



Til
BBU - Planseksjonen (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2026/00130-1

Saksbehandler: Malin Aasen

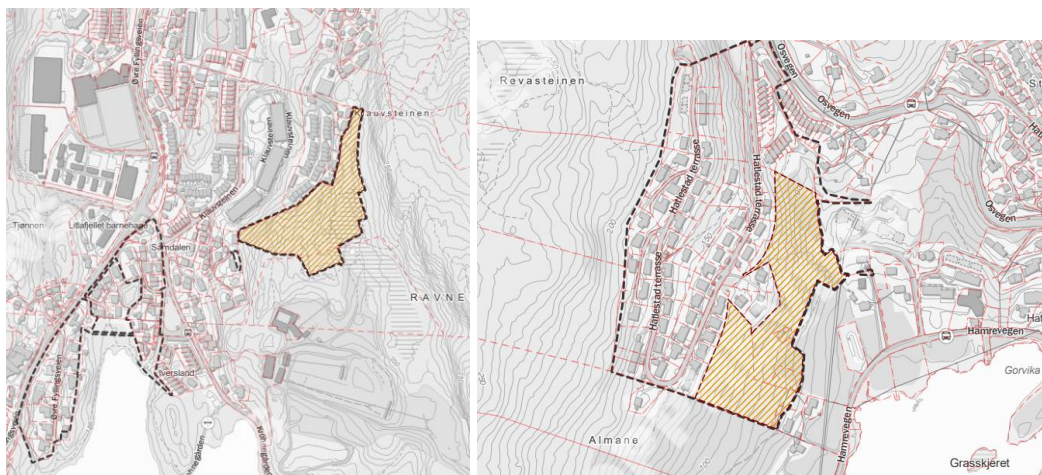
Dato: 23.02.2026

Fra
Plan- og bygningsetaten

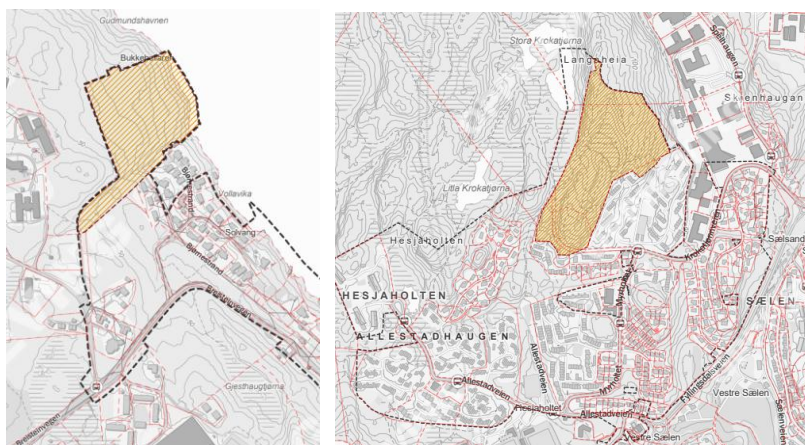
Forslag om oppstart av arbeid med endring av reguleringsplaner etter forenklet behandling

Saken gjelder

Plan- og bygningsetaten anbefaler oppstart av endring av eldre reguleringsplaner ved delvis oppheving for planene med arealplan-IDene 11510000, 31880000, 50010000 og 11140000 i bydelene Fana, Fyllingsdalen, Laksevåg og Åsane, illustrert i figur 1 og 2.



Figur 1 Opphevingsgrense vist i oransje skravur i arealplan-ID 11510000 t.v. og arealplan-ID 31880000 t.h.



Figur 2 . Opphevingsgrense vist i oransje skravur i arealplan-ID 50010000 t.v. og arealplan-ID 11140000 t.h.

Hensikten med endringsforslaget er å oppheve deler av gjeldende reguleringsplaner, som er i vesentlig strid med overordnet kommuneplan og den ønskede byutviklingen i Bergen.

Målet med arbeidet er å fjerne utdatert og ikke-realisert utbygging vist i de eldre reguleringsplanene, slik at plangrunnlaget blir i samsvar med overordnet planverk.

Følgende planer foreslås å oppheve delvis:

- Fyllingsdalen/Laksevåg. Gnr. 27 bnr. 5 og 6. gnr. 25 bnr. 4 og 174, boligfelt XIII, vedtatt 05.05.1967, arealplan-ID 11510000.
- Fana. Gnr. 82 deler av bnr. 3, 4 mfl., Hatlestad og Valle, vedtatt 11.05.1967, arealplan-ID 31880000.
- Åsane. Gnr. 70 bnr. 17 og 59, Breistein, Solvang, vedtatt 03.07.1965, arealplan-ID 50010000.
- Fyllingsdalen. Gnr. 22, boligfeltene II og III, vedtatt 25.02.1963, arealplan-ID 11140000.

Områdene som foreslås opphevet er i kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 (arealplan-ID 65270000, vedtatt 19.06.2019) avsatt til arealformålene LNF, grønnstruktur og friluftsområde med tilhørende hensynssoner.

Det er vurdert at planarbeidet ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger.

Innhold

Saken gjelder.....	1
Bakgrunn	4
Mål for planarbeidet	4
Forslag til avgrensning for oppheving	4
Dagens situasjon	4
Utredning	4
Overordnede planer og føringer	4
Konsekvenser ved oppheving av reguleringsplanene	5
Medvirkning og prosess	5
Vilkår for planprosess etter forenklet behandling	6
Anbefaling.....	6
Anbefalt vedtak:	6
Vedlegg:	7

Bakgrunn

Bakgrunnen for denne saken er gjeldende årsoppdrag, hvor Plan- og bygningsetaten blir bedt om å videreføre prosjekt for oppheving av eldre arealplaner, som ble startet i 2022.

Foreslått opphevingen er også en del av oppfølgingen av ønsket arealpolitikk vedtatt i kommuneplanens arealdel 2018.

Mål for planarbeidet

Målet er å rydde planregisteret, slik at plangrunnlaget er mer relevant for dagens situasjon og lovverk.

Hensikten med opphevingen er å fjerne deler av eldre reguleringsplaner som er i vesentlig strid med overordnet plan. Dette vil gi et mer entydig og relevant plangrunnlag for eiendommene.

Forslag til avgrensning for oppheving

Avgrensningen for foreslått oppheving inkluderer områder hvor eldre reguleringsplaner viser planlagt bebyggelse som ikke er gjennomført, og hvor arealene i gjeldende overordnet plan, KPA2018, er avsatt til LNF, grønnstruktur eller friluftsområde. Omfanget av opphevingen er illustrert i figur 1 og 2.

Dagens situasjon

Opprinnelig planlagt utbygging av de aktuelle områdene, vedtatt i perioden 1963 – 1967, er ikke blitt realisert. I overordnet plan, KPA2018, er områdene avsatt til blågrønne formål, noe som medfører begrensninger for hvilke tiltak som kan tillates. Dette hindrer realisering av den bebyggelsen som er vist på plankartene i de eldre reguleringsplanene, jf. vedlegg *Plansituasjon*. Områdene fremstår i dag som ubebygde grøntområder.

Utredning

Det er vurdert at planarbeidet ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger. Oppheving av deler av reguleringsplanene berører opprinnelig planlagt bebyggelse som ikke er gjennomført i henhold til gjeldende reguleringsplaner, og som i dag er i vesentlig strid med overordnet plan. Det vurderes at opphevingen ikke vil medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

Overordnede planer og føringer

Planstatus

En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for et område, og gjelder inntil den blir opphevet eller erstattet i sin helhet, jf. plan- og bygningsloven § 34-2, fjerde ledd. Nyere arealplaner kan imidlertid legge begrensninger for eldre planer. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner, jf. KPA2018 § 2.4. Arealformål fastsatt i KPA2018 gjelder dermed foran de eldre reguleringsplanene.

Områdene som foreslås opphevet er i KPA2018 avsatt til arealformål LNF (landbruk, natur og friluftsliv), og plan med arealplan-ID 11510000 er i tillegg avsatt til grønnstruktur og friluftsområde.

Arealformål i KPA2018:

- **LNF:** Tillater kun tiltak som ivaretar landbruk, natur og friluftsliv, med enkelte unntak for eksisterende situasjon.
- **Grønnstruktur:** Tiltak skal fremme naturmangfold eller allmenn bruk.
- **Friluftsområde:** Inngrep og faste installasjoner er som hovedregel ikke tillatt.

Planområdene omfattes videre av flere hensynssoner, herunder strandsone, byfjellgrense, naturmiljø (viltområde) og faresone for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred, samt støysoner og kulturmiljø.

Hensynssoner i KPA2018:

- **Arealplan-ID 50010000:** funksjonell strandsone – mål om å bevare biologisk mangfold, landskap, kulturminner og allmenn ferdsel.
- **Arealplan-ID 11510000:** byfjellsgrense – vest og faresone for aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred, samt støysoner for Bergen skytterlag – gul sone.
- **Arealplan-ID 31880000:** faresone for aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred, samt støysoner for veistøy – gul sone og kulturmiljø Kalandsvatnet.
- **Arealplan-ID 11140000:** byfjellgrense – vest og naturmiljø – viltområde.

Det vises til vedlegg *Plansituasjon* for kartutsnitt som viser regulert situasjon, foreslått oppheving og kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanens arealdel er for tiden under rullering (arealplan-ID 71740000). Det er i hovedsak planlagt å videreføre dagens plankart og arealformål. Områdene som foreslås opphevet er i strid med gjeldende kommuneplanens arealdel.

Plankrav for nye tiltak

De aktuelle reguleringsplanene er av eldre dato og er vedtatt etter bygningsloven av 1924 og 1965. Søknad om en rekke tiltak vil derfor utløse krav om utarbeidelse av ny reguleringsplan, jf. KPA2018 § 3.1.

Plandokument

I retningslinjene til KPA 2018 legges det til grunn at reguleringsplaner vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller tidligere lovverk som hovedregel ikke bør endres, men erstattes av nye planer. Ettersom endringsforslaget gjelder oppheving av deler av eldre reguleringsplaner, foreslås det at de berørte områdene tas ut digitalt i kommunes planregister, uten å utarbeide nye plandokumenter til de eldre reguleringsplanene.

Konsekvenser ved oppheving av reguleringsplanene

Ved oppheving vil den regulerte bebyggelsen i de aktuelle områdene bortfalle, og områdene blir stående som uregulerte. Det inngår ikke nye byggetiltak i denne saken. Mindre endringer i arealbruk kan vurderes gjennom søknad i tråd med overordnet plan (LNF, grønnstruktur, friluftsområder og relevante hensynssoner). Større tiltak vil som hovedregel kreve utarbeidelse av ny reguleringsplan.

Medvirkning og prosess

For oppheving og endring av reguleringsplan gjelder samme prosess som ved utarbeidelse av ny plan. Forenklet fremstilt: oppstart, offentlig ettersyn og vedtak av bystyret. For oppheving og endringer, som i hovedsak gir få konsekvenser, kan det vurderes å behandles etter forenklet behandling. Forenklet fremstilt: uttale og vedtak av byrådet.

Foreslått oppheving gjelder ikke hele reguleringsplaner, men kun delvis oppheving. De må dermed vurderes etter pbl. § 12-14 andre ledd, som gjelder endringer i reguleringsplan. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Saken vil bli sendt til uttale etter vedtak om oppstart.

Byrådet har delegert myndighet til å treffe vedtak etter forenklet behandling, jf. pbl. § 12-14 og gitte delegasjonsfullmakter. Etter byrådets behandling vil berørte parter bli skriftlig varslet, med informasjon om vedtak og klageadgang etter vanlige forvaltningsregler.

Vilkår for planprosess etter forenklet behandling

For å kunne behandle endringer etter forenklet behandling må endringene i liten grad påvirke gjennomføringen av planene for øvrig, ikke gå utover hoveddrammene i planene, og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Områdene kan ikke bygges ut i henhold til regulert situasjon og styres i dag i hovedsak av overordnet plan, som ivaretar de blågrønne arealformålene i områdene. Endringene vurderes dermed ikke til å påvirke gjennomføringen av planene for øvrig, ikke gå utover hoveddrammen i planene og heller ikke berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringene vil gi en mer entydig og riktig planstatus for områdene, og plangrunnlaget blir i samsvar med overordnet plan.

Anbefaling

Plan- og bygningsetaten anbefaler oppstart av arbeid med endring av reguleringsplaner etter forenklet behandling.

Anbefalt vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd starter arbeidet med endring av reguleringsplanene: arealplan-IDer 50010000, 31880000, 11510000 og 11140000, som vist på vedlagt kart med opphevingsgrense, datert 27.01.2026.

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingsleder

Tarje Iversen Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Opphevingskart datert 27.01.2026

Plansituasjon datert 10.02.2026

Oversiktskart datert 10.02.2026

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:

PLAN-2026/00130