



Administrativ sak

Vår referanse: 2026/02390-2
Saksbehandler: Sabine Elisabeth Stein
Dato: 6. juli 2026

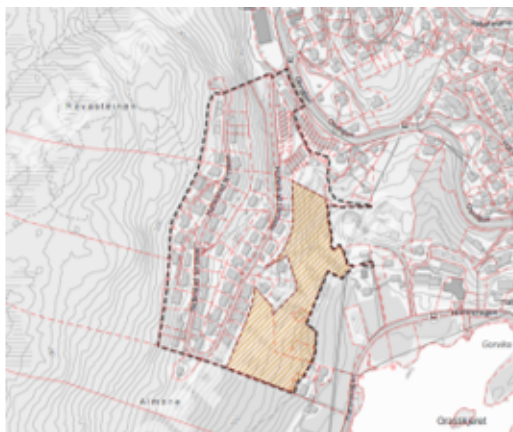
Endring av eldre reguleringsplaner ved delvis oppheving i bydelene Fana, Fyllingsdalen/Laksevåg og Åsane. Oppstart av planarbeid.

Hva saken gjelder:

Plan- og bygningsetaten anbefaler oppstart av planarbeid for endring og delvis oppheving av 4 eldre reguleringsplaner. Planene har arealplan-ID 11510000, 31880000, 50010000 og 11140000, ble vedtatt på 1960-tallet og regulerer arealer i bydelene Fana, Fyllingsdalen, Laksevåg og Åsane. Se figur 1.



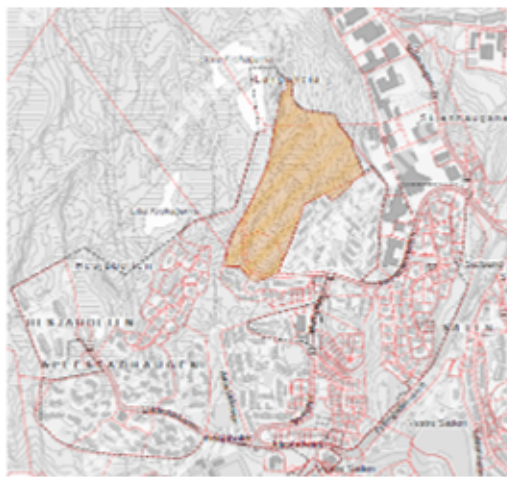
FYLLINGSDALEN/LAKSEVÅG. GNR 27 BNR 5 OG 6, GNR 25 BNR 4 OG 174, BOLIGFELT XIII



FANA. GNR 82 DELER AV BNR 3, 4 MFL., HATLESTAD OG VALLE



ÅSANE. GNR 70 BNR 17 OG 59. BREISTEIN. SOLVANG



FYLLINGSDALEN. GNR 22. BOLIGFELTENE II OG III

Figur 1: Opphevsingsarealer er vist i oransje skravur. Øverst: til venstre - arealplan-ID 11510000, til høyre - arealplan-ID 31880000. Nederst: til venstre - arealplan-ID 50010000, til høyre - arealplan-ID 11140000.

Intensjonen med planarbeidet

Intensjonen med planarbeidet er å oppheve deler av gjeldende reguleringsplaner som er i vesentlig strid med arealformål i kommuneplanens arealdel og dermed med vedtatt arealpolitikk og ønsket byutvikling i Bergen. Målet med arbeidet er å fjerne utdaterte og ikke-realiserte utbygginger som er vist i de eldre reguleringsplanene og at plangrunnlaget blir i samsvar med overordnet planverk.

Planer som delvis oppheves

- 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.

PBE har vurdert at planarbeidet ikke omfattes av forskrift om konsekvensutredninger.

Dagens situasjon

Opprinnelig planlagt utbygging i de aktuelle områdene ble vedtatt mellom 1963 og 1967 og er ikke blitt realisert. KPA 2018 avsetter arealene til blågrønne formål som begrenser hva som kan tillates og hindrer realisering av bebyggelse som var planlagt på 1960-tallet. I dag er områdene fortsatt ubebygde, grønne arealer.

Overordnede planer

Vedtatte reguleringsplaner gjelder inntil de blir opphevet eller erstattet i sin helhet, jf. pbl 34-2, fjerde ledd. Nyere planer kan imidlertid legge begrensninger for eldre planer. KPA2018 gjelder foran eldre reguleringsplaner ved motstrid. Det er dermed arealformålene i KPA (LNF, grønnstruktur, friluftsområde) som gjelder for de aktuelle områdene.

Planområdene omfattes også av flere hensynssoner (strandsone, byfjellsgrense, naturmiljø, faresoner, støysone og kulturmiljø)

Utfyllende informasjon om regulert situasjon, foreslått oppheving og arealformål i KPA2018 kommer frem i vedlagt dokument *Plansituasjon*.

Konsekvenser ved oppheving

Ved oppheving vil den regulerte bebyggelsen fjernes fra plangrunnlaget og områdene blir uregulerte. Mindre tiltak i samsvar med KPA2018 kan vurderes gjennom søknad, men større tiltak krever som hovedregel utarbeidelse av ny reguleringsplan.

Medvirkning og prosess

For oppheving og endring av reguleringsplan gjelder de samme regler om prosess som ved utarbeidelse av ny reguleringsplan: oppstart, offentlig ettersyn og vedtak i bystyret. Mindre reguleringsendringer kan behandles etter forenklet prosess. PBE ønsker at saken skal behandles etter forenklet prosess og opplyser at saken vil bli sendt til uttalelse til høringsparter. Eierne og festerne av eiendommene som vil berøres direkte av planvedtaket vil bli varslet.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten anbefaler oppstart av planarbeid for endring og delvis oppheving av reguleringsplanene med arealplan-IDer 50010000, 3180000, 11510000 og 11140000 gjennom forenklet prosess. Arealbruk av områdene som berøres av opphevingen er i vesentlig strid

med KPA2018 og bebyggelsen som ble foreslått på 1960-tallet er ikke gjennomført. Endringen vil gi en mer entydig og riktig planstatus for områdene, og plangrunnlaget blir i samsvar med overordnet plan.

Prosess etter forenklet behandling

PBE foreslår å behandle saken etter forenklet prosess, jf. pbl § 12-14. Vilåårene for forenklet prosess er at endringen kun i liten grad påvirker gjennomf5ring av planen, ikke går utover hoveddrammene i planene og heller ikke ber5rer hensynet til viktige natur- og friluftsområder. PBE vurderer at planarbeidet vil oppfylle kriteriene for denne typen behandling da områdene ikke kan bygges ut i henhold til regulert situasjon. Endringen vil dermed ikke påvirke gjennomf5ring av planen for 5vrig, ikke gå utover hoveddrammene i planene og heller ikke ber5re hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

Kommunaldirekt5rens vurdering:

Kommunaldirekt5ren slutter seg til PBE sine vurderinger og er positiv til arbeidet med opprydding av planarkivet, Videref5ring av dette arbeidet f5lger av 5rsoppdrag for 2026. Kommunaldirekt5ren viser til rapporten «Grunnlag for veileder om revisjon av kommunale arealplaner» som er utarbeidet p5 oppdrag fra KDD. Utredningen anbefaler en systematisk og strategisk gjennomgang av vedtatte arealplaner, ogs5 kalt «planvask» for å sikre et oppdatert plangrunnlag. Bergen kommune er kommet godt i gang med dette.

For kommunaldirekt5ren er det viktig at kommunens plangrunnlag er oppdatert og entydig og et godt styringsverkt5y tilpasset dagens situasjon og lovverk. Utdaterte reguleringsplaner f5rer til tolkningssp5rsm5l og dispensasjoner og er til hinder for en effektiv behandling av bygges5knader. Planarbeidet for endring ved delvis oppheving av de aktuelle planene vil f5lge opp arealpolitikken som er vedtatt i KPA2018. Kommunaldirekt5ren er derfor positiv til at deler av eldre reguleringsplaner som er i vesentlig strid med overordnet plan fjernes. Oppheving av deler av reguleringsplanene vil ikke påvirke eiendomsgrenser, eksisterende godkjente bygningstiltak, eierforhold eller tinglyste rettigheter og plikter. Kommunaldirekt5ren stiller seg positiv til planoppstart.

PBE 5nsker å behandle saken etter forenklet prosess, jf. pbl § 12-14. Etter loven er det ikke et ubetinget krav om å kunngj5re og varsle oppstart ved forenklet prosess.

Kommunaldirekt5ren vurderer at oppstart av endring og delvis oppheving av de aktuelle planene må kunngj5res p5 vanlig måte for at saken blir grundig belyst og medvirkningen ivaretatt p5 en god måte. Av varslingen og kunngj5ringen skal det komme frem at kommunen vil vurdere å behandle endringene **etter** forenklet prosess. Etter at tilbakemeldingene fra h5ringsparter og ber5rte grunneierne er mottatt, må PBE vurdere om sakens karakter og konfliktniv5 tilsier at den b5r behandles etter forenklet eller vanlig prosess.

Vedtakskompetanse:

Det fremgår av delegasjon av fullmakter fra kommunaldirekt5r for byutvikling til direkt5r for Plan- og bygningsetaten, datert 27.05.2025 (sak 2023/260555) at «kommunaldirekt5ren treffer beslutning om oppstart, h5ring og offentlig ettersyn av offentlig detaljregulering jf. plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-10.»

De aktuelle reguleringsplanene er vedtatt etter eldre lovverk og derfor ikke nevnt i delegasjonsreglementet. Planene vurderes imidlertid til å tilsvare dagens detaljreguleringer etter plan- og bygningsloven av 2008 og anses derfor å v5re omfattet av delegasjonen.

Vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd starter arbeidet med endring og delvis oppheving av f5lgende reguleringsplaner:
 - arealplan-ID 50010000
 - arealplan-ID 31880000
 - arealplan-ID 11510000

- arealplan-ID 11140000
som vist på vedlagt kart med opphevingsgrense, datert 27.01.2026.

2. Oppstart av planarbeidet kunngjøres og varsles på vanlig måte.

Tor Corneliussen
Kommunaldirektør byrådsavdeling for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 23.02.2026 med følgende vedlegg:

- Opphevingskart datert 27.01.2026
- Plansituasjon datert 10.02.2026
- Oversiktskart datert 09.02.2026