



Byrådssak /26

Saksframstilling

Vår referanse: 2024/169016-214

Kommuneplanens arealdel KPA 2027 (planID 71740000). Utleggelse til offentlig ettersyn

Hva saken gjelder:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har levert forslag til ny kommuneplanens arealdel. Saken gjelder høring og offentlig ettersyn av planforslaget, KPA 2027.

Arealdelen (KPA) utgjør sammen med samfunnsdelen (KPS) en samlet kommuneplan. Samfunnsdelen tar for seg overordnede målsettinger, strategier og prioriteringer, og arealdelen gir føringer for hvordan arealene i kommunen kan brukes. Byrådet har i Klosterhagen-erklæringen uttrykt en ambisjon om å rullere KPS og KPA parallelt, samt legge til rette for flere boliger, mer næringsutvikling, en mindre detaljert kommuneplan, raskere saksbehandling og fortetting med lavere konfliktnivå. Byrådet har i byrådsmøte 24.10.2024 sak [1280/24](#) vurdert at disse politiske ambisjonene kan nås ved å rullere bestemmelsene.

Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel utgjør sammen med plankartet det juridiske grunnlaget for søknader om tiltak etter plan- og bygningsloven. Bestemmelsene skal supplere arealformålene og hensynssonene som er vist på plankartet, og utformingen av bestemmelsene har stor betydning for hvordan føringer og juridiske rammer i KPA oppfattes, tolkes og praktiseres.

Denne rulleringen avgrenses i hovedsak til rulling av bestemmelsene, karttekniske justeringer av plankartet og innarbeiding av KDP BLÅE (kommunedelplanen for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland).

Prosess og historikk

Byrådet vedtok i byrådsmøte 23.01.2025 sak [1013/25](#) oppstart av rulling av gjeldende KPA 2018, samt høring av forslag til planprogram.

Planoppstart ble varslet og planprogram ble sendt på høring og offentlig ettersyn i perioden 08.02.2025 til 25.03.2025. Det ble samtidig også varslet oppstart av planarbeid for oppheving av KDP BLÅE. Det kom inn ca. 120 innspill, der 21 kom som uttaler fra høringsparter. I tillegg er det kommet inn en del merknader i forbindelse med høring av kommuneplanens samfunnsdel (KPS) som var relatert til arealdelen (KPA). Innspillene er oppsummert i vedlagte merknadsskjema.

Planprogrammet ble fastsatt av bystyret den 22.10.2025 i sak [319/25](#).

Medvirkningstiltak

Bergen kommune gjennomførte en digital spørreundersøkelse og evaluering av KPA 2018 via kommunens nettsider i juni 2024. Resultatene ble benyttet som kunnskapsgrunnlag for igangsetting av planarbeid.

Det er avholdt flere møter og samlinger for å sikre tilstrekkelig medvirkning og god dialog med ulike parter i prosessen, innenfor de tidsmessige rammene som har vært lagt til grunn for planarbeidet:

- Regionalt planforum, 04.02.2025
 - o Presentasjon av forslag til planprogram.
- Møte mellom byråd for byutvikling og Statsforvalteren, 15.05.2025
 - o Tema: drøfting av prosess
- PBE avholdt innspillsmøter i september-november 2025 med kommunale, regionale og statlige myndigheter og fagenheter, totalt over 25 stk.
- PBE avholdt bransjetreff, 23.10.2025
 - o Tema: plankrav, boligbygging og bokvalitet.
- Møte mellom byråd for byutvikling og Statsforvalteren, 10.12.2025
 - o Tema: bestemmelsene for plankrav og støy.
- Regionalt planforum, 03.02.2026
 - o Presentasjon av deler av planforslaget.
- Workshop med kommunens medvirkningsråd, 11.02.2026
 - o Presentasjon og gruppearbeid med eldrerådet, kommunalt råd for personer med funksjonsnedsettelse, ungdomsrådet og ruspolitisk råd.
- Workshop med Utvalg for miljø og byutvikling (UMBY), 16.04.2026
 - o Presentasjon og gruppearbeid med utvalgets medlemmer.

Workshop med UMBY

I forbindelse med fastsetting av planprogrammet (sak [319/25](#)), vedtok bystyret følgende i merknad 5: *Bystyret ber om at det legges opp til at UMBY involveres i forkant av at det omtalte planforslaget legges ut på høring.*

For å imøtekomme merknaden ble det arrangert en 3-timers workshop med utvalgets medlemmer, med presentasjon av planforslaget samt gruppearbeid. Det ble fattet følgende vedtak i sak [101/26](#):

Medlemmene i utvalg for miljø og byutvikling har 16.4.26 deltatt i workshop i regi av byråd for byutvikling om det pågående KPA-arbeidet. Følgende oppsummering overbringes som innspill til byrådets videre arbeid:

Styrker og muligheter:

1. (...)

Kritikk og utfordringer:

1. (...)

Mangler og endringsforslag:

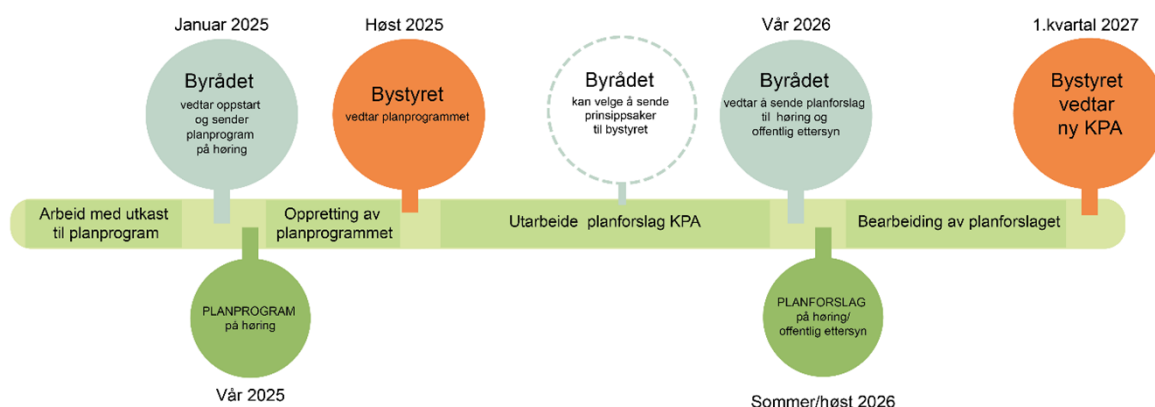
1. (...)

Det vises til vedtaket i sin helhet for alle innspillene.

Fremdrift

I forbindelse med vedtak av planprogrammet i bystyret 22.10.2025 (sak [319/25](#)) ble det samtidig vedtatt at «Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal slutføres med vedtak i Bystyret i første kvartal 2027».

Det arbeides etter følgende fremdriftsplan:



Figur 1. Fremdriftsplan for planprosessen

Det er opprettet en temaside for KPA på [kommunens nettsider](#) der det er samlet informasjon om planarbeidet.

Kommuneplanens samfunnsdel

Kommuneplanens samfunnsdel *Et nystemt Bergen* gir retning og mål for utviklingen av Bergen både som samfunn og kommuneorganisasjon. Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt av bystyret 24.09.25 i sak [283/25](#).

Samfunnsdelen har fire hovedmål som legger føringer for arbeidet med ny KPA:



Figur 2. Hovedmål i KPS

Hovedmålene med tilhørende strategier er lagt til grunn for utarbeidelsen av kunnskapsgrunnlaget til KPA, samt forslag til nye bestemmelser.

Hovedinnholdet i planforslaget:

Det er gjennom planprogrammet til KPA vedtatt følgende mål for arbeidet med nye bestemmelser:

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

Bergen bystyre har ved fastsettelse av planprogrammet understreket målsettingen i sitt vedtak:

Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag.



Figur 3. Mål for ny KPA

Kunnskapsgrunnlag

I tråd med føringene i planprogrammet er det utarbeidet utredninger av følgende tema:

- Verdiskaping og sysselsetting
- Boligbygging og bokvalitet
- Parkering
- Sårbarhetsanalyse
- Energiforsyning (Klimasatsprosjekt)
- Rapport om klimabestemmelser (Klimasatsprosjekt)

Utredningene følger saken som vedlegg.

Bestemmelsene

Det er blant annet gjort følgende endringer i bestemmelsene:

- Bestemmelser og planbeskrivelse er nå samlet i ett dokument, for å kunne gi gode koblinger mellom bestemmelsene og veiledende tekst i planbeskrivelsen. Retningslinjene i bestemmelsene er fjernet.
- Bestemmelser som gjentok krav og regler fra annet lovverk er tatt ut.
- Bestemmelser som var saksbehandlingsregler, eller hadde karakter av å være slike, er tatt ut.
- Egne bestemmelser om barn og unge er tatt ut. I stedet er hensynet til barn og unge løftet opp, og forsøkt konkretisert i alle relevante bestemmelser.
- Egen bestemmelse om levekår er tatt ut, da innholdet er vurdert ivaretatt gjennom de øvrige bestemmelsene samt i planbeskrivelsen.
- Egen bestemmelse om universell utforming er tatt ut da innholdet er vurdert ivaretatt gjennom de øvrige bestemmelsene.
- Formålsparagrafen er endret og tilpasset KPS 2025.
- Dato for når KPA skal gjelde fremfor vedtatt reguleringsplan er endret fra 01.01.2013 i KPA 2018 til 01.06.2017.
- Kravet om områderegulering for sentrumskjernene S2–S32 er fjernet.
- Det er gitt egne bestemmelser om studentboliger, som nå er et eget arealformål.
- Sammensetning av boligstørrelse er endret og kravet om familieboliger er tatt ut.
- Bestemmelsene om uteoppholdsareal er forenklet og justert.
- Kravet om mobilitetsplan og handelsanalyse er tatt ut.

Plankrav

Det er gjort flere endringer av bestemmelsene om plankrav sammenlignet med KPA 2018. I gjeldende plan er det blant annet et krav at reguleringsplan må være vedtatt i medhold av plan- og bygningsloven av 1985 eller senere for å innfri plankravet. Denne begrensningen er tatt ut i nytt planforslag.

Bestemmelsen om automatiske unntak (§ 3.2) er videreført med noen endringer, hvor også plan- og bygningslovens § 20-4 bokstav c nevnes som et unntak. Bestemmelsene som åpner for fritak fra plankrav knyttet til massedeposering har også blitt flyttet til automatiske unntak.

Planens mulighet for unntak fra plankravet er videreført (§ 3.3). Bestemmelsen er strammet opp, og krav om stedsanalyse og uttale fra overordnet myndighet er tatt bort.

Boligstørrelse og -kvalitet

Minstekravet for boliger på 35 m² anbefales videreført. Det gis unntak fra kravet for studentboliger og for boliger tilbudt som midlertidig botilbud for vanskeligstilte i boligmarkedet.

Krav til boligsammensetning i prosjekt med mer enn 15 boliger er endret. Det var tidligere en begrensning på at maksimalt 20 % av boligene i et prosjekt kan være mindre enn 50 m². Dette er i planforslaget økt til 30 %. Dagens bestemmelser krever også at minst 20 % av boligene i byfortettingssone skal være større enn 80 m². Det foreslås i planforslaget at denne bestemmelsen kun gjelder i indre by, uavhengig av arealsonene i plankartet.

Byform og arkitektur

Bestemmelsene om byform og arkitektur er strammet opp og konkretisert i underpunkt: en generell del (6.1), en del om bystruktur (6.2), en del om stedstilpasning (6.3) og en del om visuelle kvaliteter (6.4). Bestemmelsen er tilpasset denne planens overordnede karakter.

Det vises i det nye forslaget til at gjeldende arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, med tilhørende veiledere, skal være premissgiver for den arkitektoniske utformingen av alle nye tiltak.

Parkering

Krav til sykkelparkering er i hovedsak videreført. Krav til sykkelparkering ved boligbygging er noe redusert, fra 2,5 til 2 plasser pr. 100 m² BRA. Tabellen er forenklet, og konkrete krav til en del spesielle bygningsformål er tatt ut.

Krav til HC-parkering er lagt til som en egen bestemmelse, for å klargjøre omfang og behov uavhengig av annen bilparkering.

Krav til bilparkering er forenklet. På samme måte som for sykkelparkering lister tabellen kun opp de vanligste bygningsformål. For andre bygningsformål må parkering vurderes særskilt i planprosessen. PBE viser også til økt fleksibilitet i parkeringstabellen i form av lavere eller ingen minimumskrav til å etablere bilparkering.

Støy

Bestemmelsene om støy er forsøkt forenklet og tydeliggjort. Strengere støykrav enn i støyretningslinjene T-1442 videreføres ikke. Det er åpnet for enkelte fritak for krav til støyfaglig utredning, og åpnet for at tiltak på eksisterende bygg uten ny boenhet kan unntas fra støybestemmelsen.

Det er gitt større handlingsrom ved at særskilte bestemmelser for sentrumskjernen utvides til også å gjelde byfortettingssonen, hvor det nå åpnes for etablering av støyfølsom bebyggelse i rød støysoner. Kravet om at barnehager og grunnskoler skal ha alle oppholdsrom på stille

side er fjernet. Det er også åpnet for bruk av dempet fasade som avbøtende tiltak, i tråd med T1442.

Klimagassutslipp

KPA2018 sitt krav til klimagassregnskap er fjernet. I nytt forslag er det i stedet stilt krav til maksimale utslipp fra materialer og krav til sirkularitet/ombruk (punkt 15.5.2 og 15.5.3). Kravene er knyttet til Pariskurven, det vil si hva som må til for å oppfylle kommunens mål om reduksjon i klimagassutslipp. Kravene blir strengere for hvert femte år som går.

Plan- og bygningsetaten informerer at det er per i dag ikke er hjemmel i lovverket til bestemmelsen om sirkularitet. Krav om utslippsbegrensning for materialer har også uklar hjemmel. Bestemmelsene kan dermed kun vedtas i sluttbehandling av planen dersom lovverket er endret. PBE peker på at det er nyttig at innspill til høringsutkastet både gis med bakgrunn i dagens rammer i loven, og dersom loven skulle bli endret før vedtak av denne planen.

Jordvern

Det er foreslått en ny bestemmelse om jordvern hvor arealer som består av mer enn 500 m² dyrkbar jord, ikke skal tas i bruk til annet formål, uavhengig av arealstatus (punkt 12.3.1).

Bakgrunnen er at Stortinget i 2023 fastsatte et nasjonalt mål om at omdisponering av dyrket mark ikke skal overstige 2000 dekar pr år, eller 0,2 %. For Bergen vil en tilsvarende andel være 6 dekar. I perioden 2008 til 2024 ble det nedbygget ca. 140 dekar pr år i snitt. I 2023 var 43,6 % av jordbruksarealet i Bergen ute av drift eller i ukjent drift (tall fra NIBIO). Den nasjonale andelen er 13,6 %.

I dag er ca. 1900 dekar kategorisert som jordbruksareal innenfor areal avsatt til bebyggelse og anlegg. PBE peker på at det viktigste jordvernet er at det ikke legges ut nye områder for utbygging. LNF-områder er en langsiktig sikring av hensyn til landbruk. Ved innarbeiding av KDP BLÅE er det foreslått å omdisponere ca. 635 dekar fra byggeområder og samferdsel tilbake til LNF.

Byggesonene

Bestemmelsene til de fire sonene sentrumskerne (SK), byfortettingssone (BY), ytre fortettingssone (YF) og øvrig byggesone (ØB) er alle organisert med 6 underpunkt som har den samme strukturen, for å lette bruk:

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 ferdselsårer/-areal.
6. Grad av utnytting.

Det er ikke gjort store endringer i bestemmelsene for sentrumskerne, byfortettingssone eller ytre fortettingssone, utover det som er beskrevet ovenfor.

For øvrig byggesone er bestemmelsen i KPA 2018 om «vesentlig nybygging» tatt ut. I stedet er det gitt bestemmelser om at det ikke skal etableres nye bygg med mer enn 3 boenheter. Bestemmelsen om at det kun tillates etablering av ene- og tomannsboliger videreføres, og maksimal grad av utnytting på 45 % opprettholdes.

Det vises til vedlagte *Notat om endringer fra KPA 2018 til planforslag for KPA2027* og fagnotatet for ytterligere beskrivelse av endringene i bestemmelsene.

Plankartet

Arealbruk og -formål i plankart til KPA 2018 videreføres i hovedsak uendret, men med følgende endringer:

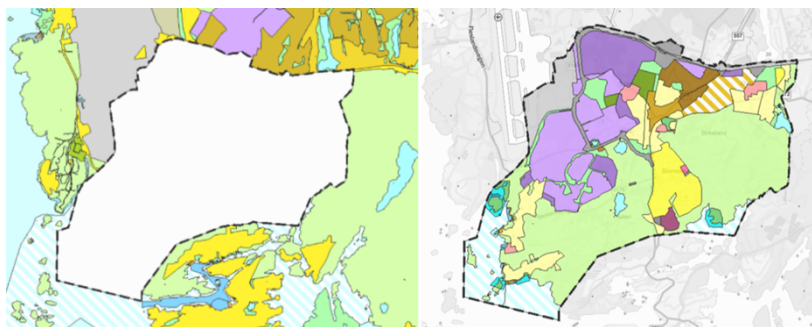
- Der det er vedtatt reguleringsplaner etter vedtak av gjeldende plan (i perioden 31.3.2017 til 05.01.2026), som har annet formål enn kommuneplanen, er planforslaget justert for å være i samsvar med nylig vedtatt reguleringsplan.
- Nye gjennomføringssoner for grunneierfinansiering av infrastruktur. Det gjelder for Mindemyren og for et område på Laksevåg.
- Ny løsning for å tilgjengeliggjøre fare- og aktsomhetsområder, hvor hensynssoner for skred og flom er tatt ut av plankartet. I stedet gis det i bestemmelsene krav om å utrede naturfare, sammen med en henvisning til kommunens kartløsninger som inneholder den beste tilgjengelige kunnskapen.
- Alle arealer som er satt som *fremtidig* innenfor arealformål tjenesteyting råstoffutvinning, grav og urnelund og grønnstruktur i KPA2018 er endret til *nåværende*, i tråd med forskrift.
- Hensynssone for fjernvarme er tatt ut av plankartet.
- Justering av båndlagt område H720.
- Det er gjort justeringer av samferdselslinjer, blant annet justerte linjer for bane og vei.
- Det er gjort to endringer som følge av arealinnspill ved oppstart. Se merknadsskjema for ytterligere kommentar.
- Justeringer med bakgrunn i plan- og kartforskriften.

Det vises til vedlagte *Notat om endringer fra KPA 2018 til planforslag for KPA2027* og fagnotatet for ytterligere beskrivelse av endringene i plankartet.

Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (planID 61020000)

Dagens KPA 2018 har et større hvitt felt uten arealformål (figur 4). Dette er planområdet til kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE, vedtatt 2017, figur 5). Begge planene ble utarbeidet relativt parallelt, med intensjon om at KDP BLÅE skulle innarbeides i KPA 2018. Av ulike grunner ble dette ikke gjennomført når gjeldende KPA ble vedtatt i 2019.

Det er verken i plan- og bygningsloven eller i Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan gitt anledning for å videreføre denne karttekniske løsningen med et hvitt felt i kommuneplanens arealdel. KDP BLÅE foreslås derfor innarbeidet i sin helhet i ny KPA.



Figur 4. Omriss av KDP BLÅE i gjeldende KPA 2018.

Figur 5. Plankartet til KDP BLÅE

I forslag til plankart til KPA 2027 er KDP BLÅE vist med tilsvarende arealformål og overordnet sonedeling som resten av kommunen. Innenfor KDP BLÅE er arealene langs Ytrebygdsvegen mellom Birkelandsskiftet og Blomsterdalen-krysset tillagt arealbruk og funksjoner som sentrumsområde. Innarbeidet i KPA vil det si byfortettingssone. Rundt den er det en ytre fortettingssone med rom for en viss fortetting, men med lavere tetthet og med større vekt på variasjon i boligtilbud. I øvrig byggesone er det lagt vekt på å sikre områdene som de er i dag, men det kan tillates enkeltbygg med ene- og tomannsboliger.

Forslag til byggesoner og hvilke delfelt i KDP BLÅE som inngår:

Byggesone /arealkategori KPA 2027	Delfelt KDP BLÅE	Bebygd i dag
Byfortettingssone BY	B7c	småhusbebyggelse
	S1	Blomsterdalen senter med boligblokker
	S2	noe småhusbebyggelse
	S3	noe småhusbebyggelse
	I/K/L 2	kontorbygg
	I/K/L 3	ett bygg
	T/I/B	tre gårdstun, noe småhusbebyggelse
Ytre fortettingssone YF	B5	noe småhushusbebyggelse
	B7 a og b B6 a, b og c, B9 B11	småhusbebyggelse
	B10	en enebolig
Øvrig byggesone ØB	B1 B2	småhusbebyggelse

Figur 6. Oversikt over endringer i delfelt i KDP BLÅE

Områder avsatt til arealformål LNF i kommunedelplanen videreføres, og det åpnes ikke for nye byggeområder. Det er gjort nye vurderinger av delområder avsatt til byggeområder i KDP BLÅE som ikke er utbygget. Det gjelder følgende felt:

- Søndre del av boligområde B5
- Søndre del av næringsområde I/L 6
- Del av næringsområde I/L 4
- Næringsområde I/L 1.1
- Idrettsområdet I2

PBE har utarbeidet et eget notat som beskriver endringene som er gjort knyttet til KDP BLÅE (vedlegg «*Innarbeiding av KDP BLÅE i KPA 2027*»). For ytterligere beskrivelser av endringer vises det til notatet i sin helhet.

Arealstrategi

Bergen kommune sin arealstrategi, Strategisk temakart Bergen 2030 (vedtatt av bystyret som en prinsippsak i 2016, sak [225-16](#)) er en kartskeisse som viser 7 kompakte byutviklingsområder, 7 næringsområder til arealkrevende industri og lager, og nye overordnede vegsystem. Arealstrategien ble i stor grad lagt til grunn i utarbeidelsen av plankartet til KPA 2018. Foreliggende planforslag er også basert på gjeldende arealstrategi.

Ut fra ny KPS har byrådet vurdert at det er behov for justering av arealstrategien. En endring av arealstrategi, og omfanget av denne vil behandles i en egen sak, som skal fremmes for bystyret. Temaet er omtalt ytterligere under byrådets vurdering.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten har utarbeidet et grundig fagnotat som følger vedlagt. For detaljerte opplysninger om fagetatens vurderinger vises det til fagnotatet i sin helhet.

PBE anbefaler at planforslaget legges ut til høring og offentlig ettersyn for innhenting av skriftlige merknader og innspill.

Plan- og bygningsetaten anbefaler følgende vedtak:

1. *I medhold med plan- og bygningslovens § 11-14, legges forslag til kommuneplanens arealdel KPA 2027 ut på høring og offentlig ettersyn:*

- a. *Kommuneplanens arealdel KPA 2027, arealplan-ID 71740000 vist på plankart, sist datert 27.03.2026*
- b. *Tilhørende bestemmelser, sist datert 27.03.2026*

Økonomiske konsekvenser:

Vedtak om høring og offentlig ettersyn av planforslaget har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Bergen kommune. Det tas sikte på at det videre arbeidet med ny KPA finansieres innenfor vedtatte budsjettammer ved omdisponering av eksisterende personalressurser.

Byrådens vurdering og anbefaling/konklusjon:

Rullering av KPA er en høyt prioritert sak for byrådet, og både erfaringer og evaluering av KPA 2018 viser det er et stort behov for forenkling og tydeliggjøring av bestemmelsene. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel har en sentral funksjon ved å presisere og utfylle de arealformål og hensynssoner som framgår av plankartet. Hvordan bestemmelsene er formulert påvirker i stor grad hvordan kommuneplanens rammer forstås og hvordan kommuneplanen brukes.

For å realisere økt vekst, boligbygging og næringsutvikling i hele kommunen, er det behov for mer effektive og forutsigbare plan- og byggesaksprosesser. Byråden vurderer at enklere og mindre detaljerte bestemmelser i KPA er nødvendig for å nå disse målene, frem til neste fulle rullering av KPA.

Byråden mener planforslaget i stor grad er i tråd med føringene i KPS, men ser behov for enkelte endringer for å følge opp disse føringene på en tydeligere måte. Byråden stiller seg i hovedsak bak Plan- og bygningsetaten sine vurderinger, men har kommentarer til enkelte temaer, som omtales i påfølgende avsnitt.

Generelt om bestemmelsene

Byråden vurderer at Plan- og bygningsetaten har utarbeidet et godt planforslag innenfor rammene som er satt for planarbeidet. Byråden mener det er gjort et omfattende forbedringsarbeid med bestemmelsene. Forslag til bestemmelser har en god struktur og lesbarhet, flere tema er slått sammen, gjentakelser og flere ugyldige bestemmelser samt retningslinjene er fjernet. Det gir dokumentet en ryddig utforming som er enkel å navigere i.

Samtidig ser byråden at det fortsatt gjenstår et arbeid med å fjerne skjønnsmessige bestemmelser som åpner for mye tolkning, eller bestemmelser som bærer preg av å være retningslinjer. KPA skal være et godt styringsverktøy som skal bidra til raskere plan- og byggesaksprosesser. For å oppnå dette må bestemmelsene være konkrete og tydelige. Byråden er også opptatt av at KPA skal være et overordnet styringsverktøy, og ikke gå utover det detaljeringsnivået som er nødvendig eller hensiktsmessig i en kommuneplanens arealdel.

Byråden forutsetter at det mot sluttbehandling arbeides videre med å forbedre bestemmelsesdokumentet, i tråd med føringene i denne saken samt innspill fra høring og offentlig ettersyn.

Formålsparagrafen

Formålsparagrafen angir de overordnede hensynene og målene som skal være førende for forståelsen og praktiseringen av KPA. Den gir dermed en samlet retning for KPA sine bestemmelser og for de avveiningene som må gjøres i oppfølgingen og praktiseringen av planen. Det er for byråden viktig at formålsparagrafen i stor grad gjenspeiler de politiske prioriteringene og ambisjonene for byutviklingen, og det foreslås derfor endring av denne bestemmelsen.

1. endres til:

Formålet med kommuneplanens arealdel er å sikre forutsigbare rammer og effektivitet for plan- og byggesaksbehandling i kommunen. Målsetninger for planen er å:

- *legge til rette for økt boligbygging og gode nabolag*
- *legge til rette for vekst i arbeidsplasser og næringsliv*
- *styrke barns fysiske oppvekstmiljø*
- *ivareta universell utforming*
- *ivareta hverdagslogistikk*
- *sikre aldersvennlig byutvikling*
- *videreutvikle byens særpreg og identitet med gode uterom*
- *forvalte naturen for kommende generasjoner og bevare viktige naturområder*

Boligbygging

Byråden er opptatt av at det bygges nok boliger i Bergen kommune. Dette krever utbyggingsområder i alle bydeler i tillegg til småhusfortetting, fortetting langs kollektivknutepunkt og allerede planlagte transformasjonsområder. Mange nok boliger kan bidra til å dempe boligprisveksten, og kan gi flere boliger som folk har råd til å kjøpe og bo i. Byråden mener derfor at det er særlig viktig at ny KPA åpner for tilstrekkelig med boligbygging, både på kort og lang sikt, og legger til rette for flere gjennomførbare prosjekter. Det er ønskelig at slik utbygging i stor grad skjer innenfor kommunens viktige byutviklingsområder som Mindemyren, Åsane, Fyllingsdalen, Arna, Nygårdstangen, Laksevåg og Dokken.

Byråden viser til at regjeringen har som ambisjon å legge til rette for økt boligbygging i hele landet, med særlig vekt på områder med høy befolkningsvekst og press i boligmarkedet. Det er satt et konkret mål om å igangsette bygging av 130.000 nye boliger innen 2030. Byråden ønsker å bidra til å realisere dette, og mener at rulleringen av kommuneplanens arealdel vil være et sentralt virkemiddel. I forbindelse med fastsetting av planprogrammet til KPA ble det i saken lagt til grunn en målsetting om en boligforsyning på minimum 1.200 boliger i året. Dette målet tar utgangspunkt i forventet befolkningsvekst, demografiske endringer og behovet for større variasjon i boligtyper, størrelser og prisklasser.

Byråden viser også til bystyret sitt vedtak av planprogrammet, hvor bystyret peker på at Bergen bør ha som målsetting at det tilrettelegges for at det reguleres og bygges svært mange boliger i årene som kommer, og at dette må reflekteres i utformingen av bestemmelsene. Samtidig må bokvalitet vektlegges og boligtyper må være tilpasset innbyggernes behov.

Selv om byråden ønsker en utbygging av mange flere boliger i årene fremover, er det samtidig viktig at disse boligene holder høy kvalitet, bidrar til gode og trygge bomiljøer og inngår som en del av helhetlige og velfungerende nabolag. For å sikre dette er det viktig å formulere gode og treffsikre bestemmelser som ivaretar kvalitet, samtidig som de er

hensiktsmessige, gjennomførbare og ikke mer omfattende enn nødvendig. Etter byrådets vurdering bidrar planforslaget til å nå flere av målene som er satt for planarbeidet. Byråden vil utdype dette i avsnittene nedenfor.

Boligtyper og boligstørrelser

Erfaring har vist at dagens bestemmelser knyttet til boligsammensetning og -størrelse i varierende grad har gitt den ønskede effekten etter vedtak av KPA 2018. Dette gjelder særlig kravet om familieboliger i form av store boliger i første etasje, som er foreslått fjernet i forslag til bestemmelser. Bransjen har meldt om at det ikke nødvendigvis er barnefamilier som ønsker å kjøpe disse boligene. Dessuten blir familieboligene dyre grunnet den store størrelsen samtidig som planløsningene ofte ikke blir like gode, verken i første etasje og i de øvrige etasjene. Byråden ønsker å være lydhør ovenfor tilbakemeldingene som er mottatt, og støtter forslaget om å fjerne dette kravet. Det pekes på at ny KPA sikrer overordnede kvaliteter og rammer for utvikling, mens prosjektets attraktivitet for barnefamilier i stor grad avhenger av lokalitet, utforming, bokvaliteter og funksjoner som best vurderes og løses av forslagsstiller.

I planforslaget foreslås det å videreføre minimumsstørrelse på boliger på 35 m² BRA, og det gis konkrete bestemmelser om boligsammensetning. PBE er tydelige på at minimumsstørrelsen på boliger, som er ment for permanent bruk ikke bør reduseres til under 35 m² av hensyn til bokvalitet, funksjonalitet og sosial bærekraft over tid. Byråden mener at om målet om regulering av mange boliger de neste årene skal nås, må slike krav om boligstørrelse og boligsammensetning i KPA reduseres. Spesielt ønsker byråden å lette på begrensningene knyttet til etablering av de mindre boligene, slik disse er fastsatt i både KPA 2018 og i nytt planforslag. Byråden mener at minimumsstørrelsen på nye boenheter kan senkes til 28 m² BRA uten at det vil medføre en stor svekkelse i bokvalitet.

Vedlagte utredning av *boligbygging og bokvalitet* viser til en stor andel aleneboende i Bergen. For aleneboende, herunder unge i etableringsfasen og personer som ønsker å flytte til en mindre bolig utgjør mindre boliger et egnet botilbud. Ettersom pris er avgjørende for mange boligkjøpere, og boligpris i stor grad korrelerer med boligstørrelse, vil mindre boliger ofte være det eneste reelt tilgjengelige alternativet for mange. Dette tilsier et større behov for mindre leiligheter. Av denne grunn ønsker ikke byråden at ny KPA skal begrense adgangen til å etablere mindre boenheter der forslagsstiller mener dette er hensiktsmessig ut fra prosjektets innhold og områdets behov. Byråden foreslår derfor endringer i bestemmelsene.

11.1.1 endres til:

Minstestørrelse: Nye boenheter skal ikke være mindre enn 28 35 m² BRA.

11.1.2.a fjernes:

~~*Maksimalt 30 % av boligene kan være mindre enn 50 m².*~~

Det er i planforslaget foreslått å endre bestemmelsene knyttet til store boliger. Hvor dette kravet tidligere gjaldt for hele byfortettingssonen er dette i nytt forslag geografisk avgrenset; «11.1.2.b. I indre by¹ skal minst 20 % av boligene ha bruksareal over 80 m².» Indre by er definert som bydelene Bergenhus og Årstad, samt levekårssone Damsgård og Melkeplassen. I resterende bydeler er det vurdert å allerede være en høy andel store boliger, og kravet anses derfor ikke å treffe godt her. Byråden er positiv til at kravet til store boliger nå begrenses til områder der de er, eller forventes å bli, en mangelvare på kort sikt, særlig i sentrale pressområder. Byråden ønsker imidlertid innspill til bestemmelsen i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.

Ytre fortettingssone – sone 3

Byråden ser at det i hovedsak ikke er foreslått store endringer av bestemmelsene for ytre fortettingssone. Det åpnes fortsatt for en viss fortetting her og for bygg med ulik typologi, noe

byråden er positiv til. Det er i planforslaget foreslått å videreføre kravet om at «*grad av utnytting skal tilpasses omgivelsene, og være mellom 30 % og 120 % BRA*» (punkt 16.3.6). Byråden mener maksimal grad av utnytting i området ligger på et riktig nivå da ytre fortettingssone både består av mer bymessige områder og småhusbebyggelse. Det blir viktig at ny utbygging tilpasser seg dette på en god måte. Samtidig mener byråden at det ikke er hensiktsmessig å fastsette et minimumskrav og et spenn i utnyttelsesgraden. Minimumskravet kan hindre mindre tiltak som ønskes gjennomført, noe byråden mener vil være uheldig. Det er ønskelig at det skal bli enklere å bygge og gjøre tiltak på egen eiendom, og byråden vurderer derfor slike begrensninger som unødvendig. I gjeldende KPA er det vist til at øvre del av spennet mellom 30 og 120 %-BRA kun skal benyttes for tiltak med kort avstand til godt kollektivtilbud. Byråden mener slike vurderinger uansett gjøres i den enkelte reguleringsplan, og at det derfor ikke er nødvendig å fastsette dette som en egen presisering i kommuneplanens bestemmelser. Det anbefales heller ikke å videreføre siste setning i punkt 16.2.6 som vurderes ivaretatt av plan- og bygningslovens § 29-4. Byråden foreslår derfor endring av bestemmelsene.

16.3.6 endres til:

Grad av utnytting skal tilpasses omgivelsene, og være inntil mellom 30 % og 120 % BRA. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.

Byråden ønsker ikke å ha bestemmelser som blir for skjønnsmessige og lite presise til å fungere godt som grunnlag for vurderinger i saksbehandlingen. Etter byrådets vurdering er bestemmelse 16.3.4 av en slik karakter. Byråden foreslår at bestemmelsen utgår og heller utformes som en retningslinje i planbeskrivelsen.

16.3.4 fjernes:

~~*Nettverk av byrom skal gi grunnlag for rekreasjon og økosystemtjenester, og må utformes sammenhengende med stort innslag av vegetasjon og vann.*~~

Øvrig byggesone – sone 4

I tråd med nylig vedtatt KPS ønsker byråden at Bergen skal vokse og det må derfor tilrettelegges for at det reguleres og bygges svært mange boliger i årene som kommer. Byråden, byrådet og bystyret er tydelige på at hovedtyngden av veksten i bolig og arbeidsplasser bør planlegges i eller i nærheten av kollektivknutepunkter, noe plankartet til KPA også legger opp til. Samtidig er det ønskelig at også grender og spredtbygde strøk i kommunen får muligheten til å utvikle sine lokalsamfunn, som ofte er lokalisert i øvrig byggesone.

Byråden har merket seg at det i evalueringen av KPA 2018, samt gjennom erfaringer og dialog med bransjen har kommet tydelige signaler om at bestemmelsene for øvrig byggesone i KPA 2018 har vært krevende å forholde seg til. Dette har i stor grad vært knyttet til bestemmelsen om at det i øvrig byggesone ikke tillates «*vesentlig nybygging*». Begrepet er upresist og byråden er positiv til at det ikke er videreført i forslag til ny KPA. For øvrig er det i hovedsak foreslått å videreføre dagens bestemmelser i det nye planforslaget, herunder en maksimal grad av utnytting på 45 % samt bestemmelsene om å kun etablere ene- og tomannsboliger. Det foreslås samtidig en begrensning av antall nye boenheter; «*det skal ikke etableres nye bygg med mer enn 3 boenheter*» (punkt 16.4.2).

Byråden viser til at sonestrukturen i KPA 2018, med inndelingen i fire byggesoner har fungert godt, noe som underbygges av resultatene fra evalueringen av KPA 2018. Årlige byutviklingstall for Bergen kommune viser også at en klar overvekt av nye boliger bygges i fortettingssonene (sentrumskjerne, byfortettingssone og ytre fortettingssone). Samtidig må øvrig byggesone fortsatt tas i bruk om Bergen skal nå regjeringens og byrådets mål om mange flere boliger. Øvrig byggesone er avsatt til utbyggingsformål i KPA, og byråden

vurderer det som et viktig bidrag til boligforsyningen at også disse områdene kan utvikles, innenfor KPA sine rammer. Siden erfaringen med sonestrukturen i hovedsak har vært positiv, samt at plankartet ikke rulleres i denne omgangen ønsker byråden ikke å endre på intensjonen med øvrige byggesone. Byråden mener likevel at det er muligheter å gjøre noen grep i bestemmelsene. Etter byrådets vurdering bør det være anledning til å øke maksimal grad av utnyttning noe, fra 45 % til 50 %. Dette gir mer fleksibilitet for dem som ønsker å utvikle sin eiendom, samtidig som grad av utnyttning fortsatt holdes på et relativt lavt nivå. Byråden ser ikke at dette i vesentlig grad vil bryte med intensjonene for sonen, og viser til at øvrige bestemmelser fortsatt er med på å begrense store utbygginger her. Byråden viser også til at den grad av utnyttning som settes i KPA er et maksimumstall, og at utnyttingsgraden uansett må fastsettes gjennom konkrete vurderinger i plan- og byggesaker.

16.4.6 endres til:

Grad av utnyttning skal være maks. 50 45 % BRA. ~~Ny bebyggelse skal ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.~~

Det foreslås også å ta ut punkt 16.4.1. *Områdene skal ikke få store endringer i utbyggingsmønster.* I likhet med bestemmelsen om «*vesentlig nybygging*» i KPA 2018 er denne bestemmelsen også nokså vag og krevende å tolke og saksbehandle etter. Intensjonen med øvrig byggesone er godt kjent, og er det er tydelig beskrevet i planbeskrivelsen hva som ønskes og ikke ønskes av utbygging her. Byråden mener det er viktig at bestemmelsene i KPA er konkrete og det foreslås derfor at punkt 16.4.1 utgår. Det samme gjelder punkt 16.4.4. *Ubebygde områder skal bidrar til økosystemtjenester. De skal ha et grønt preg med naturlig vegetasjon.* Etter byrådets vurdering blir bestemmelsen for skjønnsmessig og lite presis til å fungere godt som grunnlag for vurderinger i saksbehandlingen, og bør heller utformes som en retningslinje i planbeskrivelsen.

16.4.1 fjernes:

Områdene skal ikke få store endringer i utbyggingsmønster.

16.4.4 fjernes:

Ubebygde områder skal bidrar til økosystemtjenester. De skal ha et grønt preg med naturlig vegetasjon.

Øvrig byggesone omfatter i hovedsak områder med et tydelig preg av enebolig- og småhusbebyggelse, ofte med betydelige innslag av grønnstruktur. Byråden mener dette er kvaliteter som bør videreføres, blant annet for å sikre innbyggerne forutsigbarhet når det gjelder hvilken utbygging som kan komme i deres nærområde. Byråden anbefaler derfor at bestemmelsen som sikrer at det kun kan etableres ene- og tomannsboliger videreføres i planforslaget. Samtidig mener byråden at forslaget om å begrense antall enheter til 3 ikke treffer særlig godt da eksempelvis kun den ene halvdel av en tomannsbolig i så fall kan etablere en sekundærleilighet. Byråden foreslår derfor endring av bestemmelsene.

16.4.2 endres til:

Det kan etableres ene- og tomannsboliger, med tilhørende sekundærleiligheter. 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.

Bestemmelsen avgrenser også handel og næringsvirksomhet innenfor øvrig byggesone. Det foreslås kun etablering av dagligvareforretninger og små utsalg som er naturlig del av eksisterende næring. Byråden mener at bestemmelsen i dagens KPA gir større rom for å vurdere etablering av næring i denne sonen. Øvrig byggesone er variert, og det kan være hensiktsmessig å åpne for etablering av næring her, forutsatt at det ikke har vesentlige negative konsekvenser. Det foreslås derfor en endring av bestemmelsene knyttet til handel.

16.4.3 endres til:

*Det kan etableres dagligvareforretning med bruksareal inntil 1.500 m² BRA. ~~Annen handel skal ikke etableres, med unntak av små utsalg som er naturlig del av eksisterende næring.~~ **Mindre næringsvirksomheter som ikke medfører vesentlig støy, forurensning, trafikkbelastning eller andre ulemper for omgivelsene kan tillates.***

Byråden peker på at selv om store deler av øvrig byggesone består av småhusbebyggelse og grønnstruktur, er det også deler av sonen som kan beskrives som relativ sentral, med brukbar kollektivdekning og flere tjenestetilbud i gang- og sykkelavstand. Byråden viser til at premissene for fastsetting av sonene kan ha endret seg siden utarbeidelsen av KPA 2018. Endringer i kollektivtilbud og utbygging av tjenestetilbud og sosial infrastruktur gjør at soneinndelingen bør vurderes på nytt ved neste rullering.

Studentboliger

Byrådet vil gjøre Bergen til Norges beste studentby, og byråden er derfor opptatt av å legge til rette for mange flere studentboliger i Bergen. Flere studentboliger er avgjørende for å redusere prispresset i leiemarkedet og gjøre det lettere for studenter å finne et rimelig sted å bo. Samtidig har det vært krevende å få etablert nok boliger raskt nok, og på riktig sted. Både mangel på egnede tomter og fordyrende og kompliserte tekniske krav har bidratt til å bremse utbyggingstakten.

Byråden er svært positiv til at studentboliger nå er et eget arealformål i Plan- og bygningsloven, noe som bedre legger til rette for en mer målrettet og effektiv planlegging av studentboliger i byen. I planforslaget til KPA 2027 er det åpnet å benytte dette nye handlingsrommet. Det foreslås å gi egne bestemmelser for minstestørrelser på boliger, uteoppholdsareal og parkering. Byråden mener dette vil bidra til å forenkle og effektivisere planlegging og gjennomføring av flere studentbolig-prosjekter. Samtidig er unntakene i planforslaget kun rettet mot prosjekter som skal reguleres. Byråden vurderer at det også må åpnes for unntak for studentboliger som ikke blir regulert, for å sikre at også mindre eller enklere studentboligprosjekter kan dra nytte av det nye handlingsrommet. Det vises til at TEK17 § 1-2 (6) hjemler unntak fra tekniske krav for studentboliger i «*bygninger som oppføres som studentboliger av studentsamskipnader og studentboligstiftelser som har mottatt tilsagn om tilskudd til studentboliger etter forskrift 28. januar 2004 nr. 424 om tilskudd til studentboliger*». Byråden vurderer at studentboliger som får unntak etter TEK17 § 1-2 (6) skal få tilsvarende unntak i KPA 2027 som regulerte studentboliger. Det foreslås derfor endringer i bestemmelsene.

11.1.1.a endres til:

Studentboliger i områder regulert til arealformål studentbolig og bygninger som oppføres som studentboliger av studentsamskipnader og studentboligstiftelser som har mottatt tilsagn om tilskudd til studentboliger, er unntatt krav til minstestørrelse.

11.1.2.c endres til:

Studentboliger i områder regulert til studentbolig og bygninger som oppføres som studentboliger av studentsamskipnader og studentboligstiftelser som har mottatt tilsagn om tilskudd til studentboliger er unntatt krav om størrelsesfordeling.

Byråden ser også at det er innarbeidet egne bestemmelser knyttet til uteoppholdsareal for studentboliger. I forslaget er det satt krav om MUA (minste uteoppholdsareal) på 5 m² pr. enhet. Byråden viser til at begrepet «enhet» i denne sammenheng blir uklart, ettersom det kan forstås som boenhet, mens studentboliger etter Kommunal- og distriktsdepartementet sin tolkning ikke nødvendigvis består av selvstendige boenheter.

Kravet om at arealet skal ligge på bakkeplan vurderer byråden å være for strengt og rigid. Arealer på tak kan også ha gode brukskvaliteter, og bør av denne grunn ikke utelukkes. Byråden mener det er best at utforming av uteoppholdsarealene knyttet til studentboligene løses i den konkrete plan- og byggesaken. Byråden foreslår derfor endring av bestemmelsene.

11.2.3 endres til:

Til studentboliger stilles det krav om MUA på 5 m² pr. soverom/hybel enhet. Arealet skal ligge på bakkenivå.

Byråden viser til at støykravene er et av de største hindrene for utbygging av flere og rimelige studentboliger, både i Bergen og nasjonalt. Per i dag åpner ikke støyretningslinjene T-1442 for særskilte unntak for studentboliger, og dermed pålegges de samme kravene for dem som for vanlige boliger. Byråden er uenig i dette da studentboliger ikke er ment som en permanent boform, men for midlertidig bruk. Dette underbygges av Sammen, som melder om at snitt botid i studentboligene er 18 måneder. Byråden peker på at det finnes en rekke tekniske løsninger som hadde sikret et godt innneklima og tilfredsstillende bokvalitet til tross for støy på fasade. Regjeringen har signalisert at det vurderes å lempe på støykravene for studentboliger, noe byråden mener vil være et viktig skritt i riktig retning.

I forslag til bestemmelser er det ikke gitt unntak fra støykravene til studentboliger, men temaet er omtalt i planbeskrivelsen (s. 82), hvor det åpnes for fleksibilitet i støykravene når studentboliger reguleres. Etter byrådets vurdering bør slike unntak heller innarbeides i bestemmelsene, noe som sikrer forutsigbarhet for alle parter. Sammen har pekt på at kravet om stille side er særlig problematisk da studentboligprosjektene hovedsakelig består av 1-roms hybelleiligheter eller kollektiv. Disse prosjektene etableres ofte i sentrale og støyutsatte områder, der nærheten til studiestedene og god kollektivdekning er viktige kvaliteter. Det er for byråden viktig at nye studentboliger nettopp lokaliseres i disse områdene, men for å sikre dette er det et reelt behov for unntak fra støyretningslinjene. Byråden foreslår derfor endring av bestemmelsene.

Nytt punkt 15.1.2.e:

Det kan gjennom regulering av studentboliger gis unntak fra krav om stille side om avbøtende tiltak iht. støyretningslinje T-1442 er ivaretatt. Det skal sikres kompenserende kvaliteter i prosjektet.

Byråden ønsker samtidig å være tydelig på at unntakene kun skal tillates i tilfeller hvor dette fører til en bedre helhetsløsning for prosjektet og hvor bokvalitet er godt ivaretatt. Innfrielse av støykrav skal fortsatt være hovedregelen.

Det foreslås kun unntak fra støykravene for studentboliger gjennom regulering. Byråden mener likevel at det i noen tilfeller kan være forsvarlig med unntak fra støykravene også for studentboliger som ikke blir regulert, og ønsker derfor å jobbe videre med temaet støy og studentboliger uavhengig av rulleringen av KPA. I dette arbeidet vil byråden blant annet se på hvordan begrepet "boenhet" skal defineres for studentboliger og hvordan støykravene vil virke inn på slike boliger.

Støy

Byråden anerkjenner at støy er et folkehelseproblem, og særlig støy fra trafikk, som ofte også gir luftforurensing som gir en ytterligere helsekonsekvens. Samtidig mener byråden at støyproblematikken ofte lar seg løse gjennom reguleringsplaner hvor det kan sikres gode og effektive avbøtende og kompenserende tiltak. Dette gir en fleksibilitet, og kan bidra til regulering av enda flere boliger, i tråd med regjeringens mål.

Støybestemmelsene i KPA 2018 har vært vanskelige å både forstå og bruke. I forslaget er bestemmelsene i stor grad forenklet, noe byråden vurderer som positivt. Siden sist rullering av KPA har støyretningslinjene T-1442 blitt oppdaterte, og det gis med dette flere virkemidler og muligheter for tilpasning. Dette handlingsrommet benyttes av de andre storbyene og det anses som positivt at Bergen kommune også innarbeider det i sin nye KPA. Blant annet foreslås det å åpne for støyfølsomme formål som boliger i rød støysone, innenfor sonene sentrumskjerne og byfortettingssone.

Byråden mener samtidig at støy-bestemmelsene kan forenkles ytterligere, og viser blant annet til Oslo kommune sitt høringsforslag til ny KPA. Byråden ønsker ikke at det stilles strengere krav enn det som fremkommer av støyretningslinjene T-1442, og foreslår derfor endringer. Det foreslås i tillegg endringer av bestemmelsene hvor blant annet krav som allerede gjelder fjernes.

15.1.2.b endres til:

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. endres til:

~~*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.*~~

I områder med støybelastning tilsvarende rød støysone kan det etableres nye boenheter i eksisterende og nye bygg innenfor byggesone SK og BY under følgende vilkår: Halvparten av rom for støyfølsom bruk, herav minst ett soverom, skal ha minst én stille side.

Byråden vurderer at kravene knyttet til bygge- og anleggsstøy allerede er dekket av støyretningslinjene T-1442, som er gjort bindende gjennom bestemmelse punkt 15.1.1.a og derfor ikke behøver å gjentas i KPA. Det foreslås at disse bestemmelsene utgår.

15.1.4 fjernes:

~~*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.*~~

I bestemmelsene om støy vises det videre til planbeskrivelsen s. 81 og 82 for «*Kriterier som må innfris for å kunne vurdere unntak*». Byråden mener disse kriteriene i stor grad er formulert som bestemmelser, og at dette vil skape unødig usikkerhet i praktiseringen av støybestemmelsene. Teksten må endres slik at dette ikke fremstår som krav, men heller veiledning til hvordan utbygging i rød sone *kan* løses, og hvilke kompenserende kvaliteter som *kan* være aktuelle. Byråden ber om at dette endres før sluttbehandling av planforslaget.

Byråden ønsker innspill til de nye støy-bestemmelsene gjennom høring og offentlig ettersyn.

Plankrav

Byråden mener at plankrav er et viktig virkemiddel for å sikre en helhetlig og forutsigbar utvikling av arealene, og for å ivareta sentrale hensyn knyttet til kvalitet, infrastruktur og omgivelser. Samtidig er det viktig at plankravet praktiseres på en måte som gir tilstrekkelig fleksibilitet og ikke skaper unødige barrierer for ønsket byutvikling.

Det har lenge vært kjent at bestemmelsene om plankrav i KPA 2018 har vært utfordrende å bruke, både for tiltakshaver, Bergen kommune og overordnede myndigheter. I nytt forslag til bestemmelser er det gjort forsøk på å forenkle og tydeliggjøre bestemmelsen.

Byråden ser at den generelle plankrav-bestemmelsen 3.1.1 i hovedsak er videreført fra KPA 2018. Etter byrådets vurdering bør det generelle plankravet avgrenses til tiltak i områder uten eksisterende reguleringsplan, tilsvarende Oslo sitt forslag til ny KPA. Byråden vurderer at dette ikke i vesentlig grad endrer innholdet eller intensjonen i bestemmelsen, men gjør den mer presis.

3.1.1 endres til:

Gjennomføring av tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, g, k og l i områder uten eksisterende reguleringsplan krever reguleringsplan.

Byråden har vurdert alternativer for hvordan plankrav generelt kan utformes i det nye planforslaget. Et av alternativene har vært å innarbeide Plan- og bygningslovens formulering i § 12-1 tredje ledd; «*For gjennomføring av større bygge- og anleggstiltak og andre tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, kreves det reguleringsplan.*» Byråden ser at Trondheim kommune har innarbeidet denne i sin KPA, og har derfor vært i kontakt med dem for å få utveksle erfaringer. Trondheim kommune har gitt uttrykk for at de opplever at denne plankrav-bestemmelsen medfører behov for skjønnsmessige vurderinger i hver enkelt sak og om hvorvidt et tiltak utløser plankrav eller ikke. Dette gir mindre forutsigbarhet og selv små tiltak kan risikere å utløse plankravet. Byråden vurderer at lovteksten åpner for mye fleksibilitet, men gir samtidig lite forutberegnelighet og kan være vanskelig å praktisere på grunn av den store graden av skjønnsmessige vurderinger. Byråden ønsker et plankrav som balanserer behovet for fleksibilitet og forutsigbarhet, og som er tilstrekkelig treffsikkert til å fange opp tiltak der reguleringsplan faktisk er nødvendig. Det vurderes at lovens formulering alene ikke ivaretar dette og byråden anbefaler derfor ikke å velge denne løsningen.

Byråden ønsker også å utvide bestemmelsen om unntak fra plankravet til å også omfatte tilbygg og påbygg av eksisterende eiendommer. Slike tiltak vil ofte være av begrenset omfang og skje innenfor allerede etablerte bebyggelsesstrukturer. Etter byrådets vurdering vil de derfor som hovedregel ikke ha en karakter eller virkning som tilsier behov for reguleringsplan. En slik justering vil kunne bidra til en mer hensiktsmessig og forholdsmessig praktisering av plankravet, og samtidig legge til rette for enklere videreutvikling av eksisterende eiendommer.

Nytt punkt 3.2.5:

Tilbygg og påbygg på eksisterende bebyggelse som ikke medfører flere boenheter.

Byråden har også vurdert om en kvantitativ unntaksbestemmelse også bør innarbeides i KPA, herunder at inntil fire boenheter/inntil 1200 m² BRA kan bygges uten krav om reguleringsplan. Dette vurderes som et mulig tiltak for å øke boligbyggingen, og effektivisere saksbehandlingen i Bergen kommune. Samtidig ser byråden at det kan medføre utilsiktede konsekvenser ved at områder fortettes gjennom byggesaker, uten at nødvendig teknisk og sosial infrastruktur gjennomføres i takt med utbyggingen. Trondheim kommune har gitt uttrykk for at de erfarte dette i forbindelse med sin tidligere KPA, og har derfor gått bort ifra

bestemmelsen. Byråden anbefaler derfor at en slik unntaksbestemmelse ikke innarbeides i ny KPA.

Byråden vurderer det som positivt at punkt 3.3.1 *Mulighet for unntak* er blitt mindre omfattende enn tidligere, med noen færre krav. Samtidig er vesentlighetsprinsippet i dagens KPA ikke videreført. Byråden vurderer det som en innstramming av bestemmelsen, noe som ikke er ønskelig eller vurderes som nødvendig. Plankravet bør først slå inn om tiltaket medfører *vesentlige* negative virkninger for sine omgivelser. Byråden mener videre at lovens formulering om «*virkninger for miljø og samfunn*» åpner for en bredere vurdering enn de tema som er foreslått i punkt 3.3.1 i planforslaget. Dette gir et bedre vurderingsgrunnlag samtidig som bestemmelsen sikrer at plankravet beholdes tiltak som faktisk har et omfang eller en virkning som tilsier reguleringsplan. Det foreslås derfor endringer av bestemmelsen.

3.3.1 endres til:

Unntak fra plankravet kan gis for tiltak der følgende forhold er ivarettatt:

- *Tiltaket gir ikke **vesentlig** negativ virkning for **miljø og samfunn** 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.*

Byråden fortsatt skeptisk til hvor godt unntaksbestemmelsen i 3.3.1 vil fungere, og viser til tidligere innspill fra bransjen på dagens unntaksbestemmelse. Punkt 3.3.1 gir mulighet for unntak fra plankrav og kan følgelig sikre fleksibilitet og mulighet for konkrete vurderinger i den enkelte sak. Samtidig gir bestemmelsen mindre forutberegnelighet da Bergen kommune kan velge å avslå søknaden, selv om vilkårene i punkt 3.3.1 er oppfylt. Det er derfor ønskelig med innspill i forbindelse med høring og offentlig ettersyn.

Bruksendringer

Det kom inn flere innspill til planoppstart hvor det ble etterspurt enklere prosess med bruksendringer av næringsarealer. Dette kan relateres til at flere næringslokaler står tomme, særlig i sentrum, og at raskere og enklere behandling av bruksendringer kan være ett virkemiddel for å redusere dette.

Byråden erfarer at plankravet, som også gjelder for bruksendringer, vanskeliggjør midlertidig bruk av tomme lokaler i påvente av langsiktig planlegging. Byråden ønsker å gjøre det lettere å ta i bruk tomme lokaler i sentrum midlertidig, for å gi grunneier tid til å områ seg for å lage gode planer for varig fremtidig bruk. Byråden foreslår derfor at midlertidig bruksendring, inntil 2 år, til næring i SK1 og BY1 skal unntas fra plankravet. Det foreslås endring i bestemmelsen om unntak fra plankrav.

Nytt punkt 3.2.6:

Midlertidig bruksendring til næring, inntil 2 år, i SK1 og BY1.

Hybler

Byråden er positiv til at det i forslaget innføres nye krav til hybler. Kravene skal bidra til å sikre grunnleggende bokvaliteter, både ved å legge til rette for sosialt samvær mellom beboerne og ved å sikre at den enkelte har tilstrekkelig rom for egne behov. Det foreslås derfor minimumskrav til felles oppholdsrom samt et minimum antall dusj og toalett (punkt 11.1.3). Samtidig fastsetter bestemmelsen en søknadsplikt for hyblifisering. Byråden vurderer at søknadsplikten må tas ut av bestemmelsene, da dette vil være en ugyldig bestemmelse. Byråden viser til at plan- og bygningsloven § 11-9 gir en uttømmende liste over hva det kan vedtas bestemmelser om i KPA. Pbl. § 11-9 nr. 5 fastslår at det kan gis bestemmelser om «*oppdeling av boenheter til hybler*». Byråden vurderer at loven åpner for å

ha bestemmelser som definerer kvalitetskrav for hybler/kollektiv. Loven åpner imidlertid ikke for å ha bestemmelser i KPA om særskilt søknadsplikt for hyblifisering. Byråden foreslår derfor endringer i bestemmelsene.

11.1.3 endres til:

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.

Næringsutvikling

Verdiskaping og næringsvirksomhet er grunnleggende for Bergen og regionens utvikling. Bergen kommune må tiltrekke seg innbyggere og næringsvirksomheter som sikrer fremtidig skatteinngang og økonomisk bærekraft. Dette kan gi oss økonomisk handlingsrom til å være en by som inkluderer alle. Bergen må bli en attraktiv etableringskommune for næringsvirksomheter, og små- og mellomstore bedrifter må sikres rammevilkår som stimulerer til vekst. Både i den tette byen, og i områder satt av til plasskrevende næringer og industri, må næringslivet sikres gode rammevilkår i KPA. Byråden er opptatt av å åpne for utvikling i alle byens bydeler, og bygdesamfunnene og primærnæringer innenfor bygrensen må også gis utviklingsmuligheter.

Det har blitt utarbeidet en grundig utredning om verdiskaping og sysselsetting, som viser til at det meste av både verdiskaping og sysselsetting i Bergen foregår i sentrumsområdene i alle bydeler. Utredningen peker også på at det er avsatt tilstrekkelig areal til næringsbebyggelse frem til neste rullering av KPA, både i form av arealer til arealkrevende næringsvirksomhet og gjennom at bestemmelsene åpner for næring innenfor alle sentrumsformål.

Det vurderes og erfares at bestemmelsene til gjeldende KPA 2018 har forbedringsmuligheter hva gjelder næringsutvikling og næringsbebyggelse. I nytt forslag er det foreslått å fjerne krav om handelsanalyser da bruksverdien av disse har vært veldig varierende. Det er ellers ikke foreslått nye bestemmelser om næring. PBE peker på mulighetene for å innarbeide hensynssoner på plankartet i områder der man ønsker å prioritere kunnskapsnæring/forskning, men at dette er noe som må vurderes i neste rullering av KPA.

Byråden er enig i vurderingen av at næringsvirksomhet i stor grad lokaliseres i sentrale områder, og at omfanget av arealer avsatt til næringsformål på plankartet i seg selv ikke er avgjørende for verdiskaping og sysselsetting. Attraktive omgivelser, god tilgjengelighet, nærhet til kollektivtransport og gode byrom fremstår som sentrale kvaliteter for å understøtte næringsutvikling. Byråden ønsker samtidig å være lydhør, og imøteser innspill på hvilke bestemmelser om næring som kan være aktuelle å innarbeide i planforslaget.

Det er på plankartet til KPA 2018 avsatt noen områder til næringsbebyggelse – industri og lager. Siden plankartet ikke rulleres videreføres disse områdene, og i hovedsak også bestemmelsene tilknyttet dem. Byråden ønsker i den forbindelse å gjøre bestemmelsene tydeligere og fjerne unødige presiseringer, og foreslår derfor endring av disse.

16.5.2 endres til:

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 fjernes:

~~*Kjøpesenter eller annen handel er ikke tillatt.*~~

Kvalitet i den bygde byen

Arkitekturhistorien og kulturmiljøet gir Bergen særpreg, og er viktig for identitet og fellesskap. Den er en ressurs som ikke kan fornyes, og må forvaltes på en god og ansvarlig måte. Samtidig er Bergen hele tiden i utvikling gjennom handel, samarbeid og kontakt med omverdenen. Byråden er opptatt av at Bergen skal vokse og være en drivkraft i regionen. Det er derfor viktig at det sikres vakre bygg med høy arkitektonisk kvalitet og god tilpasning til historisk bebyggelse og kulturmiljøet når byen utvikles.

KPA har en viktig rolle i å legge de overordnede rammene for hvordan denne utviklingen skal skje. Gjennom bestemmelsene skal KPA bidra til at vekst og transformasjon skjer på en måte som ivaretar Bergens historiske særpreg, og sikrer bygg av høy arkitektonisk kvalitet, både i plan- og byggesaker. I planforslaget er bestemmelsene knyttet til arkitektur og stedstilpassing blitt spisset og flere utyelige og lite håndterbare bestemmelser fra KPA 2018 er tatt ut. Kapittelet er delt inn i tre deler – bystruktur (punkt 6.2), stedstilpassing (punkt 6.3) og visuelle kvaliteter (punkt 6.4). Det vises i § 6.1.1 til at gjeldende arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, med tilhørende veiledere, skal være premissgiver for den arkitektoniske utformingen av alle nye tiltak.

Byrådet har utarbeidet en arkitekturveileder for å ytterligere styrke og tydeliggjøre forventningene til hvordan Bergen skal ivaretas og utvikles som en vakker by med særpreg. Veilederen er planlagt vedtatt av bystyret før sommeren 2026. Byråden er opptatt av at den nye arkitekturveilederen får en god forankring i KPA 2027 sine bestemmelser. Dette vil gi et mer samlet og forutsigbart grunnlag for vurderinger av arkitektur og stedstilpassing, og bidra til mer helhetlige vurderinger i plan- og byggesaksbehandlingen. For å sikre dette ytterligere foreslås det en endring i bestemmelsene.

6.1.1. endres til:

*Gjeldende arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, med tilhørende veiledere, skal være premissgiver for den arkitektoniske utformingen av alle nye tiltak. **Arkitekturveilederen for Bergen sine anbefalinger for visuelle kvaliteter og stedstilpassing legges til grunn for bruk av 6.3 Stedstilpassing og 6.4 Visuelle kvaliteter.***

Byråden vil peke på at det her må finnes en god balanse mellom å gi tilstrekkelig tydelige føringer i KPA for å ivareta arkitektonisk kvalitet, og samtidig unngå bestemmelser som blir så detaljerte og rigide at de reduserer KPA sin overordnede karakter samt virker forsinkende i plan- og byggesaksbehandlingen. I planforslaget er det derfor lagt vekt på at det nå er utarbeidet en egen arkitekturveileder, som gir mer konkrete anbefalinger og utdypinger knyttet til arkitektur, stedstilpassing og visuelle kvaliteter. Byråden legger til grunn at de mer særskilte vurderingene uansett må gjøres i den enkelte plan- og byggesak, der tiltakets konkrete utforming kan vurderes nærmere. Dette må også ses i lys av at et sentralt formål med denne rulleringen av KPA har vært å forenkle planen og gjøre bestemmelsene mer overordnede.

Sosial infrastruktur

Byråden viser til at KPA ikke bare skal være et verktøy for utbygging i privat regi, men at den også må fungere som et hensiktsmessig og forutsigbart verktøy for planlegging og utbygging av kommunale tjenester. Dette gjelder blant annet skoler, barnehager, helse- og omsorgsbygg, teknisk infrastruktur og andre offentlige funksjoner som er nødvendige for å møte byens vekst og utvikling. Det er derfor viktig at bestemmelsene utformes slik at de gir kommunen tilstrekkelig handlingsrom og tydelige rammer for å kunne følge opp egne arealbehov på en god måte.

Etter byrådets vurdering må KPA som utgangspunkt stille de samme overordnede kravene, uavhengig av om et tiltak fremmes av private eller av kommunen selv. Dette er viktig for å

sikre likebehandling, forutsigbarhet og legitimitet. Kommunale utbyggingsprosjekter vil samtidig ofte være av en slik karakter at de krever særskilte tilpasninger, enten fordi de skal løse spesifikke tjenestebehov, må lokaliseres bestemte steder, eller må utformes på en måte som gjør generelle krav i bestemmelsene mindre treffsikre. Byråden mener derfor at KPA må utformes med en god balanse mellom like rammer for alle aktører og tilstrekkelig fleksibilitet til å håndtere særskilte behov i kommunale prosjekter.

I KPA 2018 var det innarbeidet en bestemmelse for å ivareta nettopp denne fleksibiliteten; «9.6 Det kan gis unntak fra funksjons- og kvalitetskrav i kommuneplanens bestemmelser ved bygging av kommunale boliger for grupper med særlige behov, og andre offentlige boligtilbud for spesielle grupper. Unntak skal begrunnes ut fra den aktuelle beboergruppens behov».

I foreliggende forslag til bestemmelser er formuleringen tatt ut og erstattet med noen konkrete unntak (punkt 11.1.1.b - minstestørrelse bolig og 13.5.3 - parkeringskrav for bil), hvor det gis unntak for boliger for vanskeligstilte.

Byråden viser til at kommunale utleieboliger til helse- og omsorgsformål, boliger for vanskeligstilte og offentlige helsebygg kan ha særskilte behov knyttet til boligstørrelser og boligsammensetning, uteoppholdsareal og parkering. Prosjektene som bygges skal være tilpasset aktuelle brukergrupper og den nødvendige driften. Byråden ønsker at planforslaget i større grad hensyntar disse kommunale behovene, og ber om at unntaksbestemmelsen i dagens KPA 2018, § 9.6 tas inn i bestemmelsene til KPA 2027. Det åpnes for å justere på ordlyden for å sikre en tydeligere bestemmelse med et klarere anvendelsesområde. Det foreslås derfor følgende vedtakspunkt:

«Før sluttbehandling må en unntaksbestemmelse tilsvarende § 9.6 i KPA 2018 innarbeides i planforslaget, for å sikre nødvendige unntak fra kvalitetskrav for kommunale prosjekt.»

Byråden foreslår også en endring av bestemmelsene knyttet til nøkkeltall for barnehager, hvor dette kan reduseres til 10 barn pr. 100 boenheter, noe som bedre reflekterer behovet og dagens reelle situasjon.

10.1.1. endres til:

I reguleringsplaner skal areal for barnehage, skole, idrett, barn og ungdom sikres, etter nærmiljøets behov. Til barnehage legges det til grunn 10-15 barn pr. 100 boenheter.

Det er i nytt forslag til KPA tatt inn et nytt krav knyttet til etablering av innendørs møteplass i prosjekter med mer enn 100 boenheter. Byråden ønsker ikke å innarbeide nye og potensielt fordyrende krav i ny KPA, og foreslår derfor at bestemmelsen utgår. Det vurderes at forslagsstiller selv er best egnet til å vurdere behovet for innendørs fellesarealer, og at dette derfor bør løses i det enkelte prosjekt.

10.1.2 fjernes:

~~*I nye reguleringsplaner med mer enn 100 boenheter, skal planen inkludere areal som vil fungere som innendørs møteplass.*~~

Uteoppholdsareal

Byråden anser det som positivt at det er gjort grep for å gjøre bestemmelsene knyttet til minste uteoppholdsareal (MUA) mer oversiktlige og tydelige. Det er også positivt at den totale mengden uteoppholdsareal som kreves er redusert med 5 m² i sentrumskjerner og 10 m² i byfortettingssone og ytre fortettingssone. Reduksjonen i det totale kravet skal gjøre det enklere å bygge med stedstilpassede løsninger, samtidig som den delen av uteoppholdsarealet som har størst betydning for beboerne og nærmiljøet, nemlig arealet på bakken, vektlegges.

Bestemmelsen om at areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i MUA, vurderes som urimelig og for detaljert. Byråden viser til at Bergen består av mye terreng, og at skråninger og bakker også kan ha verdi som lekeområder, blant annet som akebakker. Byråden mener derfor at bestemmelsen må utgå.

11.2.1.c fjernes:

~~Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i MUA.~~

Det er i forslaget åpnet for at MUA i sone SK1 (Bergen sentrum) i sin helhet kan dekkes i eksisterende offentlig park, plass eller gatetun dersom det ligger innen 200 m gangavstand. Byråden vurderer denne avstanden bør økes til 250 m for å sikre ytterligere fleksibilitet.

Deler av 11.2.2. endres til:

*Arealkravet kan i sin helhet dekkes i eksisterende offentlig park, plass eller gatetun dersom det ligger innen **250** 200 m gangavstand.*

Byråden vurderer kravene til uteoppholdsareal som nokså detaljerte og det stilles spørsmål ved om alle bør inngå i KPA. Det er et viktig poeng for byråden at ny KPA skal være overordnet. Samtidig ønsker byråden å få innspill på hvilke bestemmelser som bør videreføres eller justeres, og hvilke som må utgå før sluttbehandling.

Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (planID 61020000)

Ytrebygda er et av de største og viktigste områdene for arealkrevende næring i Bergen kommune. Det har vært et høyt plantrykk og stor interesse for utvikling av næringsarealer innenfor KDP BLÅE, særlig arealer for industriell virksomhet og lager. Det er, gjennom kommunedelplanen også lagt opp til en storskala senter- og boligutvikling rundt Blomsterdalen. Samtidig har det vist seg å være svært utfordrende å realisere dette utbyggingspotensialet, som er avhengig av større endringer i hovedvegssystemet, og følgelig kostbare investeringer. Vestland fylkeskommune, som eier mye av infrastrukturen har ikke planer om eller ressurser til å starte planlegging for oppgradering av fylkesveger i området. Det er dermed lagt opp til at forslagsstillere må både planlegge og bekoste disse oppgraderingene. Dette medfører uforholdsmessige rekkefølgekrav, innsigelser og generelt krevende reguleringsplanprosesser.

Byråden ønsker å skape en forutsigbar situasjon for alle parter og interessenter i området, og mener at innarbeiding av KDP BLÅE i KPA, og påfølgende oppheving av planen, bidrar til dette. Samtidig er dette grepet kun første trinn i å løse flere av utfordringene i området. Byråden ønsker å være tydelig på at det ikke vil være mulig å avklare alle problemstillinger knyttet til KDP BLÅE som overordnede myndigheter har pekt på i forbindelse med denne rulleringen. Statsforvalteren har i sin uttale til oppstart tydelig signalisert forventingen om en «planvask» hvor all arealbruk i området skal gjennomgås og vurderes på nytt. Byråden viser til at Bergen kommune i denne rulleringen i stor grad har besluttet å videreføre dagens arealbruk, slik den allerede er vedtatt. Hovedformålet med å innlemme KDP BLÅE i KPA er å sikre et lovlig plankart til kommuneplanens arealdel. Likevel er det også gjort flere grep i den retningen Statsforvalteren etterspør.

Det åpnes ikke for nye utbyggingsområder, og samtidig er det flere utbyggingsfelt i KDP BLÅE som foreslås endret til LNF-formål. I tillegg vil KPA sine kvalitetsbestemmelser og bestemmelser om støy, uteoppholdsareal, parkering og byggesoner nå også gjelde for dette området. Byråden mener samlet sett at det er gjort flere gode grep i denne rulleringen, innenfor de tidsrammene som er satt for planarbeidet. Dette vil forbedre og forenkle situasjonen for både grunneiere, forslagsstillere, saksbehandlere i Bergen kommune og overordnede myndigheter. Bergen kommune får også et lovlig og heldekkende plankart til kommuneplanens arealdel. Byråden ønsker samtidig å være tydelig på at det må arbeides

videre med området hva gjelder trafikkavvikling, rekkefølgekrav og hensynet til natur og jordvern.

Selv om arealbruken i KDP BLÅE i hovedsak videreføres uendret, er det i planforslaget foreslått å avsette enkelte delfelt til LNF-formål. Dette gjelder:

- Søndre del av boligområde B5 («Zero Village»)
- Søndre del av næringsområde I/L 6
- Del av næringsområde I/L 4 (delen som ikke er regulert i detaljregulering)
- Næringsområde I/L 1.1
- Idrettsområdet I2
- Veglenke I-III

Det er utarbeidet et notat «*Innarbeiding av KDP BLÅE i KPA 2027*» som er vedlagt denne saken og som gir en fullstendig beskrivelse av endringene som er foreslått. Byråden ønsker samtidig å kommentere noen av disse endringene.

Boligområde B5

Byråden ser at det har vært en svært lang planprosess for å realisere en utbygging av feltet B5 i KDP BLÅE. Selv om saken har vært avklart hos departementet har det ikke ført til en vedtatt reguleringsplan. Forslagsstiller har brukt flere år på regulering av en ny vegstrekning (veglenke I-III) som skal føre trafikken fra prosjektet og Hjeltestad/Milde rundt flyplassen i stedet for gjennom Blomsterdalen, i tråd med krav fra Statsforvalteren. I forbindelse med offentlig ettersyn har Statsforvalteren fremmet innsigelse til denne vegstrekingen. Det er også kommet inn svært mange nabomerknader hvor det pekes på manglende vurderinger av konsekvenser av økte avstander og reisetid for de berørte beboerne, at dette vil bidra negativt til en allerede krevende situasjon i Kokstad-krysset og Birkelandskrysset samt betydelige naturinngrep og tap av lokale naturverdier.

Forslagsstiller for B5 har vist et foreløpig utkast til revidert plangrep, hvor kun nordre del av planområdet bygges ut. Sørliche del er i hovedsak vist som naturområde. Dette grepet er også foreslått i KPA. Byråden mener en slik omfattende reduksjon av planområdet tilsier at kravene knyttet til omkjøringsveg og ny veglenke bør vurderes på nytt i planarbeidet for detaljreguleringen. Med langt færre boenheter blir det mer krevende å argumentere for at utbygger og det offentlige skal bidra med å bekoste en helt ny veg som har så store negative konsekvensene for naboer, natur, landbruk og kulturmiljøet. Byråden er positiv til planarbeidet for B5, og viser til at denne arealbruken har vært avklart og stadfestet gjennom flere KPA og kommunedelplaner, samt av departementet.

Søndre del av næringsområde I/L 6

Byråden viser til bystyrets fastsetting av strategisk planprogram for Liland I/L 6 i møtet 20.06.2019 (sak [214/19](#)) hvor det blant annet ble fattet følgende vedtak:

«3. Det startes offentlig planarbeid med en mindre endring av KDP-BLÅE, avgrenset til formål og utnyttingsgrad i felt I/L6. Nordlig del videreføres som I/L, mens sørlig del, vist som delområde 3 i saken, tilbakeføres til LNF».

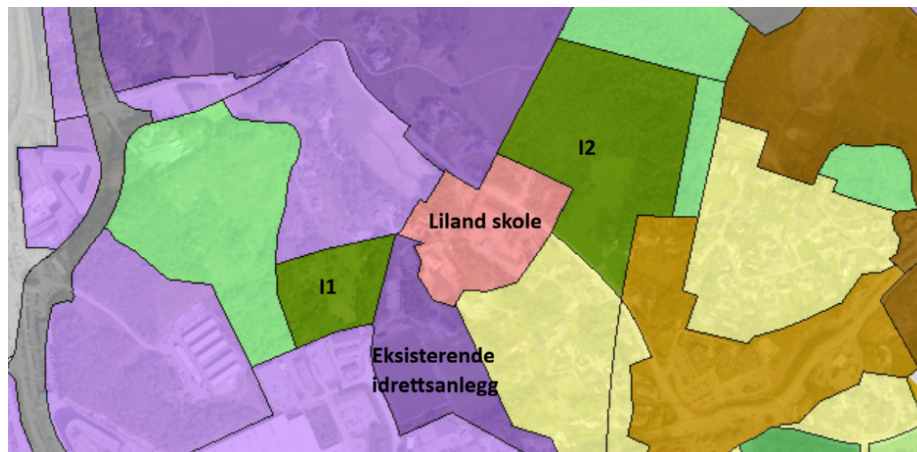
Byråden er positiv til at bystyrevedtaket nå følges opp gjennom rullering av KPA. Det er allerede regulert et stort næring- og industriområde gjennom plan for Lilandsjordet nord (planID 65730000, vedtatt 2023) som per i dag ikke er realisert. Videre er det nylig startet opp et planarbeid i den nordvestlige delen av I/L6, Lilandsjordet vest (planID 71700000) hvor det skal reguleres for industri, lager og næringsvirksomhet. Den sørlige delen av I/L 6 består i dag av gårdstun og landbruksarealer, og det har ikke vært interesse for å omdisponere disse arealene til næringsbebyggelse.

Byråden mener grepet ivaretar framtidige behov for arealkrevende næring, og samtidig sikrer viktige landbruksarealer fra nedbygging. Det vurderes også som mest hensiktsmessig å

konsentrere næringsområder i denne delen av Ytrebygda nært hovedvegssystem og flyplass, slik det nå legges opp til.

Idrettsområder – felt I1 og I2

I dagens KDP BLÅE er det avsatt to delfelt til fremtidig idrettsanlegg, felt I1 og I2 (figur 7).



Figur 7. Oversikt over idrettsarealer innenfor dagens KDP BLÅE

Arealene er i dag ubebygget og består av jordbruksarealer og myr. Dagens idrettsanlegg inngår i felt I/L 5 i KDP BLÅE. I forslag til KPA 2027 er det foreslått å gjøre noen endringer av disse formålene;

- I/L 5 avsettes til formål idrettsanlegg, i tråd med dagens bruk.
- I1 videreføres som fremtidig areal til idrettsanlegg.
- I2 omgjøres til LNF-formål.

Forslagene begrunnes med at feltet I/L 5 allerede er opparbeidet som idrettsanlegg og ligger tett på to barnehager, et grendehus/ungdomshus, og Liland skole (barneskole). PBE har vurdert det som mest hensiktsmessig at fremtidige utvidelser av idrettsanlegget skjer i dette området, fremfor i feltet I2. Feltet I2 foreslås derfor endret til LNF-formål.

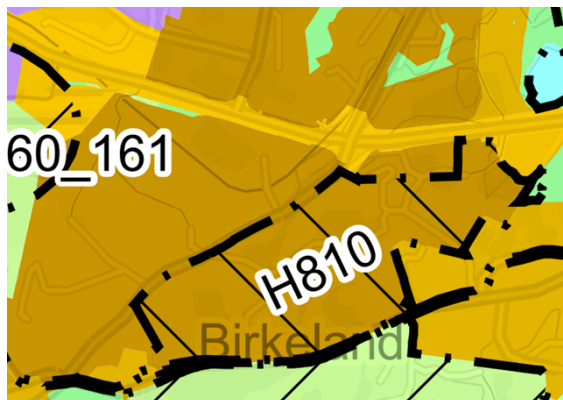
I gjeldende Idrettsplan 2023–2027 er det påpekt at det i Ytrebygda bydel er behov for arealer til nytt svømmebasseng og Fysak i tillegg til at IL Gneist har meldt inn behov for arealer til å bygge treningshall for turn (basishall). Det ble i forbindelse med utarbeidelsen av idrettsplanen gjort et forenklet tomtesøk hvor blant annet I2 omtales som egnet til disse formålene, gjerne gjennom samlokalisering. Byråden er derfor skeptisk til å fjerne mulighetene for å bygge slike anlegg på I2. Feltet I1 er nærmere dagens idrettsanlegg, men til gjengjeld er feltet kupert og har sterkt skrånende terreng som gjør en utbygging her mer krevende. Byråden mener feltet I2 må videreføres slik det er vist i KDP BLÅE, som minimum frem til neste fulle rullering av KPA. I den forbindelse vil det være anledning å vurdere arealene avsatt til idrett i Ytrebygda bydel mer helhetlig enn det er mulighet for nå.

Byråden foreslår derfor endringer i plankartet:

«Felt I2, som vist i KDP BLÅE (planID 61020000) videreføres i plankartet til KPA 2027 som idrettsformål».

Krav om felles planlegging

Det er i høringsforslaget til ny KPA foreslått å videreføre hensynssonen (H810) som dekker felt T/I/B i KDP BLÅE hvor det er satt krav om felles planlegging (figur 8). Feltet T/I/B er i KPA 2027 vist som byfortettingssone. Kravet innebærer at det må fremmes én detaljregulering for hele området som inngår i hensynssonen.



Figur 8. Hensynssone H810 med krav om felles planlegging.

Området består av flere eiendommer og grunneiere, og omfatter et stort areal. Byråden vurderer det som urimelig å forvente at det kan utarbeides én reguleringsplan for dette området. En utvikling her vil trolig skje i etappevis, etter hvert som de enkelte delområdene blir aktuelle for transformasjon og utbygging. Krav om felles planlegging for hele området vil dermed i praksis bli et hinder for ønsket utvikling. Feltet er avsatt til byfortettingssone grunnet sin nærhet til Blomsterdalen senter og Birkelandsskiftet terminal, og byråden vurderer det som godt egnet for utvikling. Arealet bør derfor ikke båndlegges og byråden foreslår derfor at hensynssonen utgår.

Byråden foreslår endringer i plankartet:

«Hensynssone 810 Birkeland fjernes fra plankartet»

25.1.1. fjernes:

Krav om felles planlegging—H810 Birkeland

Rekkefølgekrav for Flyplassvegen

Det er i planforslaget tatt inn et generelt rekkefølgekrav for deler av Ytrebygda;

Punkt 4.1.3 Områder som betjenes via Rv 580 Flyplassvegen på strekningen

Birkelandsskiftet - Bergen lufthavn kan ikke bebygges før oppgradering av Flyplassvegen (planid 70620000) er sikret. Gjelder for gjennomføring av reguleringspliktige tiltak.

Rekkefølgekravet har sitt utspring i Statens vegvesen sin prinsipputtale til Bergen kommune vedrørende planarbeid i ytre deler av Ytrebygda, datert 17.12.2019. Det ble pekt på behovet for å sikre fremkommeligheten på riksveg Flyplassvegen, tilgjengelighet til Bergen lufthavn og sentrale næringsområder i Bergen. Statens vegvesen ba om at det for pågående planer, og kommende planarbeid blir innarbeidet rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av rv. Flyplassvegen og nytt to-planskryss slik det er vist i KDP BLÅE. Det var på dette tidspunktet ikke mulig å imøtekomme kravet. Det var avsatt areal til to-planskryss i KDP BLÅE, men tiltaket var ikke regulert. Det fantes derfor ikke et juridisk grunnlag til å inngå utbyggingsavtaler om opparbeidning av tiltak. Statens vegvesen informerte om intensjonen om å starte opp en reguleringsplan for rv. Flyplassvegen med tilhørende to-planskryss.

Bergen kommune startet i 2020 opp et analysearbeid for å vurdere den overordnede trafikale situasjonen i området. I påvente av trafikkanalysen og oppstart av reguleringsarbeid for rv.

Flyplassvegen, fremmet Statens vegvesen innsigelse til samtlige planforslag som ble sendt på høring. Innsigelsene var av en generell karakter, og det ble lagt vekt på at framkommelighet til Bergen lufthavn Flesland er et hensyn av nasjonal betydning.

Bergen kommune ferdigstilte trafikkanalysen i 2021 og planarbeidet for Flyplassvegen startet opp samme år. Etter varsel om oppstart har planarbeidet vært i bero. Samtidig har Statens vegvesen fortsatt å stille krav om at rekkefølgekravet skal innarbeides i alle pågående detaljreguleringer på Kokstad og innenfor KDP BLÅE. Statens vegvesen ba i sin uttale til oppstart av rullering av KPA at dette også innarbeides i bestemmelsene til ny KPA.

Byråden ser at kapasitetsproblemer på Flyplassvegen er til hinder for utvikling av arealer innenfor både KDP BLÅE og Kokstad. Disse områdene er et av byens viktigste områder for lokalisering av arealkrevende næringsvirksomheter. Det er også viktig med god framkommelighet til Norges nest største flyplass. Byråden mener det er rimelig og riktig at utbygginger i området, som også bidrar til trafikkøkning skal være med på finansieringen av nødvendig infrastruktur. Samtidig vurderer byråden rekkefølgekravet som problematisk av flere grunner.

Utbedring av Flyplassvegen til en fire-feltsveg og etablering av to-planskrysset må sees i sammenheng med den øvrige omleggingen av vegsystemet innenfor KDP BLÅE. Intensjonen var å ruste opp fylkesvegene og etablere nye veglenker for å lede trafikken rundt flyplassen i stedet for gjennom Blomsterdalen. I årene etter vedtak av KDP BLÅE har det vist seg å være svært krevende å gjennomføre disse utbedringene. Dette fordi det medfører for tunge rekkefølgekrav for utbyggerne samtidig som offentlige vegmyndigheter ikke har ressurser til å bidra inn i finansieringen. Vestland fylkeskommune har vært tydelige på at det er utbyggerne som må bekoste all ny infrastruktur. Det anses som urealistisk at utbyggere skal stå for 100 % av finansieringen av infrastrukturen innenfor KDP BLÅE, da dette vil være i strid med kravet om forholdsmessighet i inngåelse av utbyggingsavtaler, og dermed også Plan- og bygningsloven. Gjennom oppheving av KDP BLÅE vil dessuten innbetalte anleggsbidrag for opparbeidelse av veglenkene måtte tilbakebetales. Byråden vurderer derfor at det foreligger svært stor usikkerhet knyttet til gjennomføringen av vegsystemet slik det var vist i KDP BLÅE. Av denne grunn må det også stilles spørsmål ved realismen knyttet til to-planskrysset og utbedringen av Flyplassvegen. Tiltaket vil, sett isolert, ikke være nok til å oppfylle de overordnede intensjonene for vegplanleggingen i området eller til å avhjelpe de trafikale utfordringene på en helhetlig måte.

Etter byrådets vurdering må det skilles mellom tiltak som følger av Flyplassvegens rolle som riksveg, og tiltak som eventuelt utløses av den konkrete utbyggingen. Vegen betjener omfattende trafikk uavhengig av planarbeidene i området, herunder både gjennomgangstrafikk og trafikk til og fra flyplassen. Når behovene knytter seg til riksvegfunksjonen, tilsier dette at kostnadsansvaret i utgangspunktet ligger hos staten. Det er bare der et nødvendig infrastrukturtiltak utløses av den lokale utbyggingen, og hvor vilkårene for forholdsmessighet er oppfylt, at kostnader kan overføres til utbygger gjennom utbyggingsavtaler.

Byråden stiller også spørsmål ved den manglende fremdriften i planarbeidet som ble startet opp for Flyplassvegen. Per i dag stiller Statens vegvesen krav om at rekkefølgekravet skal innarbeides i samtlige planforslag, samtidig som Statens vegvesen selv ikke prioriterer sitt eget planarbeid. Det er en forutsetning for inngåelse av utbyggingsavtaler at det offentlige har intensjoner om å realisere tiltaket innen en rimelig tidshorisont. Slik byråden ser det er denne forutsetningen i dette tilfellet ikke oppfylt. Tiltaket er ikke regulert, planarbeidet står i bero og tiltaket er ikke spilt inn i NTP. Det er også vanskelig å se for seg at prosjektet vil motta finansiering gjennom NTP.

På grunn av forannevnte stiller byråden seg kritisk til å innarbeide rekkefølgekravet i KPA. Byråden mener det er en rekke forhold som ikke anses som tilstrekkelig vurdert i Statens vegvesen sitt krav, herunder forholdsmessighet- og nødvendighetsprinsippet for rekkefølgekrav og inngåelse av utbyggingsavtaler. Rekkefølgekravet har et stort nedslagsfelt og berører følgelig mange pågående, og vedtatte reguleringsplaner. Når et rekkefølgekrav får så vidtrekkende konsekvenser, mener byråden at kravets juridiske grunnlag må være tydeligere avklart. Behovet for en utbygging av Flyplassvegen med fire felt og et omfattende to-planskryss bør dessuten vurderes på nytt utfra endrede premisser for resten av vegsystemet gjennom oppheving av KDP BLÅE. Byråden er spørrende til om fremkommelighetsutfordringene på vegnettet kan løses med langt mindre omfattende, arealkrevende og kostbare tiltak.

Byråden vil sende planforslaget på høring med rekkefølgekravet innarbeidet, men vil i høringsperioden gjennomføre en nærmere dialog med Statens vegvesen om grunnlaget for kravet og de forutsetningene som er lagt til grunn. Før sluttbehandling bør det foreligge en tydeligere redegjørelse for behovet, den rettslige adgangen til å stille rekkefølgekravet og en vurdering av realisme og gjennomførbarhet.

Selv om rekkefølgekravet foreslås sendt på høring, ønsker byråden å gjøre en endring i bestemmelsen. Dette for at alle de tre rekkefølgekravene oppgitt i punkt 4.1 får en likelydende ordlyd. Byråden foreslår at rekkefølgekravet for Flyplassvegen også skal avgrenses til «nye» reguleringspliktige tiltak, i likhet med de to øvrige rekkefølgekravene.

4.1.3 endres til:

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 nye reguleringspliktige tiltak.

Rekkefølgekrav

Det er i KPA 2018 gitt et generelt rekkefølgekrav for Åsane nord;

4.3.2 områder som betjenes via E39 nord for Eikåstunnelen kan ikke bebygges før vegen er utbedret. Gjelder for gjennomføring av nye reguleringspliktige tiltak. Intensjonen har vært å ikke åpne for større tiltak som kan medføre økt belastning på eksisterende E39, før ny veg er utbedret.

Dette rekkefølgekravet er også videreført i forslag til ny KPA (punkt 4.1.1). I forbindelse med bystyrets behandling av områderegulering for Åsane gnr. 199 bnr. 10 m.fl. Haukåsmyrane og Haukåsvassdraget (planID 66140000, vedtatt 29.04.2026) ble det samtidig vedtatt en merknad gjeldende dette rekkefølgekravet:

1. *Utvalget registrerer at KPA2018 grunnet ønske fra SVV setter stopp for all utvikling langs E39 i området. Dette følger av KPA2018 bestemmelse 4.3.2 Åsane nord: områder som betjenes via E39 nord for Eikåstunnelen kan ikke bebygges før vegen er utbedret. Gjelder for gjennomføring av nye reguleringspliktige tiltak. Utvalget mener det er problematisk at all utvikling langs E39 stopper opp på bakgrunn av denne bestemmelsen, og ber om at bestemmelsen vurderes inn mot ny KPA2027 og utvikling av regulering av Vågsbotn-Klauvaneset.*

Byråden viser til at en ny trasé for E39 mellom Vågsbotn og Klauvaneset er under planlegging. Kommunedelplanen for prosjektet ble vedtatt juni 2022 (planID 61200000). Statens vegvesen varslet oppstart av arbeid med påfølgende områderegulering den 14.12.2024. Byråden ønsker i den forbindelse å ta initiativ til drøftinger med Statens vegvesen om å endre ordlyden i bestemmelse 4.1.1. Intensjonen er å videreføre rekkefølgekravet, men åpne for at tiltak som gjennom trafikkanalyse kan dokumentere at de ikke øker belastningen på E39, skal kunne gjennomføres. Det er også ønskelig å drøfte når

rekkefølgekravet kan fravikes, eksempelvis at rekkefølgekravet gjelder frem til finansiering av vegutbedringen er sikret og prosjektoppstart er besluttet. Det bes om innspill til dette i forbindelse med høringen.

Grunneierfinansiering

I juli 2025 trådte PBL kapittel 12 A - krav om grunneierfinansiering av infrastruktur i kraft. Ordningen innebærer at kommunene kan fastsette hensynssoner med krav om grunneierfinansiering av infrastruktur i arealplaner. Hensikten med ordningen er å være et praktisk verktøy for kommuner som ønsker å se større utbyggingsområder i sammenheng og sikre gode, helhetlige grep ved utvikling av disse områdene. Det er i planforslaget innarbeidet to slike hensynssoner, for Mindemyren og på Laksevåg.

Byråden mener dette er et spennende nytt virkemiddel som på riktig sted kan bidra til å enklere realisere nødvendig og ønsket infrastruktur. Siden grunneierfinansiering er et relativt nytt konsept er det få erfaringer med dette virkemiddelet, og ved innarbeidelse av det i KPA 2027 blir Bergen en av de første kommunene som prøver dette ut. Byråden er samtidig skeptisk til å ta dette i bruk på Mindemyren, hvor det gjennom en rekke år er inngått utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtalene har vært det primære verktøyet for å sikre infrastrukturen i området, og bruken er godt innarbeidet hos både Bergen kommune og forslagsstillerne. Byråden mener at grunneierfinansiering kan skape usikkerhet blant forslagsstillerne og potensielt forsinke den ønskede fremdriften. Det foreslås derfor at planforslaget justeres slik at hensynssonen for grunneierfinansiering på Mindemyren utgår.

Endring i plankartet:

«Gjennomføringssone H850_1 Mindemyren fjernes fra plankartet.»

25.1.3 endres til:

Krav om grunneierfinansiering av infrastruktur (850)

- H850_1 Mindemyren avgrenset til områdereguleringsplanen, planid 61140000.

- H850_2 Laksevåg

Parkering for bil

Byråden er opptatt av at arealbruk og byutvikling er godt tilpasset nødvendig infrastruktur, sentrale transportårer, kollektivtransport, jernbane, bybane og stambusstilbud. Det må imidlertid tas høyde for at Bergen har utbygde områder der kollektivtilbudet er svakt. Kommunen må derfor tilrettelegge for fornuftig transport og parkering også for disse områdene.

Parkering er viktig for mange bergensere, enten det er i tilknytning til hjem, arbeid, handel eller turområder. Riktig parkeringsdekning i nye bolig- og næringsprosjekter er viktig for å øke prosjektets attraktivitet for barnefamilier, ivareta behovene til næringsaktører, øke tilgjengeligheten og redusere fremmedparkering. I tillegg er riktig parkeringsdekning også et sentralt spørsmål i flere av kommunens egne utbyggingsprosjekter, da dette påvirker både prosjektøkonomi og logistikken til ansatte, enten knyttet til arbeidsoppgaver eller for å få hverdagslogistikken til å gå opp.

Det er i planforslaget lagt opp til enkelte endringer i parkeringsbestemmelsene, herunder færre bygningskategorier og en reduksjon i minimumsparkering. Byråden ser at de nye bestemmelsene er noe forenklet, men mener det er uheldig at det konkrete parkeringskravet for flere bygningskategorier er tatt ut, herunder parkering for sykehjem, barnehage og skole. At parkering i sin helhet skal avklares i reguleringsplanprosessen gjør det uforutsigbart når slike viktige samfunnsfunksjoner skal bygges ut.

Byråden ser også at minimumskravet er fjernet for enkelte av bygningskategoriene, blant annet boligparkering. Etter byrådets vurdering gir dagens spenn i KPA 2018 mer

handlingsrom når parkering skal fastsettes i reguleringsplaner. Det kan være flere gode grunner for at det bør etableres et minimum av parkeringsplasser, blant annet for å forhindre fremmedparkering og følgelig redusert trafikksikkerhet, sikre at parkering løses som del av planleggingen og ikke skyves over på offentlige arealer, ta høyde for variasjon i bilbehov blant beboere og gi større forutsigbarhet for utbyggere. Når minimumskravet foreslås fjernet kan dette også medføre mer tidsbruk i reguleringsplaner i saker hvor forslagsstiller ønsker en viss parkeringsdekning.

På bakgrunn av forannevnte anbefaler byråden derfor ikke foreliggende forslag til parkeringsbestemmelser. I stedet ønsker byråden at det legges opp til å videreføre parkeringsbestemmelsene i KPA 2018. Det er i tillegg ønskelig å øke parkeringsdekningen for flere bygningskategorier for å sikre mer fleksibilitet i plan- og byggesakene. Det foreslås derfor følgende vedtakspunkt:

«Parkeringskrav for bil, slik det er vist i tabellen i KPA 2018 skal legges til grunn i planforslaget for KPA 2027 punkt. 13.5.3, med følgende endringer:

- Bygningskategori Boliger for vanskeligstilte og Studentboliger, kan videreføres slik det er foreslått i planforslaget for KPA 2027.*
- For Studentboliger i soner hvor det ikke er krav om minimum parkering legges det til et unntak: Det er tillatt med inntil 1 parkeringsplass per 100. studenthybel til drift av eiendommen.*
- Det skal sikres minimum én parkeringsplass per boenhet i ytre fortettingssone og øvrig byggesone.*
- Minimumskravet for boliger i Sentrumskjerner S2-S32 samt BY 2 økes fra 0,4 til 0,5.*
- Minimumskravet for boliger i Byfortettingssone BY samt Y1 økes fra 0,6 til 0,7.*
- Parkeringskravet for sykehjem økes med 2 plasser i alle sonene.*
- Minimum- og maksimumskravet for skole økes med 2 plasser i alle soner.*
- Minimum- og maksimumskravet for barnehage økes med 2 plasser i alle soner.»*

KPA angir, gjennom sonedelte parkeringsbestemmelser rammene for parkeringsomfanget, og åpner for et spenn som skal gi rom for konkrete vurderinger i den enkelte sak. Dette handlingsrommet er viktig for å kunne ta hensyn til ulikhetene mellom områder i Bergen, herunder kollektivtilbud, infrastruktur, tiltakets karakter og de parkeringsbehovene prosjektet faktisk utløser. Det er viktig at hele handlingsrommet i bestemmelsene benyttes, og at parkeringsdekningen fastsettes etter en samlet vurdering og dialog med forslagsstiller.

Byråden mener punkt 13.5.2 med krav om fellesanlegg i alle reguleringsplaner kan tolkes for innskrenkende og dermed gi utilsiktede virkninger for ulike boligtyper. Etablering av fellesanlegg bør vurderes konkret i den enkelte sak fremfor å være et rigid krav. Det foreslås derfor at bestemmelsen utgår.

13.5.2 fjernes:

~~*I reguleringsplaner skal parkering håndteres helhetlig, og parkering skal ligge i fellesanlegg.*~~

Byråden er også opptatt av å sikre parkering for offentlige tjenestebiler. Det er for byråden viktig at KPA utformes slik at Bergen kommune kan levere helse- og omsorgstjenester av god kvalitet i hele byen. Dette forutsetter at det legges opp til god tilgjengelighet for tjenestebiler, både i form av av-/påstigningssoner og korttidsparkering. Byråden foreslår derfor ny bestemmelse.

Nytt punkt 13.5.2:

Det skal i reguleringsplaner vurderes hvordan behovet for parkering og av-/påstigningssoner for offentlige tjenestebiler kan ivaretas.

Parkering for sykkel

Når flere går og sykler gir det renere byluft, bedre folkehelse og framkommelighet på veiene. Byråden er derfor positiv til at det i KPA er bestemmelser som sikrer en viss parkeringsdekning for sykler ved boliger, skoler og forretninger. Samtidig er byråden opptatt av at arealene i den tette byen og i det enkelte utbyggingsprosjekt benyttes riktig. Sykkelparkeringskrav hjemlet i KPA som overgår behovet anses som uheldig da dette tar areal som kunne vært benyttet til andre viktige formål. Byråden er opptatt av at mengden sykkelparkering som etableres skal harmonere med behovene til det konkrete prosjektet.

Det er en målsetting med rulleringen at bestemmelsene skal forenkles og kun ha en nødvendig grad av detaljering for å sikre viktige hensyn. Etter byrådets vurdering er bestemmelsene knyttet til sykkelparkering unødvendig detaljerte. Det er ønskelig at løsninger for sykkelparkering heller skal vurderes konkret i den enkelte plan- og byggesak. Det foreslås derfor endringer av bestemmelsene.

13.3.1 endres til:

All sykkelparkering skal gi mulighet for å låse sykkel til en fast installasjon med mulighet for å kunne låse både ramme og hjul. Utforming av sykkelparkering skal vurderes særskilt i den enkelte plan- og byggesak.

13.3.2 fjernes:

~~Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger, uten konflikt med gangforbindelse og uteoppholdsareal.~~

13.3.3 fjernes:

~~Boligbygg med 4 boenheter eller mer, skal ha innendørs sykkelparkering. Sykkelparkering skal ha eget areal i tillegg til nødvendig bødareal.~~

13.3.4 fjernes:

~~Det skal etableres innendørs parkering og garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen i nye bygg med mer enn 20 ansatte.~~

13.3.5 endres til:

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:

I lys av flere saker i media den siste tiden knyttet til sykkelparkering for plasskrevende varehandel, stiller byråden seg negativ til den foreslåtte parkeringsdekningen for sykkel for «forretning/handel». Kategorien skiller for eksempel ikke mellom dagligvarebutikker, hvor det kan være et reelt behov for sykkelparkering, og byggevarehandel hvor varenes art og omfang i praksis ikke egner seg for transport med sykkel. Disse to ytterpunktene kan derfor ikke ha samme krav til antall sykkelparkeringsplasser. Det foreslås derfor følgende vedtakspunkt:

«Tabell i punkt 13.3.5 endres slik at det gis unntak fra sykkelparkering for plasskrevende varehandel.»

Landbruk og jordvern

Dyrket mark er en knapp ressurs i Norge, og det er særlig viktig å beskytte den jorden vi har tilgjengelig. Med en global usikkerhet knyttet til import, er det viktig å opprettholde og beskytte den nasjonale matjordressursen. Byråden mener matsikkerhet er avgjørende for vår overordnede beredskap, og at nedbygging av matjord innebærer en svekkelse

av vår evne til å brødfø egen befolkning. Byråden er derfor opptatt av å ta vare på matjorden i Bergen kommune. I forbindelse med vedtak av planprogrammet pekte bystyret også på at Bergen er en viktig landbrukskommune med mange aktive bønder, og nye bestemmelser må ivareta landbruksinteresser og legge til rette for at eksisterende landbruksvirksomheter og bynært landbruk kan utvikles på en enkel og effektiv måte.

Det er i planforslaget foreslått en ny bestemmelse knyttet til jordvern; punkt 12.3.1 *Arealer som består av mer enn 500 m² dyrkbar jord, skal ikke tas i bruk til annet formål, uavhengig av arealstatus.*

Jordvernet foreslås med dette styrket ut over de alminnelige bestemmelsene i jordlova, med hjemmel i jordlovas § 2. Byråden peker på at en omdisponering av landbruksarealer medfører en varig endring av arealbruken og et varig tap av matjord, som i praksis er en ikke-fornybar ressurs. Det er derfor positivt at jordvernet vil, gjennom KPA, stå sterkt i Bergen kommune. Samtidig ønsker byråden at bestemmelsene skal utformes på en måte som ivaretar jordvernhensynet på en treffsikker måte, men uten å bli så rigide at de i for liten grad åpner for nødvendige avveininger og dermed utløser et stort behov for dispensasjoner.

Byråden vurderer at en grense på 500 m² kan bli for lav, og at bestemmelsen dermed vil kunne omfatte også mindre og fragmenterte arealer som i begrenset grad har selvstendig betydning for jordbruksdrift. Grunnet tidsrammen for planarbeidet er det heller ikke i tilstrekkelig grad utredet hvilke konsekvenser en slik bestemmelse vi få, for vedtatte detaljreguleringer, områdereguleringer og kommunedelplaner samt planer under arbeid. Byråden mener derfor at det vil være prematurt å vedta bestemmelsen i denne rulleringen av KPA, og foreslår at den utgår til fordel for dagens bestemmelse i KPA 2018. Samtidig er det viktig at dyrka og dyrkbar jord skal søkes unngått nedbygd, uavhengig av arealformål og arealstatus. Alle slike saker vil bli forelagt landbruksmyndigheten i kommunen, for å vurdere konsekvenser for jordbruket og jordvernet opp mot jordlovens bestemmelser.

12.3.1 endres til:

~~*Arealer som består av mer enn 500 m² dyrkbar jord, skal ikke tas i bruk til annet formål, uavhengig av arealstatus.*~~ ***Jord som fjernes fra dyrka mark skal disponeres slik den at er permanent tilgjengelig og egnet for jordbruksformål.***

Etter byrådets vurdering bør den innledende bestemmelsen for LNF-arealene presiseres og omformuleres. Det foreslås derfor en endring av bestemmelsen.

20.1.1 endres til:

Det tillates tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, naturformål eller friluftsmål, eller en kombinasjon av disse. Kårboliger for flere generasjoner er tillatt for landbrukseiendommer der gårdens ressursgrunnlag nødvendiggjør dette.

Byråden mener at bestemmelse 20.1.2 bør utdypes med en presisering, for å sikre at det i tilstrekkelig grad åpnes for tiltak knyttet til friluftsliv.

20.1.2 endres til:

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, eksempelvis turstier, klopper, bruer, trapper, publikumstoalett, rasteplasser, bålplasser, teltplasser, park-soner, stupebrett og benker.

20.1.2.b. Transformatorer i distribusjonsnettet for strøm.

Byråden ønsker også å endre punkt 20.1.3 om tiltak på bebygde boligeiendommer innenfor LNF-formål, hvor det åpnes for «små tiltak». Det er i veiledningen til bestemmelsen vist til at «*små tiltak i 20.1.3 omfatter tilbygg, påbygg, garasje eller uthus som er en naturlig del av bruksformålet bolig*». Byråden vurderer at avgrensningen «små tiltak» gir for lite klarhet i omfanget av tiltak som faktisk skal kunne tillates etter bestemmelsen, herunder størrelser og utforming. Begrepet er åpent formulert og gir et betydelig rom for skjønn, noe som kan føre til ulik forståelse og praksis. Byråden ønsker i stedet å fjerne dette begrepet og åpne for at tiltak kan vurderes gjennom byggesøknad, men foreslår samtidig å avgrense dette til at tiltaket ikke skal øke antall boenheter.

20.1.3. endres til:

Det kan etableres små tiltak på bebygd boligeiendom, som ikke påvirker LNF-verdiene negativt, og som ikke øker antall boenheter.

Natur, miljø og klima

Klimaendringene er en av vår tids største utfordringer. Vi må redusere Bergens utslipp de neste årene, og forberede oss på endringene som kommer. Nylig vedtatt KPS peker på at summen av alle små og store tiltak monner, og at det skal være enkelt og rimelig for bergenserne, bysamfunnet, næringslivet og kommunen å gjøre gode klima- og miljøvalg.

Kommunenes mest effektive og åpenbare måte å påvirke klimagassutslipp på er gjennom arealpolitikk og transport, og det ble gjort betydelige grep for å sikre dette gjennom siste rullering av KPA. Disse grepene er i stor grad videreført i foreliggende planforslag da plankartet ikke skal rulleres. Det er imidlertid foreslått å innarbeide flere bestemmelser knyttet til reduksjon av klimagassutslipp.

Klimagassutslippene fra bygg- og anleggssektoren er en av de største kildene til utslipp i Bergen kommune. Det er derfor i planarbeidet utarbeidet et kunnskapsgrunnlag med vurdering av klimagassbestemmelser. Resultatet viser at kommunens handlingsrom til å fastsette slike bestemmelser er begrenset. PBE er tydelige på at noen av bestemmelsene ikke per i dag har hjemmel i lov, og det må en lovendring til før disse kan vedtas gjennom KPA. Byråden ønsker ikke å ha krav i KPA som ikke det er hjemmel i lov til å stille, eller som har uklart hjemmelsgrunnlag. Det vises også til [høring av forslag](#) fra Direktoratet for byggkvalitet knyttet til klimakrav i byggt teknisk forskrift. Dersom forslaget innføres i fremtidig TEK, vil kravet uansett gjelde uavhengig av bestemmelsene i KPA.

Det anbefales endringer i bestemmelsene.

15.5.2 fjernes:

~~Utslippskrav til materialer. I reguleringsplaner skal det stilles krav til maksimum-utslipp fra materialer. Kravet skal ta utgangspunkt i referansenivåer for bygningskategorier, og utslippene skal reduseres i tråd med målkurven vist i tabellen under:~~

~~Tabell: Reduksjon av utslipp fra materialer og økende grad av sirkularitet iht. Parisavtalen basert på ferdigstillelsesår.~~

15.5.3 fjernes:

~~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.~~

Kravene til klimagassberegninger er noe utvidet fra KPA 2018. Det er nå stilt krav om at det i alle reguleringsplaner skal utarbeides klimagassberegninger. Samtidig unntas mindre prosjekter som går rett til byggesak fra kravet. PBE peker på at klimagassberegningene og klimanorm er godt innarbeidet hos forslagsstillerne. Klimagassberegninger gir ingen

utslippsreduksjoner i seg selv, men er viktige verktøy for å sette et ambisjonsnivå i et prosjekt, vurdere mulige tiltak for å redusere utslipp og for å sikre kunnskapsbaserte beslutninger. Byråden er opptatt av at ny KPA ikke skal inneholde unødvendige og fordyrende krav som medfører en høyere kjøpesum for boligkjøpere uten at dette gir tilsvarende nytte i arbeidet med å redusere klimagassutslipp. Byråden har derfor vurdert om dagens TEK 17 § 17-1 ivaretar behovet for klimagassberegninger. Byråden ser imidlertid at kravene i TEK 17 kun er avgrenset til å gjelde oppføring og hovedombygging av boligblokk og yrkesbygning, noe som omfatter en relativt begrenset andel av aktuelle utbyggingstiltak. Det er etter byrådets vurdering derfor hensiktsmessig å foreløpig videreføre de foreslåtte bestemmelsene om klimagassberegninger. Byråden ønsker samtidig innspill på om bestemmelsene er fleksible nok eller om kravene bør justeres ytterligere før sluttbehandling.

Det er innarbeidet noen bestemmelser om *Blågrønne element og sammenhenger*, noe byråden mener er positivt. Byråden vurderer derimot at tema som skal avklares i reguleringsplaner bør tas i den konkrete planprosessen, og ikke nødvendigvis behøver å være en bestemmelse i KPA. Det foreslås derfor å fjerne bestemmelse 8.1.4.

8.1.4 fjernes:

~~*I reguleringsplaner skal det settes av tilstrekkelig areal til trær, i rekker, grupper eller enkeltvis.*~~

Fritidsbebyggelse, naust, sjø og vassdrag

Byråden ønsker ikke å ha med bestemmelser om forhold som uansett må avgjøres i den enkelte byggesak. Det foreslås derfor å fjerne bestemmelsene om fritidsbebyggelse.

16.6.1 fjernes:

~~*Nye bruksenheter skal ikke opprettes.*~~

16.6.2 fjernes:

~~*Fritidsboliger i felt FB1 skal ikke fradeles.*~~

Det er for byråden ønskelig at det innarbeides bestemmelser som sikrer god terrengtilpasning når naust skal etableres. Det foreslås derfor en endring av bestemmelsene.

16.7.2 endres til:

Terrenginngrep skal ikke avvike mer enn 2 m fra opprinnelig terrengnivå. Etter etablering av tiltak skal terrenginngrep repareres med tilbakefylling/tilsåing så det ikke forekommer sår i terrenget.

Byråden ønsker å nyansere og presisere bestemmelsene i punkt 21.2.1.

21.2.1 endres til:

Aktivitet, inngrep og faste installasjoner som er til vesentlig hinder for bruk av området til transport, fiske eller for arts mangfold skal ikke etableres. Farleder skal holdes fri for hindringer. Ved naustformål åpnes det for tiltak i sjø.

21.2.2.a fjernes:

~~*Trafikk i forbindelse med vitenskapelige undersøkelser kan unntas.*~~

Det er i planforslaget ikke innarbeidet egne bestemmelser for arealformålet *Småbåthavn* (6230). Byråden mener det er nødvendig med bestemmelser for å tydeliggjøre formålet.

Nytt punkt 21.4.1:

Det åpnes for større felles anlegg for småbåter. I områdene tillates mindre flytebrygger for forankring av båter. Byggesøknaden må vise at tiltaket ikke er til hinder for andre brukere.

Vann, avløp og overvann

Bergen kommune trenger et robust og enhetlig vann- og avløpsnett for å sikre forsyning av nok og helsemessig trygt drikkevann, samt sikre at avløpsvann håndteres slik at miljøskade ikke oppstår.

Det er i nytt planforslag tatt ut en rekke bestemmelser knyttet til vann og avløp som ble vurdert å være dekket av annet lovverk, og/eller var saksbehandlingsregler som det ikke er anledning til å ha i KPA. Etter PBE sin oversendelse av planforslaget til byrådsavdeling for byutvikling 27. mars 2026 ble det klart at en bestemmelse som Bergen Vann trenger for å kunne stille krav til utførelse av VA-anlegg, ikke var innarbeidet. Det foreslås derfor at følgende tas inn i bestemmelsene:

Nytt punkt 14.3.2:

Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging og byggesaksbehandling: VA-norm for Bergen kommune med tilhørende vedlegg og Sanitærreglement for Bergen kommune.

Bestemmelsesområde for verdensarvstedet Bryggen

Det er i plankartet lagt inn et nytt bestemmelsesområde for verdensarvstedet Bryggen, i form av en buffersone. Buffersonen er den ytterste avgrensningen, mens den innerste avgrensningen er definert som kjerneområde med strengere krav til forvaltning (figur 9). Begge sonene har egne bestemmelser (punkt 26.3.2).



Figur 9. Bufferområdet og kjerneområdet

Buffersonen har som formål å sikre Bryggens verdensarvverdier (OUV), samtidig som å ivareta innbyggerne og kulturmiljøet. Bryggen ble innskrevet på UNESCOs liste allerede i 1979. Da ble kun selve bryggegårdene inkludert i verdensarvområdet. Behovet er derfor stort for en buffersone som viser de kulturhistoriske sammenhengene Bryggen står i, som fortsatt er synlig i bybildet. Dette er i tråd med dagens retningslinjer for god forvaltning av verdensarv, slik det er vedtatt av UNESCO. I tråd med gjeldende Forvaltningsplan for verdensarvstedet Bryggen, fikk Bergen kommune ansvar for å utarbeide et forslag til buffersone.

Byråden er positiv til at det innarbeides et eget bestemmelsesområde for verdensarvstedet Bryggen i form av en buffersone. Etter byrådets vurdering er dette et viktig grep for å synliggjøre og ivareta de kulturhistoriske sammenhengene Bryggen inngår i, og for å styrke forvaltningen av verdensarvverdiene i tråd med UNESCOs retningslinjer og gjeldende forvaltningsplan.

Samtidig viser byråden til at buffersonen har en stor geografisk utstrekning. Byråden mener derfor at det vil være viktig å bruke høringen til å få belyst om avgrensningen er hensiktsmessig, eller om buffersonen bør snevres inn før sluttbehandling. Det er etter

byrådets vurdering viktig at bestemmelsesområdet får en utforming som i tilstrekkelig grad ivaretar verdensarvverdiene, samtidig som avgrensningen ikke blir mer omfattende enn det som er nødvendig.

Arealstrategi

Byrådet har vurdert at forslag til ny KPS medfører behov for å endre gjeldende arealstrategi. Det er ønskelig at utviklingsmålene i KPS skal gjenspeiles i en ny arealstrategi, som også skal legges til grunn når KPA i neste omgang skal gjennom en full revisjon.

Det er ingen formelle krav til hva en arealstrategi skal inneholde eller hvordan den skal utformes, foruten at den skal være overordnet og strategisk.

Byråden vurderer det som hensiktsmessig å få vedtatt en ny arealstrategi inneværende bystyreperiode, for å klargjøre prosessen mot en full rullering av KPA. Derfor anbefaler byråden at gjeldende arealstrategi justeres, fremfor å utarbeide et helt nytt grep. Denne justeringen innebærer at *Strategisk temakart Bergen 2030* videreføres, men at det tilføyes noen strategiske prinsipper, basert på vedtatt KPS. På dette vis vil det sikres vedtak av ny arealstrategi i løpet av 2027, noe som også vil bidra til å avklare retning og prioriteringer for den kommende kommuneplanprosessen.

Byråden foreslår følgende vedtakspunkt:

«Gjeldende arealstrategi skal rulleres. Strategisk temakart Bergen 2030 videreføres, men det skal utarbeides tilhørende strategiske prinsipper for ønsket arealutvikling. Arealstrategien skal vedtas inneværende bystyreperiode».

Barn og unge

Barn og unge er en viktig målgruppe for den fysiske planleggingen, og byråden er opptatt av at barn og unge blir hørt og får medvirke i arbeidet med ny arealdel. Bystyret pekte også i sitt vedtak av planprogrammet på at barn og unge bør involveres i arbeidsfasen for planforslaget for ny KPA og at nye bestemmelser må tilrettelegge for barn og unges medvirkning i planprosesser.

Representanter fra Ungdomsrådet har blitt invitert med i et felles informasjonsmøte med gruppeoppgaver, sammen med de andre medvirkningsrådene. Byråden peker på at den stramme fremdriften avgrenser medvirkningstiltakene før, under og etter høringsperioden. Samtidig mener byråden at det er positivt at det har vært gjennomført en workshop med Ungdomsrådet.

Byråden peker på at barn og unges rett til medvirkning følger av plan- og bygningsloven og er derfor ikke tatt inn spesifikt i bestemmelsene. Byråden vurderer at forslag til nye bestemmelser ivaretar hensynet til barn og unge på en god måte.

Byfjellsgrensene

Gjeldende KPA § 35.2 fastsetter at innenfor byfjellsgrensene skal søknad om dispensasjon fra KPA avgjøres av bystyret. Denne bestemmelsen er tatt ut i planforslaget, da dette er en saksbehandlingsregel. Det er ikke hjemmel for å gi saksbehandlingsregler i bestemmelsene til KPA, og spørsmålet om hvor søknader om dispensasjon fra KPA innenfor byfjellsgrensen skal behandles må derfor heller innarbeides i delegasjonsreglementet. Det foreslås følgende vedtakspunkt:

«Det skal senest samtidig med vedtak av KPA 2027 innarbeides i delegasjonsreglementet at bystyret skal kunne innvilge søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel innenfor byfjellsgrensene.»

Medvirkning og involvering

Et kommuneplanarbeid kjennetegnes av stor bredde i de tema som tas opp, både diskusjoner på overordnede, strategiske tema og innspill helt ned på nivå med enkelteierdommer. Byråden er opptatt av at prosessen med rullering av KPA skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle. Samtidig er fremdriften stram og medvirkningstiltak må tilpasses denne.

Byråden ser at det er kommet inn mange merknader og uttalelser til oppstart av rullering av KPA og høring av planprogrammet. En del av disse er arealinnspill – konkrete innspill med ønske om å endre arealformål for enkelteierdommer. I behandlingen av sak [1280/24](#) vedtok byrådet at gjeldende rullering kun ville omfatte bestemmelsene, og at endringer i plankartet skulle avgrenses til tekniske justeringer. Byråden mener det er essensielt å holde fokuset på bestemmelsene, i tråd med den innretningen som allerede er fastsatt. Å åpne for endringer av plankartet vil gi vesentlige forsinkelser i gjennomføringen av den allerede stramme fremdriftsplanen med mål om vedtak 1. kvartal 2027.

Byråden ser behovet for en fullstendig rullering av kommuneplanens arealdel på lengre sikt, etter at den pågående rulleringen er gjennomført. En helhetlig revisjon som omfatter både plankart, bestemmelser og øvrige plandokumenter er en ressurs- og tidkrevende prosess som vil strekke seg over flere år. Byråden vurderer det derfor som hensiktsmessig å først styrke og forbedre bestemmelsene gjennom den nåværende rulleringen, før man eventuelt igangsetter en mer omfattende revisjon av hele planen. Samtidig mener byråden at de politiske ambisjonene og de forbedringspunktene som er pekt på i evalueringen av KPA 2018 kan håndteres gjennom rullering av bestemmelsene.

Det er for byråden viktig at det gjennomføres gode medvirkningsprosesser for innbyggere, næringsliv, organisasjoner og overordnede myndigheter. Byråden anser det derfor som positivt at det før høringen er avholdt møter med overordnede myndigheter, bransjen, medvirkningsrådene og utvalg for miljø og byutvikling.

Fremdrift og videre prosess

I henhold til fremdriftsplanen legges det opp til høringsfase i perioden august til oktober. Etter høringsfristens utløp vil merknader og uttaler gjennomgås og planforslaget vil eventuelt bearbeides. Det tas sikte på vedtak 1. kvartal 2027.

Byråden vil understreke viktigheten av at tidsplanen holdes. Det er et klart mål for byrådet å få vedtatt en ny og forbedret KPA tidlig 2027. Byråden er likevel oppmerksom på at prosessrisiko kan oppstå gjennom ulike forhold, herunder merknader og uttaler som medfører behov for større endringer i planforslaget, innsigelser eller at prosess knyttet til KDP BLÅE blir omfattende.

Byråden vil kontinuerlig jobbe for å redusere prosessrisiko, og minner om at det er sakens tydelige avgrensning av omfang som muliggjør vedtak tidlig 2027.

Konklusjon og anbefaling:

Byråden vurderer at det er utarbeidet et godt planforslag, basert på føringene og rammene som ble gitt for arbeidet. Planforslaget ivaretar byrådets ambisjoner knyttet til mer boligbygging, næringsutvikling og en mindre detaljert KPA. Byråden har samtidig flere forslag til endringer av konkrete bestemmelser, og anbefaler at planforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med de foreslåtte endringene.

Byråden ønsker gjennom høringen særlig innspill på følgende temaer:

- Kravet om store boliger i indre by
- Bestemmelser knyttet til næringsvirksomhet og næringsutvikling
- Parkering

- Rekkefølgekravet i punkt 4.1.1 for Åsane nord
- Plankrav
- Støy
- Uteoppholdsareal
- Buffersonen for Bryggen
- Klimagassbestemmelsene.

Vedtakskompetanse:

Byrådets fullmakter som kollegium - fastsatt av byrådet 22.04.2021 i sak 1119-21, punkt 13.

Byrådet vedtar oppstart av arbeid med kommuneplan, og høring og offentlig ettersyn av planprogram og planforslag, jf. plan- og bygningsloven (plandelen) §§ 11-4, 11-12, 11-13, 11-14 og 4-1.

For endring og oppheving av kommuneplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, jf. PBL § § 11-17.

Byråd for byutvikling innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:

1. I medhold med plan- og bygningslovens § 11-14, legges forslag til kommuneplanens arealdel KPA 2027 ut på høring og offentlig ettersyn:

- a. Kommuneplanens arealdel KPA 2027, arealplanID 71740000 vist på plankart, sist datert 27.03.2026 med følgende endringer:
 - i. Felt I2, som vist i KDP BLÅE (planID 61020000) videreføres i plankartet til KPA 2027 som idrettsformål.
 - ii. Gjennomføringssone H850_1 Mindemyren fjernes fra plankartet.
 - iii. Hensynssone 810 Birkeland fjernes fra plankartet.
- b. Tilhørende bestemmelser, sist datert 29.04.2026 med følgende endringer:
 - i. 1. endres til: *Formålet med kommuneplanens arealdel er å sikre forutsigbare rammer og effektivitet for plan- og byggesaksbehandling i kommunen. Målsetninger for planen er å:*
 - *legge til rette for økt boligbygging og gode nabolag*
 - *legge til rette for vekst i arbeidsplasser og næringsliv*
 - *styrke barns fysiske oppvekstmiljø*
 - *ivareta universell utforming*
 - *ivareta hverdagslogistikk*
 - *sikre aldersvennlig byutvikling*
 - *videreutvikle byens særpreg og identitet med gode uterom*
 - *forvalte naturen for kommende generasjoner og bevare viktige naturområder.*
 - ii. 3.1.1 endres til: *Gjennomføring av tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, g, k og l i områder uten eksisterende reguleringsplan krever reguleringsplan.*
 - iii. 3.3.1 endres til: *Unntak fra plankravet kan gis for tiltak der følgende forhold er ivaretatt:*
 - *Tiltaket gir ikke **vesentlig** negativ virkning for **miljø og samfunn** 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.*
 - iv. Nytt punkt 3.2.5: *Tilbygg og påbygg på eksisterende bebyggelse som ikke medfører flere boenheter.*

- v. Nytt punkt 3.2.6: *Midlertidig bruksendring til næring, inntil 2 år, i SK1 og BY1.*
- vi. 4.1.3 endres til: *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 nye reguleringspliktige tiltak.*
- vii. 6.1.1. endres til: *Gjeldende arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, med tilhørende veiledere, skal være premissgiver for den arkitektoniske utformingen av alle nye tiltak. **Arkitekturveilederen for Bergen sine anbefalinger for visuelle kvaliteter og stedstilpasning legges til grunn for bruk av 6.3 Stedstilpasning og 6.4 Visuelle kvaliteter.***
- viii. 8.1.4 fjernes: ~~*I reguleringsplaner skal det settes av tilstrekkelig areal til trær, i rekker, grupper eller enkeltvis.*~~
- ix. 10.1.1. endres til: *I reguleringsplaner skal areal for barnehage, skole, idrett, barn og ungdom sikres, etter nærmiljøets behov. Til barnehage legges det til grunn **10 15** barn pr. 100 boenheter.*
- x. 10.1.2 fjernes: ~~*I nye reguleringsplaner med mer enn 100 boenheter, skal planen inkludere areal som vil fungere som innendørs møteplass.*~~
- xi. 11.1.1 endres til: *Minstestørrelse: Nye boenheter skal ikke være mindre enn **28 35 m² BRA.***
- xii. 11.1.1.a endres til: *Studentboliger i områder regulert til arealformål studentbolig **og bygninger som oppføres som studentboliger av studentsamskipnader og studentboligstiftelser som har mottatt tilsagn om tilskudd til studentboliger,** er unntatt krav til minstestørrelse.*
- xiii. 11.1.2.a fjernes: ~~*Maksimalt 30 % av boligene kan være mindre enn 50 m².*~~
- xiv. 11.1.2.c endres til: *Studentboliger i områder regulert til studentbolig **og bygninger som oppføres som studentboliger av studentsamskipnader og studentboligstiftelser som har mottatt tilsagn om tilskudd til studentboliger** er unntatt krav om størrelsesfordeling.*
- xv. 11.1.3 endres til: ~~*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.*~~
- xvi. 11.2.1.c fjernes: ~~*Areal som er brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i MUA*~~
- xvii. Deler av 11.2.2. endres til: *Arealkravet kan i sin helhet dekkes i eksisterende offentlig park, plass eller gatetun dersom det ligger innen **250 200 m** gangavstand.*
- xviii. 11.2.3 endres til: *Til studentboliger stilles det krav om MUA på 5 m² pr. **soverom/hybel** enhet. Arealet skal ligge på bakkenivå.*
- xix. 12.3.1 endres til: ~~*Arealer som består av mer enn 500 m² dyrkbar jord, skal ikke tas i bruk til annet formål, uavhengig av arealstatus.*~~ **Jord som fjernes fra dyrka mark skal disponeres slik den er permanent tilgjengelig og egnet for jordbruksformål.**
- xx. 13.3.1 endres til: ~~*All sykkelparkering skal gi mulighet for å låse sykkel til en fast installasjon med mulighet for å kunne låse både ramme og hjul.*~~ **Utforming av sykkelparkering skal vurderes særskilt i den enkelte plan- og byggesak.**
- xxi. 13.3.2 fjernes: ~~*Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger, uten konflikt med gangforbindelse og uteoppholdsareal.*~~
- xxii. 13.3.3 fjernes: ~~*Boligbygg med 4 boenheter eller mer, skal ha innendørs sykkelparkering. Sykkelparkering skal ha eget areal i tillegg til nødvendig bodareal.*~~
- xxiii. 13.3.4 fjernes: ~~*Det skal etableres innendørs parkering og garderobetilbud i tilknytning til sykkelparkeringen i nye bygg med mer enn 20 ansatte.*~~

- xxiv. 13.3.5 endres til: ~~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:~~
- xxv. 13.5.2 fjernes: ~~I reguleringsplaner skal parkering håndteres helhetlig, og parkering skal ligge i fellesanlegg.~~
- xxvi. Nytt punkt 13.5.2: *Det skal i reguleringsplaner vurderes hvordan behovet for parkering og av-/påstigningssoner for offentlige tjenestebiler kan ivaretas.*
- xxvii. Nytt punkt 14.3.2: *Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging og byggesaksbehandling: VA-norm for Bergen kommune med tilhørende vedlegg og Sanitærreglement for Bergen kommune.*
- xxviii. 15.1.2.b endres til: *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.~~
- xxix. 15.1.2.c. endres til: ~~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. I områder med støybelastning tilsvarende rød støysone kan det etableres nye boenheter i eksisterende og nye bygg innenfor byggesone SK og BY under følgende vilkår: Halvparten av rom for støyfølsom bruk, herav minst ett soverom, skal ha minst én stille side.~~
- xxx. Nytt punkt 15.1.2.e: *Det kan gjennom regulering av studentboliger gis unntak fra krav om stille side om avbøtende tiltak iht. støyretningslinje T-1442 er ivare tatt. Det skal sikres kompenserende kvaliteter i prosjektet.*
- xxxi. 15.1.4 fjernes: ~~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.~~
- xxxii. 15.5.2 fjernes: ~~Utslippskrav til materialer. I reguleringsplaner skal det stilles krav til maksimum utslipp fra materialer. Kravet skal ta utgangspunkt i referansenivåer for bygningskategorier, og utslippene skal reduseres i tråd med målkurven vist i tabellen under:
Tabell: Reduksjon av utslipp fra materialer og økende grad av sirkularitet iht. Parisavtalen basert på ferdigstillelsesår.~~
- xxxiii. 15.5.3 fjernes: ~~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.~~

- xxxiv. 16.3.4 fjernes: ~~Nettverk av byrom skal gi grunnlag for rekreasjon og økosystemtjenester, og må utformes sammenhengende med stort innslag av vegetasjon og vann.~~
- xxxv. 16.3.6 endres til: Grad av utnytting skal tilpasses omgivelsene, og være **inntil mellom 30 % og 120 % BRA. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.**
- xxxvi. 16.4.1 fjernes: ~~Områdene skal ikke få store endringer i utbyggingsmønster.~~
- xxxvii. 16.4.2 endres til: Det kan etableres ene- og tomannsboliger, **med tilhørende sekundærleiligheter. 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.**
- xxxviii. 16.4.3 endres til: Det kan etableres dagligvareforretning med bruksareal inntil 1.500 m² BRA. ~~Annen handel skal ikke etableres, med unntak av små utsalg som er naturlig del av eksisterende næring.~~ **Mindre næringsvirksomheter som ikke medfører vesentlig støy, forurensning, trafikkbelastning eller andre ulemper for omgivelsene kan tillates.**
- xxxix. 16.4.4 fjernes: ~~Ubebygde områder skal bidrar til økosystemtjenester. De skal ha et grønt preg med naturlig vegetasjon.~~
- xl. 16.4.6 endres til: Grad av utnytting skal være maks. **50** 45 % BRA. ~~Ny bebyggelse skal ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.~~
- xli. 16.5.2 endres til: 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.~~
- xl.ii. 16.5.3 fjernes: ~~Kjøpesenter eller annen handel er ikke tillatt.~~
- xl.iii. 16.6. 1 fjernes: ~~Nye bruksenheter skal ikke opprettes.~~
- xl.ii. 16.6. 2 fjernes: ~~Fritidsboliger i felt FB1 skal ikke fradeles.~~
- xl.ii. 16.7.2 endres til: Terrenginngrep skal ikke avvike mer enn 2 m fra opprinnelig terrengnivå. **Etter etablering av tiltak skal terrenginngrep repareres med tilbakefylling/tilsåing så det ikke forekommer sår i terrenget.**
- xlvi. 20.1.1 endres til: Det tillates tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, naturformål eller friluftsliv, eller en kombinasjon av disse. Kårboliger for flere generasjoner er tillatt for landbrukseiendommer der gårdens ressursgrunnlag nødvendiggjør dette.
- xl.ii. 20.1.2 endres til: 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, **eksempelvis turstier, klopper, bruer, trapper, publikumstoalett, rasteplasser, bålplasser, teltplasser, park-soner, stupebrett og benker.**
 - 20.1.2.b. Transformatorer i distribusjonsnettet for strøm.
- xl.ii. 20.1.3. endres til: Det kan etableres små tiltak på bebygd boligeiendom, som ikke påvirker LNF-verdiene negativt, **og som ikke øker antall boenheter.**
- xl.ii. 21.2.1 endres til: Aktivitet, inngrep og faste installasjoner som er til **vesentlig** hinder for bruk av området til transport, fiske eller for arts mangfold skal ikke etableres. Farleder skal holdes fri for hindringer. **Ved naustformål åpnes det for tiltak i sjø.**

- i. 21.2.2.a fjernes: *Trafikk i forbindelse med vitenskapelige undersøkelser kan unntas.*
 - ii. *Nytt punkt 21.4.1: Det åpnes for større felles anlegg for småbåter. I områdene tillates mindre flytebrygger for forankring av båter. Byggesøknaden må vise at tiltaket ikke er til hinder for andre brukere.*
 - iii. 25.1.1. fjernes: *Krav om felles planlegging—H810 Birkeland*
 - iiii. 25.1.3 endres til: *Krav om grunneierfinansiering av infrastruktur (850) –H850_1 Mindemyren avgrenset til områdereguleringsplanen, planid 61140000.*
- H850_2 Laksevåg
2. Før sluttbehandling må en unntaksbestemmelse tilsvarende § 9.6 i KPA 2018 innarbeides i planforslaget, for å sikre nødvendige unntak fra kvalitetskrav for kommunale prosjekt.
3. Tabell i punkt 13.3.5 endres slik at det gis unntak fra sykkelparkering for plasskrevende varehandel.
4. Parkeringskrav for bil, slik det er vist i tabellen i KPA 2018 skal legges til grunn i planforslaget for KPA 2027 punkt. 13.5.3, med følgende endringer:
 - Bygningskategori Boliger for vanskeligstilte og Studentboliger, kan videreføres slik det er foreslått i planforslaget for KPA 2027.
 - For Studentboliger i soner hvor det ikke er krav om minimum parkering legges det til et unntak: Det er tillatt med inntil 1 parkeringsplass per 100. studenthybel til drift av eiendommen.
 - Det skal sikres minimum én parkeringsplass per boenhet i ytre fortettingssone og øvrig byggesone.
 - Minimumskravet for boliger i Sentrumskjerner S2-S32 samt BY 2 økes fra 0,4 til 0,5.
 - Minimumskravet for boliger i Byfortettingssone BY samt Y1 økes fra 0,6 til 0,7.
 - Parkeringskravet for sykehjem økes med 2 plasser i alle sonene.
 - Minimum- og maksimumskravet for skole økes med 2 plasser i alle soner.
 - Minimum- og maksimumskravet for barnehage økes med 2 plasser i alle soner.
5. Gjeldende arealstrategi skal rulleres. Strategisk temakart Bergen 2030 videreføres, men det skal utarbeides tilhørende strategiske prinsipper for ønsket arealutvikling. Arealstrategien skal vedtas inneværende bystyreperiode.
6. Det skal senest samtidig med vedtak av KPA 2027 innarbeides i delegasjonsreglementet at bystyret skal kunne innvilge søknad om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel innenfor byfjellsgrensene.
7. I medhold av plan- og bygningslovens § 11-17 legges forslag om oppheving av Kommunedelplan Birkeland, Liland, Ådland og Espeland, arealplanID 61020000 ut på høring og offentlig ettersyn.
8. Byrådets anbefalinger, slik de framkommer av saksframlegget, skal legges til grunn for det videre planarbeidet.

Dato: 23. juni 2026

Eivind Nævdal-Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 27.03.2026 med følgende vedlegg:

KPA2027 Bestemmelser planbeskrivelse 29.04.26

Plankart 1 datert 27.03.2026

Plankart 2 datert 27.03.2026

Temakart KPA 2027

Endringsnotat KPA2018 vs KPA 2027

Innarbeiding av KDP BLÅE i KPA 2027

Merknadshefte KDP BLÅE 1gangsbehandling mars 2026

Merknadshefte KPA 1. gangsbehandling mars 2026

Sårbarhetsanalyse KPA 2027

Verdiskaping og sysselsetting utredning KPA 2027

Boligbygging og bokvalitet utredning KPA 2027

Parkering utredning KPA 2027

Klimabestemmelser utredning KPA 2027

Energi utredning KPA 2027