvaliteter i tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og tiltakets fjernvirkning, jf. pkt. 6.3.3.

I sentrumsområder er det viktig å undersøke stedlige premisser og handlingsrommet for byutvikling. Noen sentrumsnære byfortettingssoner har allerede en kompakt og bymessig karakter, mens andre områder kan stå overfor betydelige endringer, fra småhusbebyggelse til tettere, høyere og mer sammenhengende bebyggelse.

Særlig byfortettingssonen vil romme mange boliger og innbyggere og kvaliteten på bomiljøer og omgivelser er viktig. Ny bebyggelse i denne sonen skal tilpasses en fremtidig bystruktur. Utbygging kan skje i mindre prosjekter spredt rundt i hele byfortettingssonen. Det krever at man tidlig klarlegger hovedtrekk i framtidig byromsstruktur, og at de enkelte prosjektene tilpasses dette byromsnettverket. I perioder vil ny, kompakt bebyggelse stå side om side med eksisterende småhus. Slike kontraster er en del av en langsiktig byutvikling.

Et viktig hjelpemiddel for gode løsninger er den **innledende stedsanalysen**. Den skal utarbeides før oppstartsmøte, med grunnlag i Bergen kommunes veileder. Kartlegging av kulturminner, landskap, byroms- og bebyggelsesstruktur, samt dagens og planlagt målpunkt er blant elementene som skal inngå i analysen. Analysen skal gi en helhetlig vurdering av hva som er viktig for stedets egenart, samt behov for reparasjoner eller nye tilføyelser som bør undersøkes nærmere i det videre planarbeidet.

Kulturminner og kulturmiljø regnes som samfunnets felles verdier og er uerstattelige ressurser for kunnskap, bruk og opplevelser. De kan bidra til lokal samfunnsutvikling og ha potensial for kulturell, sosial og økonomisk verdiskaping. Samtidig kan konsentrert utbygging med krav til tetthet føre til økt press på kulturminner og kulturmiljø. På den annen side kan det gi grunnlag for mer aktiv bruk som bidrar til å opprettholde og ta vare på kulturminnene.

Foto til venstre: Kulturminner på Hegreneset (mølle og silo) og nye boligbygg i Nyhavn, som underordner seg høyden på kulturminnebygningene.

Til høyre: Jon Smørs gate med mur- og trehusbebyggelse og Kalmarhuset. Bildet illustrerer en situasjon som finnes flere steder i Bergen, der ulike bygningstyper, med ulik karakter og høyde står tett inntil hverandre. Kalmarhuset skiller seg fra småhusbebyggelsen både i høyde og bygningstype. Med elegant nedtrapping, varig materialbruk og gode detaljer har bygget likevel blitt et viktig arkitektonisk tilskudd og en visuell markør i bybildet.



I plankartet er flere kulturmiljøer vist som hensynssoner med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø (H570);

- Historiske senter
- Arkitektur og bygningsmiljø
- Historiske kommunikasjonslinjer
- Jordbrukslandskap og kulturhistoriske landskap
- Særskilte viktige kulturhistoriske områder

I disse områdene skal den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og områdets særpregete kulturmiljø sikres og opprettholdes. Retningslinjer og beskrivelse av områdene inngår i eget vedlegg til forslag til bestemmelsene. Her skal det legges særlig vekt på bygningsform og bebyggelsesstruktur som er tilpasset omgivelsene.

Planen inneholder også bestemmelsesområder for følgende områder i planforslaget:

- Bergen sentrum
- Buffersone for verdensarven Bryggen
- Alvøen
- Laksevåg
- Nesttun
- Salhus
- Ytre Arna

Avgrensningen av disse områdene tar utgangspunkt i hensynsonen for Historiske senter, utarbeidet av Byantikvaren. Plan- og bygningsloven åpner ikke for bestemmelser til hensynssone etter § 11-8 c. Hensynssonene er derfor supplert med bestemmelsesområder.

Til disse områdene stilles det krav om kulturhistorisk analyse, der historisk bystruktur, ferdselsårer og bygningmiljø skal klarlegges og drøftes med hensyn til betydning og føringer for videre byutvikling (jf. bestemmelsenes pkt .27.3)

*Foto: Kulturmiljøet
Ytre Arna, et bymessig
industriested med boliger,
næringsbygg, skole,
bibliotek og kirke.*

Foto: Vegard Vatle



Dronefoto: Over Puddefjordsbroen mot Solheimsviken. Støy fra vegtrafikk er en miljøbelastning for folk som bor og oppholder seg nært vegene.

Grenseverdier og kriterier for inndeling av støysoner er fastsatt i T-1442, tabell 1.

Miljøkvalitet og helse

Helsefremmende omgivelser bidrar til bedre folkehelse og sunne innbyggere. Bestemmelsenes pkt. 15 forurensning, omhandler både luft, jord og vassdrag, og om håndtering av støyforurensning. Fravær av forurensning er en grunnleggende viktig miljøforutsetning. Drikkevann er omtalt i kapittel 4.

Støy

Støybestemmelsen gjelder både innenfor og utenfor kartlagte hensynssoner for støy. Behov for utredning og tiltak kan oppstå uavhengig av støysoner og det aktuelle tiltakets støyfølsomhet, for eksempel knyttet til anleggsstøy eller støyrefleksjon. Støysonekart etter T-1442 gir kun indikasjoner på støysituasjonen, og dekker ikke alle støykilder og flerkildestøy.

Støysonekart benyttes i hovedsak på overordnet plannivå for å vise støyutsatte områder. Støysonene gir ikke tilstrekkelig informasjon for saksbehandling. I enkeltsaker med støyutfordringer kreves det en støyfaglig utredning som avklarer støynivå i relevante høyder og posisjoner ved fasade og på stille uteareal. Ved hjelp av skjermingstiltak kan et byggetiltak defineres ut av støysonen.

Fritak fra krav til støyfaglig utredning

Noen tiltak kan fritas fra krav om støyfaglig utredning. Det gjelder tiltak som kun påvirkes av vegtrafikk med små trafikkmengder. M-2061 kapittel 2.2.1 gir veiledning til lydnivå ved lav trafikkmengde. Videre kan tiltak for mindre enn 400 m² BRA også unntas utredningskravet dersom de ligger i nedre grense av gul støysoner for veg- eller banestøy. Det forutsettes at tiltaket orienteres slik at stille side og uteoppholdsareal ivaretas, og at arealet ikke er utsatt for flerkildestøy.

Dempet fasade

Bruk av dempet fasade som erstatning for stille side kan vurderes innenfor sentrumsområdene (SK og BY) dersom dette er nødvendig for å oppnå en tjenlig innvendig planløsning. Dempet fasade skal normalt hjemles i reguleringsplan, men kan også benyttes ved bruksendring. Begrunnelse, omfang og kvalitet skal beskrives. Dempet fasade skal begrenses til et fåtall boenheter, og primært hjørneleiligheter. Ett-roms boenhet tillates ikke med kun dempet fasade. Støyskjerm på bakken, som vil bidra til vesentlig forbedring av utendørs oppholdsareal, kan vurderes uavhengig av begrensningene for dempet fasade.

Nærmiljøanlegg og idrettsanlegg

Nærmiljø- og idrettsanlegg skal i utgangspunktet lokaliseres slik at nærområdets lydmiljø ivaretas i samsvar med punkt 15.1.1.a. Kompromissløsninger, og vilkår for slike løsninger, kan vurderes.

Nye støykilder

Målet om å unngå økt støynivå skal også legges til grunn for viktige byrom, kulturmiljøer, byfjellsområder, andre viktige friluftsområder og fuglebiotoper.

Bygge- og anleggsstøy

Ved nærhet til barnehager og skoler skal behovet for ytterligere skjerming i brukstid, utover minstekravet etter T-1442, vurderes spesielt.

Utfyllende kriterier og rammer for reguleringsplanlegging

I rød støysone for støy fra veg og bane innenfor byggesone S og BY kan det vurderes å regulere ny støyfølsom bebyggelse. Følgende tilleggskriterier skal innfris:

- Støynivået på støyutsatt fasade kan maksimalt overstige grenseverdi for rød støysone med 8 dB i byggesone SK1-8 og 5 dB i byggesonene SK, BY1 og BY.
- Det forutsettes at prosjektet sikres ekstra gode kvaliteter på andre områder. For boliger skal det legges særlig vekt på god kvalitet for stille side og uteoppholdsareal, og på innendørs lys- og lydforhold. Godt termisk innklima skal ivaretas, særlig for soverom som vender mot både rød støysone og ettermiddags-/kveldssol.
- I hver boenhet skal minst halvparten av rom for støyfølsom bruk, herunder minst et soverom, plasseres mot stille side.
- Oppholdsrom i barnehage, undervisningsrom i skole og beboerrom i helsebygg for langtidsopphold skal plasseres mot stille side.
- I områder som ligger i rød sone både for støy og luft skal det foreligge en helsekonsekvensutredning før barnehager, skoler og boliger med mer enn 2 nye boenheter eventuelt kan etableres.

Studentboliger kan reguleres med noe større fleksibilitet for lydstandard enn ordinære boliger. Handlingsrommet må vurderes konkret i hver enkelt plansak. Avvik fra hovedregler forutsetter at følgende vilkår oppfylles:

- Boligene skal reguleres som studentbolig i samsvar med kartforskriften, og skal driftes av en studentsamskipnad.
- Boligene skal være sentralt plassert, nært studiested eller med god kollektivbetjening.
- Alle boenheter skal ha god tilgang til fellesarealer med gode fysiske kvaliteter, både innendørs og utendørs. Soleksponte boenheter (som vender mot sør til nordvest) skal ha kjøling eller utvendig solavskjerming.

Luftforurensning

Bergen kommune har utfordringer med å overholde krav til luftkvalitet, særlig på kalde, klare vinterdager. Da hender det at Bergen får utfordringer med luftkvalitet under et inversjonslokk. Kommunen har ansvar for å utarbeide tiltak for å bedre luftkvaliteten for å sikre at grenseverdiene overholdes. Det er utarbeidet nye luftsonekart for svevestøv (PM₁₀ og PM_{2,5}) og nitrogendioksid (NO₂).

Soner for luftforurensning er innarbeidet i plankartet som hensynssoner fareområde (H390), og er oppdatert etter NILU sin kartlegging i 2018. Plankartet har en hensynssone for luftforurensning (390) nevnt i 22.7 Annen fare luftforurensning og i 22.8 Annen fare akutt forurensning .

I bestemmelsene 15.2.1. heter det at nye skoler, barnehager og helseinstitusjoner ikke skal lokaliseres i områder med luftkvalitet tilsvarende rød sone.

Bergen kommune måler luftforurensning for Nitrogendioksid NO₂ og PM₁₀ Finfraksjon svevestøv PM_{2,5} og Ozon på flere målepunkt. For nitrogendioksid, har målepunktene i Bergen på årsmiddel vært under grenseverdien siden 2017. Nivået for den helsebaserte anbefalingen har vi hatt målinger over for de fleste punkt etter at det kom nye anbefalinger i 2022. Bergen har også holdt seg under både grenseverdier og helsebasert anbefaling for finfraksjon svevestøv (årsmiddel) til og med 2024. For finfraksjon svevestøv, har alle målepunkt vært under grenseverdien tom 2024, men etter at den helsebaserte anbefalingen ble skjerpet i 2022, har flere målepunkt ligget over.

I bestemmelsenenes pkt 16.1.2 og 16.2.2 går det frem at det ikke etableres næring som gir luftforurensning til nærområdet.

Reguleringskrav gir helhetlige vurderinger

Utviklingen av en kompakt by er mer kompleks enn tradisjonell feltutbygging i byens randsoner. Det medfører større krav til helhetlig planlegging. Planens bestemmelser søker å ivareta helhet, samtidig som den skal åpne for enkel saksbehandling der det er mulig.

I utgangspunktet gjelder et generelt plankrav for alle nye tiltak av betydning, gitt i bestemmelsenes pkt. 3.1. Plankravet er et krav om at byggetiltak skal inngå i en reguleringsplan før det kan gis tillatelse til tiltaket. Hensynet bak kravet er å styre arealdisponeringen best mulig. En planprosess sikrer helhetlig og grundig vurdering av området, gjennomtenkte løsninger for infrastruktur, overvannshåndtering, grønnstruktur og omfang av utbygging. Planprosessen ivaretar også medvirkning, fra offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte, frem mot et politisk vedtak.

Bestemmelsen lister opp hvilke tiltak, slik de er gitt av plan og bygningslovens § 20-1, som utløser krav om reguleringsplan.

Denne planen krever reguleringsplan for tiltak etter pbl § 20-1, bokstav a, d, g, k og l:

§ 20-1. Tiltak som omfattes av byggesaksbestemmelsene

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

a. oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg

b. vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av tiltak som nevnt under bokstav a

c. fasadeendring

d. varig eller tidsbestemt bruksendring, vesentlig utvidelse eller vesentlig endring av tidligere drift av tiltak som nevnt under bokstav a

e. riving av tiltak som nevnt i bokstav a

f. oppføring, endring eller reparasjon av bygningstekniske installasjoner

g. oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger

h. oppføring av innhegning mot veg

i. plassering av skilt- og reklameinnretninger

j. plassering av midlertidige bygninger, konstruksjoner eller anlegg

k. vesentlig terrenginngrep

l. anlegg av veg, parkeringsplass og landingsplass

m. opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn ti år, eller matrikelomforming, arealoverføring, endring av festegrunn eller andre endringer av grenser for matrikkelenheter, jf. matrikkellova, unntatt endringer som bare omfatter eierseksjoner

n. hovedombygging.

En del tiltak er vurdert å være av en slik karakter at de kan gjennomføres uten at det vil komme i konflikt med hensyn bak plankravet. Tiltakene som automatisk er unntatt plankravet i pkt. 3.1 er listet i pkt. 3.2. Det gjelder i første rekke de tiltak personer kan søke om selv, uten at et kvalifisert foretak er ansvarlig søker. Tiltakene må likevel være i samsvar med de øvrige bestemmelsene i denne planen. Det innebærer blant annet at tiltak etter SAK 3-1 bokstav e) ikke kan oppføres.

For tiltak som er omfattet av plankravet i 3.1, men ikke unntaket i 3.2, kan det likevel være slik at en detaljplan ikke er nødvendig for å sikre gode løsninger. For slike tiltak kan det gis unntak fra plankravet. Bestemmelsen sikrer forutsigbarhet for hensynet i lovverket, og åpner samtidig for enklest mulig prosesser/saksbehandling. Bestemmelsen lister opp hvilke forhold som må være ivare tatt for at et unntak fra plankravet (3.1) kan gis:

- Tiltaket gir ikke negativ virkning for trafikk, støy, kulturminner, barn og unge, naturmiljø, avrenningslinjer og flomveier.
- Tiltaket innordner seg eksisterende bebyggelses- og byromsstruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel.
- Behov for teknisk infrastruktur er vurdert og nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling.

Ulike typer tiltak kan vurderes å falle inn under 3.3. Det er nødvendig med en konkret vurdering basert på tiltakets omfang og omgivelser, men noen tiltak vil i de fleste tilfeller kunne gis unntak fra plankravet, for eksempel tiltak med et omfang og en påvirkning på omgivelsene som kan sammenlignes med tiltak etter pbl §20-4. Eksempel på slikt tiltak er tilbygg som er større enn 50 m², påbygg på 50 m², eller bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Unntaket i pkt. 3.3. er en kan-bestemmelse. Det betyr at en skjønnsmessig vurdering vil ligge til grunn for om unntaket aksepteres. I vedtak kan det stilles vilkår for unntaket.

Normalt vil en stedsanalyse kunne synliggjøre utfordringer, og brukes til å svare på om tiltaket gir negative effekter eller innordner seg omgivelsene. Forholdene i bestemmelsens pkt. 3.3 er utformet med bakgrunn i hensynet til nærmiljøet [nabolaget]. Det vil være få tilfeller hvor det er juridisk grunnlag for dispensasjon fra plankravet, uten at det kan gis unntak etter 3.3.

I særlige tilfeller kan kommunen kreve at det skal lages samlet reguleringplan for større områder, for å sikre helhet i et område. I denne planen er et slikt krav stilt gjennom bestemmelse til gjennomføringszone H810; krav om felles planlegging i Birkeland og H820; felles planlegging for omformingsområder på Dokken, Laksevåg og Storanaset.



*Dronefoto: Laksevåg, Kirkebukten
og Damsgård hovedgård
Foto: Vegard Vatle*

4. Naturen inn i framtiden

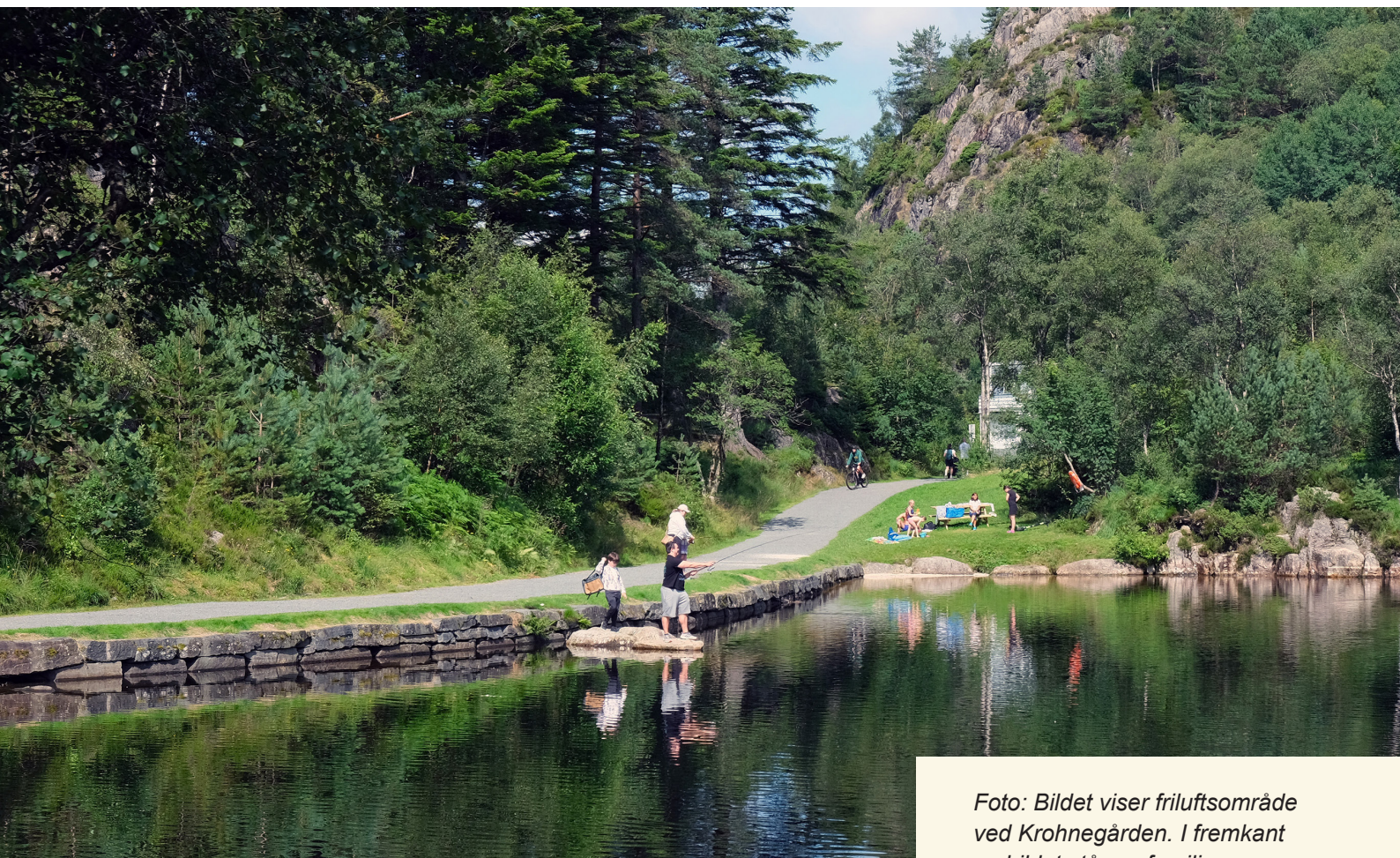
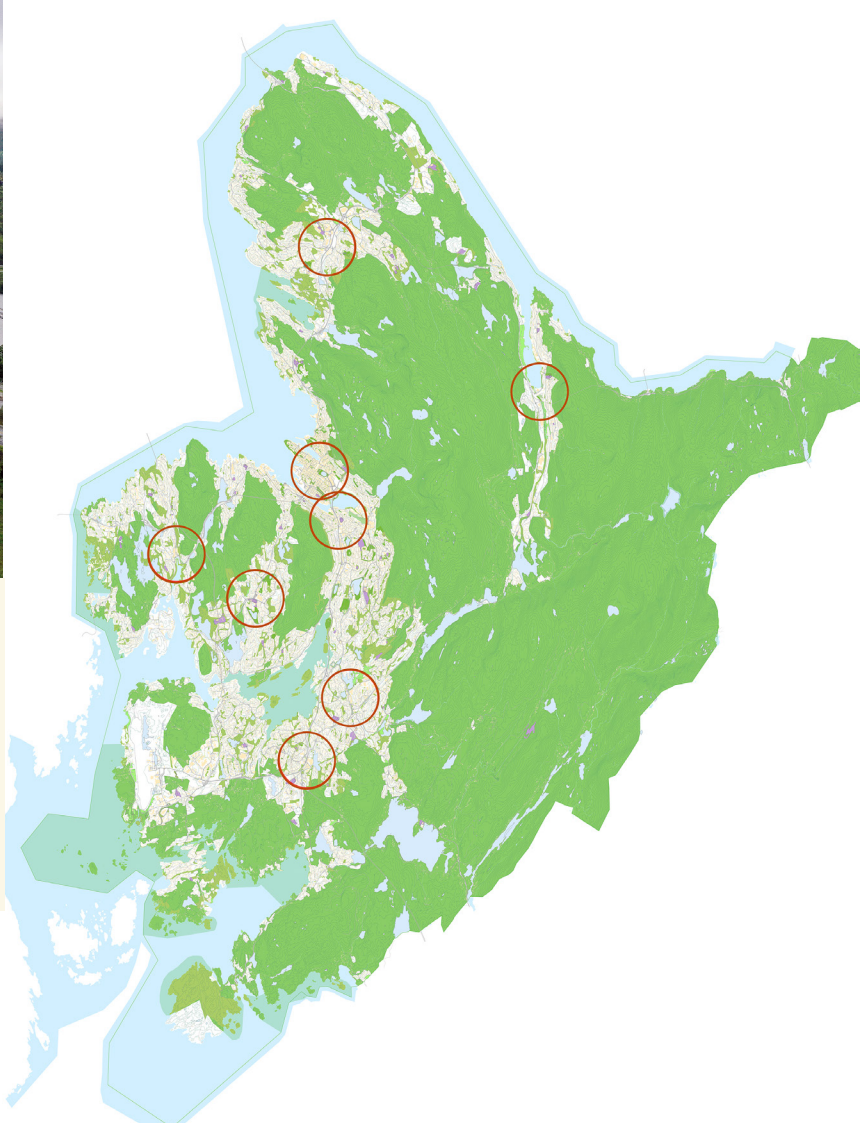


Foto: Bildet viser friluftsområde ved Krohnegården. I fremkant av bildet står en familie og fisker i vannet. Lengre bak har noen slått seg ned på gresset mens andre bruker turveien. Til høyre ser vi del av Løvstakken. Friluftsområdet er avsatt som grønnstruktur, og binder sammen de store byfjellsområdene på Løvstakken og Damsgårdsfjellet.

Planen skal sikre at vi kan bevare og forvalte naturen for framtiden, av hensyn til naturmangfoldet, men også for å ivareta våre egne barnebarns framtid. Mennesker er avhengig av og prisgitt naturen rundt oss. Økosystemtjenester fra naturen bidrar til en robust by, som blir særlig viktig når vi skal håndtere klimaendringer. Hensynet til bærekraftig utvikling er et overordnet prinsipp i kommunens planlegging og virksomhet. KPS 2025 slår fast at vi skal overlate kloden til neste generasjon i minst like god stand som i dag.



Dronefoto av Indre Arna. Bildet viser Arna bydelspark, folkepark og våtmarkspark – samt Arna idrettspark, Øyrane Torg og omkringliggende boligområder. I tillegg viser bildet sjø- og vassdragsområder og deler av de store, sammenhengende fjell- og naturområdene rundt bydelen. Foto: Vegard Vatle



Figur: En kartillustrasjon av grøntområdene i KPA2027. Den viser de områdene som er avsatt som grønnstruktur, landbruk- natur- og friluftsområder og som sjø og vassdrag. I tillegg også Knappen-fjellet og deler av Storrinden og Korsneset, som er forsvarsområder i plankartet. Store idrettsområder er vist med lilla. Rundt hvert bydelssetre er det lagt en rød sirkel som har radius på 1 km, for å gi et perspektiv på størrelsene.

Om bystruktur i bestemmelsene, pkt. 6.2.3: Sammenhengende blågrønne strukturer og byrom, med offentlig tilgang til sjø, byfjell og vassdrag, skal være overordnede prinsipper for bystrukturen.

Mennesket og naturen

Bynært friluftsliv

Naturen gir rekreasjonsmuligheter for innbyggerne. Den gir verdier som ikke er materielle, men er knyttet til kunnskapen og opplevelsene som vi mennesker får av naturen. Å kunne se på og kjenne naturen, gjennom lukt og lyder, følge årstidene og føle kontakt med dyreliv har betydning.

Byfjellene er en del av bergensernes identitet, og gir nye generasjoner sitt første møte med friluftslivets gleder. At byfjellene ligger tett på bebyggelsen i alle bydeler, sikrer tilgang for veldig mange. Rundt flere av de store fjellområdene ligger en egen byfjellsgrense som markerer utstrekning av hensynssone for Friluftsliv (H530). Den gir tilleggsrammer for områdene, ut over det som gis av arealformålet. Vedtatt byfjellsgrense er utformet i egne prosesser og vist i KPA. Det er flere store, viktige friluftsområder som ikke ligger innenfor hensynssone friluftsliv, som Storrinden og Gulfjellet.

Kapittel 3 beskriver hvordan nærnaturen ivaretar kvaliteter i byområdene, og hvordan denne planen legger til rette for å styrke og bevare naturelementer og viktige leke- og møteplasser i den tette byen.



Foto: Bildet viser et vann som ligger i skogområde i byfjellene.

Naturen for naturens del

Naturmangfoldslovens formålsparagraf starter: «... naturen og dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern ...»

Naturen har stor verdi for mennesker, men også en egenverdi som vi er forpliktet til å ta vare på. Arealbruksendringer er den største driveren for tap av biologisk mangfold. For å sikre naturmangfold, må artenes leveområder ivaretas, i første rekke gjennom å beskytte de store, sammenhengende naturområdene. Men også ved å ivareta viktige habitat i grønnstruktur og byggesone. Å verne om naturens egenverdi krever at vi ivaretar økosystemer som helhetlige system.

Planens hovedgrep for å sikre naturmangfold er fortettingsstrategien, sammen med å ivareta de store naturområdene. Planen gir også begrensninger for utnytting av den delen av byggesonen som i størst grad grenser mot de største naturområdene: øvrig byggesone. Det bidrar til å dempe belastningen på naturen, med redusert kanteffekt. I tillegg er viktige parker og naturområder mellom byggesonen sikret som grønnstruktur. Bestemmelser til boligbygging legger til rette for at det kan reguleres ny grønnstruktur som uteareal.

Planen inneholder åtte områder som er båndlagt etter naturmangfoldsloven, vist med hensynssone H720. I hensynssone for naturmiljø H560, er det gitt retningslinjer om at «naturmangfold skal veie tungt».

I tillegg må naturhensyn vurderes på rett nivå ved utbygging i byggesonen.

Sammenhengende blågrønne strukturer

I bestemmelser om blågrønne element og sammenhenger, pkt. 8.1 , synliggjøres verdien av blågrønne strukturer, som skal etableres eller styrkes.

Sammenhengende blågrønne strukturer er ulike, og innholdet avhenger av omgivelsene og strukturen de ligger i. Utenfor sentrums- og fortetningsområdene, bør sammenhenger utformes som gode økologiske korridorer, som sikrer kobling mellom ulike leveområder og gir flest mulig arter mulighet til vandring. Slik kobling finner vi blant annet ved Eikås, mellom de sentrale byfjellsområdene og byfjellene i Åsane: Vetten med flere. En del økologiske korridorer følger større vassdrag, som langs Apeltunvassdraget.

Inne i den tette byen har sammenhengende blågrønne strukturer både annen funksjon og utforming. Her er ferdsel og opplevelseskvaliteter for mennesker viktig. Byrom er møteplasser og arenaer for byliv, i omgivelser med urbane kvaliteter. Eksisterende og nye byrom gir mulighet for nye rekreasjonselement. Sammenheng kan gis av trekker, vegetasjon i uteoppholdsarealer eller åpent vann som renner. I disse områdene er det hensiktsmessig å tilrettelegge vannveien arealeffektivt og slik at den kan brukes til lek gjennom året.

Foruten naturens egenverdi, og dens ikke-materielle verdier, har naturen viktige funksjoner som motvirker sårbarhet i menneskeskapt omgivelser. Økosystemtjenester i form av regulerende tjenester er beskrevet under, blant annet overvannshåndtering under *god beredskap gir robust by* og funksjoner som demper negative effekter av klimaendringer under *naturfare og klimaendringer*.



Foto: Bildet viser Nesttunvatnet med Sanddalselven som kommer inn fra høyre. Vassdraget er en viktig økologisk korridor på tvers av byggesonen. Foto: Field Geospatial as



Bildet viser den tette byen, der blågrønn sammenhengende struktur gis av trær i byrommet, sammen med den visuelle koblingen mot Løvstakken i bakgrunnen. På denne strekningen ligger det også enkelte små områder sikret som grønnstruktur.

God beredskap reduserer sårbarhet

Sårbarhetsvurdering

KPA2027 innebærer ikke endringer i arealbruken i plankartet, og det var derfor ikke behov for ROS-analyse. Det er i stedet gjort en overordnet sårbarhetsvurdering for KPA 2027 med utgangspunkt i farer identifisert i Bergen ROS 2024. I tillegg har man vurdert klimaendringer, forsvarsevne og områdestabilitet. De aktuelle farene med konsekvenser av arealbruk, er vurdert på et overordnet nivå. Farer som er vurdert som moderat til svært sårbare, må følges opp gjennom mer detaljert ROS-analyse på senere plannivå. Unntaket er klimaendringer. Konsekvensene av klimaendringer er ivaretatt av naturfaretemaene og for klimaendringer anbefales derfor ikke ROS-analyse for senere plannivå.

Sårbarheten øker når to uheldige værphenomen kommer samtidig. Når stormflo og skybrudd faller sammen, kan konsekvensene bli svært store. Slike sammenfallende hendelser synliggjør nødvendigheten av arealer med god evne for klimatilpasning.

Naturfarer som er vurdert som moderat til svært sårbare er omtalt i delkapittelet under. Det gjelder klimaendringer; ekstremvær; flom og overvann; stormflo og økende havnivå; skredfare i bratt terreng og områdestabilitet. I tillegg er disse andre farene vurdert som moderat til svært sårbar:

Luftforurensing

Luftforurensing har fått egen omtale i kap. 3. Sårbarheten er vurdert som liten til moderat i den overordnede sårbarhetsanalysen til KPA2027. Det er særlig inversjonsperioder som gir utfordringer for Bergen sin luftkvalitet. Bergen er godt innenfor grenseverdiene på årsmiddel, men har utfordringer i forhold til helseanbefalinger.

Storbrann med masseskade og ulykke i anlegg for virksomhet

Sårbarheten er vurdert til liten til moderat i den overordnede sårbarhetsanalysen til KPA2027. Planer som omfatter tett trehusbebyggelse eller i områder med, eller i nærheten av, virksomheter som bruker kjemikalier og/eller eksplosiver, må vurdere faren nærmere. Faresone brann- og eksplosjonsfare (350) omtalt i 22.4. identifiserer områder med restriksjoner i forhold til dette temaet. 22.7 i bestemmelsene definerer brannsmitteområdet der kommunens plan for sikring mot brannsmitte skal legges til grunn.



Foto: Bildet viser Ulriken og Svartediket, foto:Håvard Holme

Vann, avløp og overvann

Drikkevann er vist som eget arealbruksformål (6500).

I tillegg er nedbørsfeltet for drikkevann vist som hensynssone (110) med egen bestemmelse (22.1) i tråd med drikkevannsforskriften §4 jfr.§26. Tiltak i nedbørsfelt til drikkevann, må forholde seg innenfor restriksjoner satt i egne klausuleringsvedtak og restriksjoner overfor grunneiere og rettighetshavere innenfor nedbørsfelt til drikkevann.

Det er en overordnet målsetting å beholde stabil og god råvannskvalitet i byens drikkevannskilder. For å beskytte drikkevannskildene er grunneiere og rettighetshavere pålagt rådighetsinnskrenkninger (klausuler). Mattilsynet er tilsynsmyndighet. Overtredelse av disse reglene kan medføre straff etter drikkevannsforskriftens § 30. Klausuleringsbestemmelsene gjelder for Svartediket, Gullfjellet, Kismul, Sædalen og Jordalsvatnet.

Vann er en viktig ressurs for folk i Bergen, men kan også bli til besvær i ekstreme vær-situasjoner.

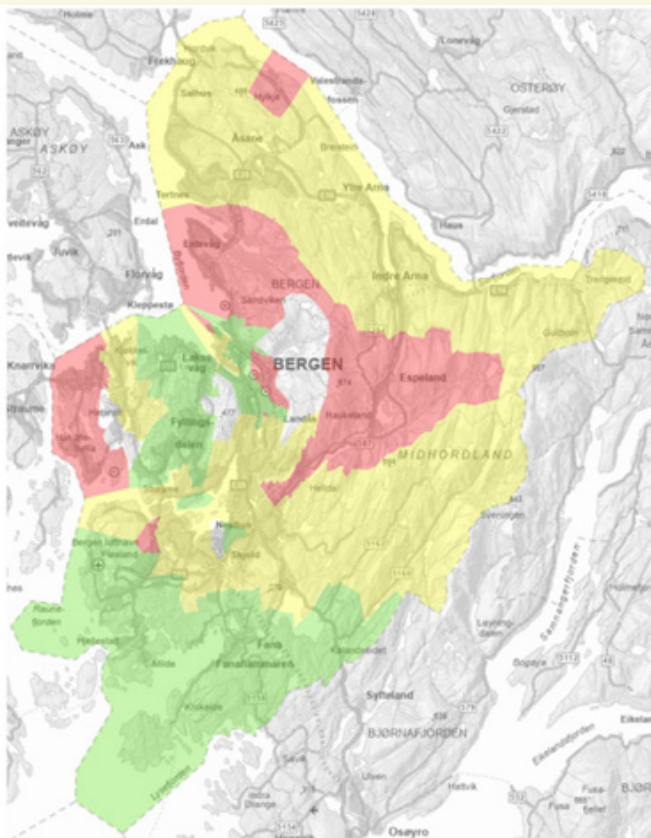
I bestemmelsene 14.3, er det krav om at VAO- (Vann, avløp og overvann) rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner tilpasset plannivået.

Pkt. 12.3 i bestemmelsene redegjør for løsninger og forventninger til overvannshåndtering. Naturområder har en viktig funksjon her, da plantedekket areal forbruker og fordrøyer vann, noe som blir stadig viktigere med forventede endringer i nedbørsmønster og økt tetthet i bysonen. Kravet om infiltrasjon i grunnen og åpne vannveier, i kombinasjon med vegetasjon i byrom, bidrar til løsninger som trenger minst mulig teknisk vedlikehold.

Pkt. 8.1. 2. klargjør at vassdrag ikke skal lukkes, og at det er et mål å gjenåpne lukkede vassdrag. Åpne overvannsløsninger er normalt mer robust enn vann som går i rør.

Eksempler på tiltak som kan medføre fare for forurensing av drikkevannet:

- Bruk av båt og kano på vannene
 - Bading
 - Teltning og leirslaging i nedbørsfeltet
 - Folk som ferdes langs vannkanten til Svartediket, Tarlebøelven, Tarlebøvannet, Blåmannsvann, Storediket, Tindevann, Stemmevatn og Søre og Nordre Gløvrevatn må unngå handlinger som kan forurense vassdraget.
 - Større organiserte arrangement er normalt ikke tillatt og må omsøkes.
-



Kartillustrasjon: Områder med knapp energikapasitet vist med rødt og gult. Fra BKK per november 2025.



Foto: ADO arena og Amalie Skram videregående skole har solceller, solfangere og varmepumpe.

Energiforsyning

Arealbruk har konsekvenser for energibruk. Energитilgang kan også sette begrensninger for arealbruk i Bergen frem til det etableres ny forbindelse i transmisjonsnettet fra Samnanger til Kolsnes. Et kunnskapsgrunnlag om energi utarbeidet til KPA gir informasjon om kraft- og forsyningssituasjonen.

Bergensregionen har kraftunderskudd. Underskuddet vil vokse fremover på grunn av elektrifisering og befolkningsvekst. Det er kapasitetsutfordringer i transmisjonsnettet i regionen som gjør det utfordrende å sikre tilstrekkelig kraft. Det er også kapasitetsutfordringer i regional- og distribusjonsnettet i Bergen kommune, som gir utfordringer for videre utvikling i flere sentrale områder.

Bygningsmassen står for det meste av strømforbruket i Bergen. Sammenlignet med resten av landet har bygningsmassen i Bergen både lavere energistandard og mindre energismarte oppvarmingsystemer.

Fjernvarmen spiller en viktig rolle i energisystemet for å avlaste strømmettet. Felles infrastruktur og kollektive løsninger gir bedre utnyttelse, men andelen fornybare energikilder i fjernvarmen må økes. Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme benyttes det få andre energikilder enn elektrisk energi.

Kapasitetsøkning er planlagt for transformatorstasjonene Haukeland, Sandviken og Hellen. I Eidsvåg og Åsane er det usikkert når, og eventuelt om, kapasiteten vil bli økt. Ny bebyggelse vil være avhengig av energitilførsel for å dekke forbruket sitt. I de røde områdene kan det bety at nye utbygginger vil måtte vente på oppgraderinger i strømmettet for økt kapasitet.

Derfor bør det vurderes løsninger for egen energi eller varmeproduksjon ved regulering av tiltak i områder med kjente kapasitetsutfordringer (røde og gule områder på kartet). 14.4.2.



Bildet viser springflo på Bradbenken.
Foto: Andrew. M.S Buller

Naturfare og klimaendringer

Naturfare inkluderer klimaendringer, ekstremvær, flom, overvann, stormflo, økende havnivå, skredfare og områdestabilitet. Alle disse temaene er vurdert som middels til svært sannsynlige i sårbarhetsanalyse for KPA2027. Temaene tørke, skog- og lynnbrann og jordskjelv styrke 6,5 er også aktuelle naturfaretema. Disse temaene er imidlertid vurdert som mindre sårbarheter for Bergen sitt vedkommende. Reell naturfare skal alltid avklares på siste plannivå. Gjennom ROS-analysen skal det vurderes om grunnen det er planlagt å bygge på er egnet på det planlagte området. Bestemmelser om naturfare ligger i 12.1. og overvann i 12.2.

Den overordnede sårbarhetsanalysen anbefaler at de naturbaserte farene vurderes ut fra oppdatert tilgjengelig kunnskap og at de ikke knyttes til hensynssoner.

Klimaendringer

Arealbruk påvirker naturens evne til å ta opp, lagre og slippe ut karbon gjennom naturlige prosesser. Foruten evnen til å fange opp og binde CO₂, har naturområder en viktig funksjon i å håndtere klimaendringer. Klimaendringer er tema i sårbarhetsanalysen til KPA 2027, og vurderes som en del av naturfaretemaet. Endringer i temperatur, nedbørsmengder og -mønster vil påvirke risikoen knyttet til hver av de ulike naturfarene, og temaet må vurderes på reguleringsplannivå.

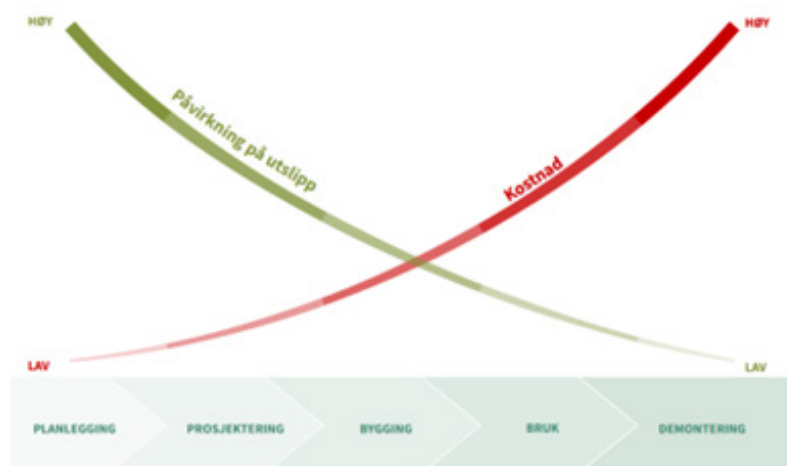
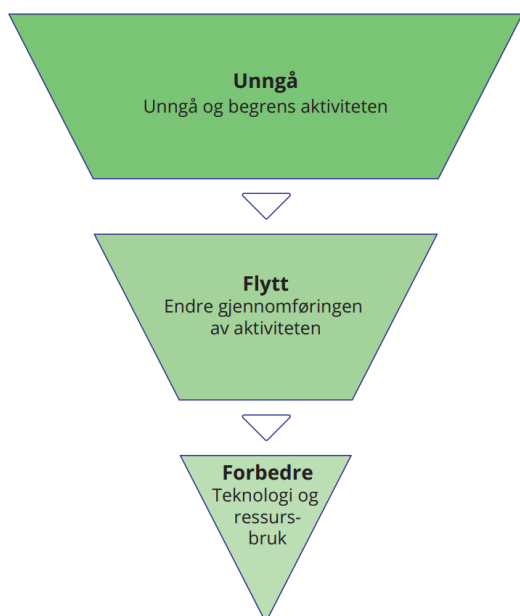
Ekstremvær, både knyttet til flom / overvann og fare for tørke og terrengbrann, gir en sårbarhet vurdert som moderat i overordnet sårbarhetsanalyse til KPA 2027. Kraftig vind kan øke faren for stormflo. Dette bør følges opp i ROS-analyser på senere plannivå knyttet til relevant naturfare. For spesielt værutsatte områder, kan det være aktuelt at ekstremvær vurderes som et selvstendig tema.

Reduksjon av klimagassutslipp

Kommunen har langsiktige mål om å kutte direkte klimagassutslipp med 85 % fra 2009 til 2030 og å være et 1,5 graders samfunn i 2050. Ambisjonsnivået er høyt og krever at utslipp blant annet kuttes gjennom arealbruk, materialvalg og sirkulær ressursbruk. For å bidra til dette, er det krav om utslippsreduksjon. Potensialet for utslippsreduksjon er størst og har lavest kostnad tidlig i planleggingsfasen. Når prosjektet tar form gjennom prosjektering og bygging, øker kostnaden for nye klimagassreducerende tiltak. Bestemmelsene omfatter derfor reguleringsplaner. Bestemmelser om klimagassutslipp ligger i 15.5.

Bergen kommune har utarbeidet verktøy (klimanorm) for å synliggjøre klimaeffekt av ulike løsninger, for å best mulig sikre effektiv arealbruk med lave utslipp, sirkularitet og god massehåndtering.

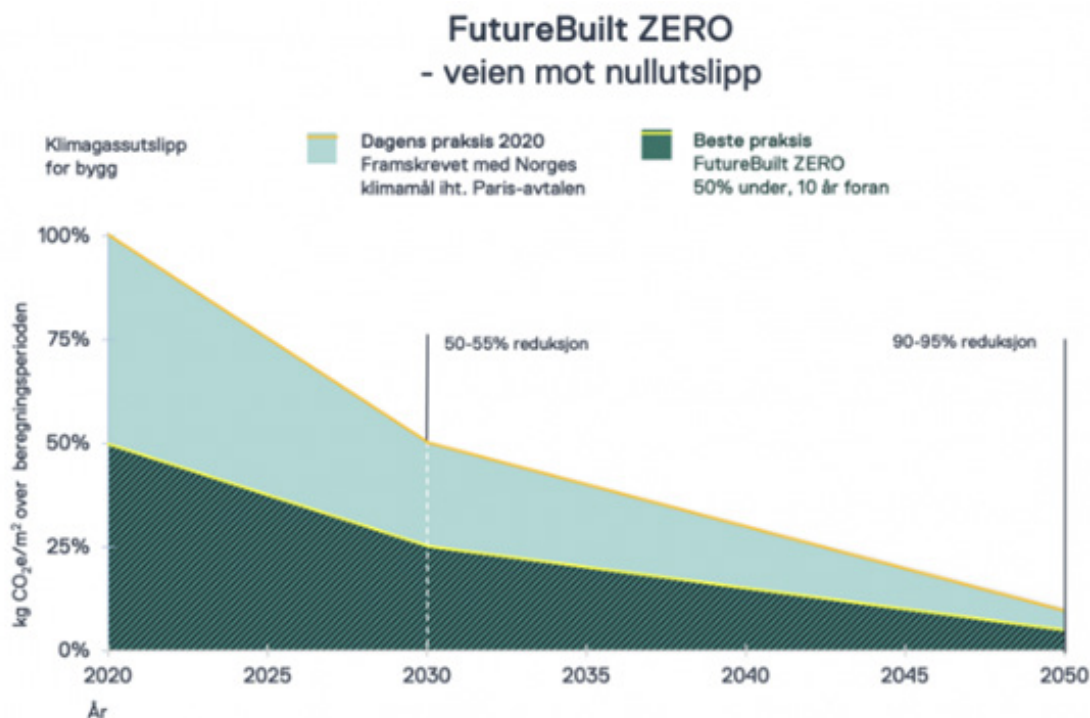
UFF-rammeverk fra NOU 2023:25 Omstillingen til lavutslippssamfunnet:



Figur som viser at de største mulighetene til å påvirke utslippene i et byggeprosjekt forekommer i tidlig fase. I denne fasen vil også kostanden for å kutte utslipp være lavest. I senere faser av prosjektet vil påvirkningen på utslippene være lavere, mens kostnadene øker.

Gradvis innstramning av krav for å nå klimamålene i 2050

Bestemmelsene tar utgangspunkt i Parisavtalen, og fremskrevne mål i 2050. Målene er delt opp i intervaller på 5 år, slik at kravene er forutsigbare og tar høyde for at det kan gå noe tid før prosjektene bygges.



Figur: Målcurve som viser en gradvis innstramning av krav mot målene for 1,5 graderssbyen Bergen i 2050.

Utslippskrav fra materialer

For å nå målene om å redusere utslippene til nær null i 2050, er det satt krav om utslippsgrenser fra materialer, basert på bygningskategori. Grenseverdiene er hentet fra direktoratet for forvaltning og økonomistyring sine standardiserte verdier for utslipp fra bygg og anlegg.

Sirkularitet

Sirkularitet handler om å sikre at masser, bygninger, bygningsdeler og inventar brukes så lenge som mulig med høyest mulig verdi. Det innebærer også at avfall betraktes som en verdifull ressurs og nyttiggjøres der det er mulig. Bestemmelse om sirkularitet og ombruk gis i 15.5.3. Sirkularitetsgrad tallfester byggets sirkularitet i %, basert på andelen av bygget målt i vekt. Krav til sirkularitetsgrad baseres på forventet år for ferdigstillelse. Bestemmelsen gjelder både for materialer og masser.

Massehåndtering

Bestemmelser om massehåndtering gis i pkt. 15.5.4. Hensikten med bestemmelsene er å redusere overskuddsmasser og terrenginngrep som gir store utslipp gjennom transport og deponering, og kan gi tap av natur. I prioritert rekkefølge legger bestemmelsene opp til en reduksjon av terrenginngrep, deretter planlegging for håndtering og mellomagring av masser med redusert transportbehov innenfor eget planområde samt ombruk av massene.

Flom og havnivå

Økt nedbør og styrtregn fører til store mengder overvann. Dermed øker sannsynligheten for overvannsflo. Overvannsflo må sikres avrenning i trygge flomveier på terreng. Det er også fare for flom i vassdrag. Sårbarhet for flom er på KPA-nivå vurdert som moderat og må følges opp med ROS analyser på reguleringsplannivå, og planer for overvannshåndtering. Nyere flomsonekartlegginger kan brukes som grunnlag i ROS analyser. Bestemmelsene 12.3 redegjør for løsninger og forventninger til overvannshåndtering. I bestemmelsene 14.3, er det krav om at VAO- (Vann, avløp og overvann) rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner tilpasset plannivået.

Klimarobusthet er tema i 12.1.2. Også sårbarhet for stormflo og økende havnivå er vurdert som moderat og økende i den overordnede sårbarhetsanalysen. Stormflo oppstår når lavt lufttrykk og kraftig vind presser store vannmengder inn mot kysten slik at vannstanden blir uvanlig høy. Det er gjort utredninger om havnivåstigning i Bergen sentrum for år 2100 og 2150. Pkt. 12.1.3 klargjør at fremtidig utbygging må tilpasses havnivå i 2150 inkludert bølgepåvirkning.

Havnivåstigning for 2150 er stipulert til 138 cm. Det blir viktig å følge opp sårbarhet i ROS analyser på senere plannivå.

Skred og områdestabilitet

Skredfare i bratt terreng ble vurdert i overordnet sårbarhetsanalyse for KPA2027. Temaet ble vurdert som svært sårbart. Klimaendringer gir mer intens nedbør og dermed øker hyppigheten av flom, jord- og sørpeskred. Der det er gjennomført nyere skredkartlegging, skal disse brukes som grunnlag i ROS analyse og følges opp i fht NVEs gjeldende retningslinjer.

Områdeskred gjelder kvikkleire. Det meste av arealet under marin grense omfattes av aktsomhetssone for områdeskred. Bergen kommune arbeider med registreringer for å øke kunnskapen om områdestabilitet. Sårbarheten er vurdert til moderat til svært sårbar i den overordnede sårbarhetsanalysen.

I bestemmelsene er naturfare omtalt i 12.1. I aktsomhetsområde skred, skal det utredes reell naturfare. I kartlagte fareområder skal det ikke etableres nye tiltak som ikke oppfyller kravene til sikkerhet, i henhold til pbl §28-1.

Naturfare er ikke vist som hensynssoner i plankart 2, men er i stedet tilgjengelig som dynamiske kart i kommunens digitale kartløsninger, basert på sist tilgjengelig kunnskap.

Aktsomhets- og fareområder er vist der.



Foto: Bildet viser aktiv gårdsdrift i Mellingen. Den gamle postveien midt i bildet er både kulturminne og turvei i kulturlandskapet.

Landbruk

Gode landbruksareal er et premiss for matproduksjon og selvforsyningskapasitet. Arealene bør ivaretas i et langsiktig perspektiv og forvaltes etter et bærekraftig prinsipp. Landbruksareal er også viktig for kulturlandskap og kulturarv.

Gjennom bestemmelsene til LNF-områder søker KPA å ivareta bøndenes behov, samtidig som jordbruksområder skjermes mot utbyggingspress. Landbruk og kulturlandskap er avhengig av drift, og gode rammer for drift og videreutvikling. Da må jordbruksarealene være sikret mot annen bruk, men presset på tiliggende arealer har også betydning. Ved å videreføre en øvrig byggesone for bygdene og småhusområdene tett på landbruksområdene, KPA styrker mulighetene for at dagens drift kan videreføres og videreutvikles, uten konflikt med nærområdet.

Hensynssone «*Sammenhengende landbruk*» viser hovedtyngden av landbruksområdene i Bergen, store sammenhengende områder med aktiv drift.

Det ligger også jordbruksjord inne i områder avsatt til byggeformål. Siste optelling viste omtrent 1.900 dekar jordbruksjord i byggeområdene. I bestemmelsen pkt. 12.4 er det stilt krav om at areal som består av dyrkbar jord og som er større enn 500 m², ikke skal bebygges

Sjøområder og strandsone

Arealer i sjø

Sjøen er et viktig naturområde, samtidig som den har funksjoner knyttet til bruk som er avgjørende for havbyen Bergen.

Det meste av sjøarealet er vist i plankartet med arealformål «Bruk og vern». Enkelte områder har egne underformål som presiserer områdets særlige betydning og setter begrensninger på bruk for å ivareta det aktuelle formålet. Hovedfarleder er vist i plankartet. De underbygger særlige hensyn som må tas i forvaltning av sjøområdene, farledene er avgjørende for nyttetraffikken til sjøs.

Strandsonen

For utvalgte områder er det tatt inn hensynssoner og egne underformål for å sikre særlige forhold. Blant annet er hensynssone naturmiljø lagt på områder som er viktige gytefelt for torsk.

Strandsonen har et særlig vern gjennom statlige føringer. Med bakgrunn i tidligere kartlegging av «funksjonell strandsone» er byggeforbudssonen langs strandsonen i Bergen justert fra 100-metersbeltet i de ulike byggeformålene. Egne byggegrenser gis i pkt. 5.1.1. Det er utarbeidet en egen strategi for sjøfronten i Bergen sentrum, fra Breiviken til Laksevågneset. Langs resten av kystlinjen ligger det en hensynssone H-570 Landskap – Funksjonell strandsone. Sonen varierer i dybde, noen steder er den svært smal, andre steder går den vesentlig lenger inn fra strandlinjen enn nabogrensegrensene. Innenfor denne hensynssonen gjelder retningslinjen i pkt. 23.3.

Ferskvann og vassdrag

Bergen kommune har flere vann og vassdrag av en sånn størrelse at de er gitt eget arealformål i dette plankartet. Som utgangspunkt er større ferskvannsressurser vist med arealformål Friluftsliv i sjø. I tillegg er det enkelte vann som er avsatt som Naturområde i sjø, og for de relevante vann er formålet Drikkevann brukt.

Vannressursene er viktige opplevelseselementer grøntområdene. De har også en viktig funksjon som overvannsløsninger, se kapittel om naturfare og klimaendringer.

For mer om Drikkevann, se kap. Vann, avløp og overvann.

ORDLISTE

Aktive fasade

Bygningsfasade som gjenspeiler virksomheten innenfor ved innsyn til lokalene gjennom vinduer. Det er krav om inngang direkte fra gaten.

Arealkrevende virksomheter

Aktiviteter som krever store arealer, med få ansatte. Har behov for tungtransport, i mindre grad persontransport.

Arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen

Ved høring av denne planen heter gjeldende arkitektur- og byformingsstrategi Arkitektur+. Arkitekturveileder er under utarbeiding.

Bebyggelsesstruktur

Måten bebyggelsen er organisert og plassert på i et område, for eksempel som sammenhengende bebyggelse langs gate eller plass, eller som frittliggende bebyggelse tilpasset landskapet.

Boligsammensetning

Fordeling og variasjon av boligtyper og boligstørrelser i et område.

Byform

Samlebetegnelse for byens fysiske form, inkludert bebyggelse og byrom.

Byfortettingssone

Områder med gangavstand til sentrumskerne. Tiltent bolig- og næringsfortetting med høy tetthet. En finmasket byromsstruktur legges til grunn. Felles anlegg for parkering og uteopphold i bymessige omgivelser.

Bygningstype

Betegner typer av bygninger, som enebolig, rekkehus, lamell, bygård, skole eller forretningsbygg.

Bymessighet

Fysiske strukturer og omgivelser (bebyggelse og byrom) kjennetegnet ved korte avstander, et mangfold av funksjoner og attraktive oppholdssteder og boligområder.

Bymessighet kjennetegnes ofte av flere av følgende forhold:

- Bygningene har et bevisst forhold til tilgrensende offentlig byrom
- Ferdselsårer utformes som gater og plasser, ikke som veger
- Relativt tett bebyggelse, der bygninger kan stå inntil hverandre langs gaten
- Beboere har tilgang til felles utendørs møteplasser, gjerne i trygge offentlige byrom
- Bebyggelsen kan være en blanding av bolig og næring, eventuelt med innslag av handel
- Parkering for bil skal ikke ha en dominerende plassering, og bør løses i fellesanlegg
- Byrom skal være godt tilrettelagt for myke trafikanter, med et finmasket nettverk av gangårer.

Byrom

Uterom i byen som er tilgjengelige for allmennheten og brukes til ferdsel og opphold. Omfatter gater, smau, gang- og sykkelforbindelser, allmenninger og plasser, samt parker og blågrønne områder.

Byskikk

Hvordan byrom og bebyggelse utformes og brukes, utviklet over tid med utgangspunkt i stedets egenart og lokale aktiviteter.

Bystruktur

Den fysiske organiseringen og mønsteret i en by, herunder byroms- og bebyggelsesstruktur, åpne arealer og funksjoner.

Bytre

Trær i byens parker, byrom, bygater og annen offentlig grønnstruktur, som har en stammeomkrets på minimum 70 cm målt en meter over bakken. Plantede trær på offentlig grunn regnes som bytrær, uavhengig av stammeomkrets.

Dypvannskai

Kai anlagt slik at dyptgående fartøyer kan legge til.

Funksjonell strandsone

Områder som er i kontakt med sjøen økologisk, topografisk eller bruksmessig.

Grønne lunger

Grønne lunger er del av blå-grønne omgivelser ute, med variert vegetasjon i byer og tettsteder.

Grønne lunger er ofte mindre naturområder, kommunale friområder, deler av natur- og kulturlandskap eller kanskje private eiendommer. Områdene kan også være parker, og ulik urban grønnstruktur.

Grønnstruktur

I denne planen brukes grønnstruktur om arealer som er planmessig sikret med arealformålet grønnstruktur etter kartforskriften.

Hensynssone

Sone som viser hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealet. I henhold til plan- og bygningsloven er det ulike typer hensynssoner.

Hyblifisering

Hyblifisering er en oppdeling av boenhet for å tilrettelegge for flere beboere. I kommuneplanen treffer begrepet oppdelinger som ikke er søknadspliktig som selvstendig boenhet, se byggesaksforskriften (SAK10) § 2-2. En hybel(enhet) kan være et enkelt soverom uten andre hovedfunksjoner, men kan også ha eget kjøkken og/eller bad.

Inngrepsfri natur

Områder som ligger mer enn 1 km i luftlinje fra tyngre tekniske inngrep. INON – Inngrepsfrie Naturområder i Norge – er en nasjonal arealbruksindikator som viser utviklingstrekk og status for større sammenhengende naturområder. På plankartet er inngrepsfri natur vist med hensynssone H550. En buffersone på 1 km er inkludert i hensynssonen.

Kantsone

Overgangen mellom bygning og byrom, dvs. forholdet mellom fasader og funksjoner i første etasje og utformingen av tilgrensende bygulv. Kantsonen skal tilpasses bebyggelsens funksjon og beliggenhet.

For utadrettede førsteetasjer kan den gi plass til møblering knyttet til lokalene. For boliger i første etasje kan den gi beskyttelse mot innsyn og en tydelig overgang mellom privat og offentlig areal, for eksempel gjennom beplantning, forhager eller nivåforskjeller.

Karbonrike arealer

Områder hvor det over lang tid har blitt lagret store mengder karbon i jord eller vegetasjon. Dette gjør dem viktige både for karbonlagring og som buffere mot klimaendringer. Skog, myr og torvmark, samt jordbruksareal med organisk grunnforhold er eksempler på karbonrike arealer.

KDP

Kommunedelplan

KPA

Kommuneplanens arealdel

KPS

Kommuneplanens samfunnsdel

LNF-område

Landbruks-, natur- og friluftsområde.

Motstrid

Det er motstrid mellom to planer, når kravene i de to planene ikke kan følges samtidig.

MUA - Minste uteoppholdsarealer

Det minste uteoppholdsarealet som kreves til boligbebyggelse.

Naturfare

Farer som skyldes naturhendelser eller naturlige prosesser, og som kan medføre skade på mennesker, bygninger, infrastruktur eller andre verdier. Dette omfatter blant annet skred, flom, stormflo, samt massebevegelser som jord, stein, is, vann, sørpe, leire og snø som kan komme i bevegelse.

Pbl

Plan- og bygningsloven av 2008.

Plankrav

Krav til at byggetiltaket skal inngå i reguleringsplan, enten som områderegulering (jf. Pbl. § 12-2) eller detaljregulering (jf. Pbl. § 12-3), før det kan gis tillatelse til tiltaket.

Sentrumskjerne

Den innerste sonen i sentrumsområde. Skal ha aktive fasader i første etasje og en offentlig plass. Har lavere krav til uteareal og parkering enn byfortettingssone.

Sentrumsområde

Områder som fungerer som lokalsenter for et omland. Er fellesbetegnelse for sentrumskjerne og byfortettingssone. Størrelsen på sentrumsområde er avhengig av omlandet.

Stamrute i kollektivtrafikken

Stamruter er de overordnede kollektivrutene som binder byen sammen, har hyppige avganger og stor kapasitet. I Bergen inngår begge Bybanelinjene, og busslinjene 3,4,5 og 6 i stamrutenettet.

Stedets egenart/særpre

De karakteristiske trekkene ved et område, knyttet til landskap, bebyggelse, historiske spor og funksjoner.

Stedsanalyse

Stedsanalysen skal være en enkel innledende lokal analyse av stedets situasjon og hvordan enkeltprosjekt kan bidra til utvikling av området. Nærmere om innhold og metode, se Bergen kommunens Veileder for innledende stedsanalyse.

Støy

Støy er definert som uønsket lyd. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T1442) ligger til grunn for arealdelens bestemmelser om støy.

Vassdrag

Alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder ved høyeste vanlige flomvannstand. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene (Vannressursloven § 2).

Ytre fortettingssone

Områder med forholdsvis sentral beliggenhet og brukbar kollektivdekning. Åpner for utbygging, men hensyn til eksisterende boliger veier tyngre enn i Sentrumskerne og Byfortettingssone.

Økosystemtjenester

Goder, tjenester eller produkter som naturen gir menneskene.

Kan deles i:

- **Nøkkeltjeneste** er nødvendig for produksjon av andre økosystemtjenester
- **Konkret tjeneste** gir direkte uttak, f.eks. av bær eller ved.
- **Regulerende** tjenester oppnås gjennom prosesser i naturen, som flomdemping
- **Kulturell tjeneste** er ikke-materielle tjenester som kunnskap, estetikk eller rekreasjon

Øvrig byggesone

Ytre del av eksisterende byggesone. Eksisterende småhusområder som i hovedsak er tenkt videreført med dagens bebyggelsesstruktur. Enkeltbygget med ene- og tomannsboliger kan tillates.



BERGEN
KOMMUNE