



Byrådssak /26

Saksframstilling

Vår referanse: 2025/155983-48

Oppheving av eldre mindre reguleringsplaner i Arna, Åsane, Laksevåg og Ytrebygda. Sluttbehandling

Hva saken gjelder:

Plan- og bygningsetaten (PBE) foreslår på vegne av Bergen kommune oppheving av 21 mindre reguleringsplaner i bydelene Arna, Åsane, Laksevåg og Ytrebygda. Planene er i all hovedsak eldre, svært små restplaner som ikke lenger egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandlingen eller til å digitalisere plandata.

Intensjon og bakgrunn:

Arbeidet med oppheving av eldre, utdaterte reguleringsplaner har pågått i flere år. Målet med planarbeidet er å oppheve eldre reguleringsplaner som ikke lenger fungerer som styringsverktøy og å rydde opp i det kommunale planregisteret for teknisk utdaterte reguleringsplaner. Dette forenkler byggesaksbehandlingen og legger til rette for digitale plan- og byggesaksprosesser. Under arbeidet med digitalisering av plandata i kommunen har det vist seg at en rekke eldre reguleringsplaner er utfordrende å digitalisere fordi de er planteknisk utdaterte og vanskelig å tolke.

Prosess og medvirkning

For oppheving av reguleringsplan gjelder samme prosess som for utarbeiding av ny plan: oppstart, høring og offentlig ettersyn og vedtak i bystyret. Berørte parter skal varsles i de ulike fasene av prosessen. Opphevingsforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning og var på høring og offentlig ettersyn høsten 2025. Det ble mottatt 2 private merknader og 6 høringsuttalelser. Innspillene gikk i hovedsak på følgende:

Offentlige innspill

- *Naturfare*: NVE legger til grunn at overordnede planer gir tilstrekkelige føringer for hvordan naturfare ivaretas.
- *Vegforhold*: Når reguleringsplaner oppheves faller også regulerte byggegrenser mot veg bort og veglovens bestemmelse § 29 om byggegrense mot offentlig vei vil gjelde. Dette medfører økte byggegrenser mot offentlig veg samt at vedtaksmyndighet flyttes fra plan- til vegmyndighet.

Private innspill:

- *Bomiljø*: En privat merknadsstiller opplever at kommunens fortetningspolitikk medfører at eksisterende boligmiljøer blir forringet. De gamle planene vil i mange tilfeller medføre beskyttelse mot uønskete endringer og gir forutsigbarhet for de som bor i området.
- *Kulturmiljø*: En privat merknadsstiller viser til arealplan med plan-ID 40120000 og mener at oppheving av denne kan ha negativ konsekvens for bevaring av Damsgård hovedgård.



Figur 1: Oversiktskart over reguleringsplaner som foreslås opphevet.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) sine vurderinger kommer frem av vedlagt fagnotat. Under gjengis bare de viktigste vurderingene. For mer detaljerte opplysninger blir det vist til fagnotatet og planbeskrivelsen samt evalueringsskjemaet som omhandler hver enkelt av planene som skal oppheves.

Saken handler i hovedsak om små arealer i etablerte områder. Reguleringsplanene som foreslås opphevet er enten gjennomført og områder bygd ut eller planene angir en arealstatus som ikke stemmer overens med etablert situasjon.

PBE vurderer at oppheving av utdaterte reguleringsplaner bidrar til at plangrunnlaget til Bergen kommune blir oppdatert og bedre tilpasset dagens situasjon. Opphevingen vil føre til et mer forståelig plangrunnlag som forenkler og effektiviserer byggesaksbehandlingen fordi tolking av og dispensasjoner fra utdaterte, eldre planer faller bort. Dette forenkler forståelsen av gjeldende plangrunnlag og forvaltningen av plandatabasen. Opphevingen fører til et mer tidsriktig plangrunnlag som er bedre tilrettelagt for digitale prosesser.

Oppheving av reguleringsplaner innebærer at planene mister sin rettsvirkning og fjernes fra plangrunnlaget for eiendommen. Som et resultat blir eiendommene uregulerte og kommuneplanens arealdel (KPA2018), eventuelle kommunedelfplaner og nyere arealplaner vil gjelde ved behandling av byggesaker.

En forutsetning for å kunne oppheve eldre planer er at viktige arealformål og interesser med tanke på kultur- og naturmiljø, grønt- og lekearealer samt snarveier er ivaretatt i overordnet plan. I noen tilfeller kan det derfor være aktuelt å beholde eldre planer inntil de blir erstattet av nye, selv om de er utdaterte

Forhold til overordnet plan

Ved oppheving bortfaller reguleringsplanene som plangrunnlag og overordnede planer som kommuneplanens arealdel vil gjelde. I hovedsak er arealformål i KPA2018 det samme som i planene som oppheves: bebygde områder er avsatt til arealformål *bebyggelse og anlegg* og grøntområder til arealformål *grønnstruktur*. KPA2018 viser områder med viktige kulturmiljøverdier til *hensynssone kulturmiljø* slik at disse hensyn vil være ivaretatt ved oppheving av de eldre planene.

PBE vurderer at bestemmelser og føringer i overordnet plan vil være tilstrekkelig for byggesaksbehandling for mindre byggetiltak. En rekke mindre tiltak er unntatt fra eller kan unntas fra plankravet jf. KPA2018 §§ 3.2 og 3.3 og behandles direkte som byggesak. For større tiltak gjelder plankravet jf. KPA2018 § 3.1. Plankravet inntreffer både i eldre regulerte områder og i uregulerte områder. PBE vurderer at overordnede planer vil være utfyllende som plangrunnlag for byggesaksbehandlingen på den enkelte eiendommen innenfor de aktuelle planområdene dersom planene blir vedtatt opphevet.

For ytterligere opplysninger blir det vist til PBE sitt fagnotat, planbeskrivelsen og evalueringsskjema for de enkelte planene.

Forholdet til vegloven,

Forholdet til vegloven og konsekvenser for grunneierne og vegmyndighetene er grundig beskrevet i fagnotatet og planbeskrivelsen. Kort oppsummert innebærer oppheving av de aktuelle planene at byggegrensen mot offentlig veg og eventuelle regulerte avkjørsler faller bort. Når områdene blir uregulerte, vil veglovens § 29 gjelde for byggegrenser mot offentlig veg. I regulerte områder er det kommunen som har vedtaksmyndighet til å gi dispensasjon fra byggegrense mot offentlig veg. I uregulerte området ligger vedtaksmyndighet for det samme samt for nye/endrete avkjørsler hos vegmyndighetene. Vegmyndighetene vil dermed få økt saksbehandling.

Langs kommunale veger vil byggegrensen økes til 15 meter fra midtlinje, jf. veglovens § 29. Grunneierne får dermed innskrenket handlingsrom på egen eiendom. Byggegrensene etter § 29 gir ingen direkte byggeforbud, men en rådighetsbegrensing for grunneierne i den forstand at man ikke kan forvente å utnytte den delen av eiendommen uten særskilt tillatelse fra vegmyndigheten. § 29 er ment å ivareta blant annet friskt, sidearealer og grøfter, drift og vedlikehold samt arealbehov ved fremtidige utbedringer. Eksisterende godkjente tiltak/avkjørsler beholder imidlertid sin gyldighet uavhengig av reguleringsstatus.

Naturfare

NVE har bedt om å sikre at hensynet til risiko og sårbarhet blir ivaretatt ved opphevingen. PBE viser til at de eldre reguleringsplanene som skal oppheves ikke inneholder arealformål eller bestemmelser som ivaretar risiko- og sårbarhetsforhold i de aktuelle områdene. Dette gjør imidlertid KPA2018 som avsetter hensynssoner for sikrings-, støy- og faresoner på plankart. KPA2018 har også bestemmelser (§ 33) til disse sonene. Videre er det krav om ROS- analyser i plan- og byggesaker jf. KPA2018 § 19. PBE vurderer at hensynet til naturfare er godt ivaretatt gjennom overordnet plan og krav til ROS-analyser.

Bomiljø

Det er mottatt en privat merknad ved offentlig ettersyn som går på oppheving av reguleringsplan for *Damsgård hovedgård – endret vegregulering* (arealplan-ID 40120000, vedtatt 1961). Vegreguleringen er uten bestemmelser. Merknadsstiller mener at dagens fortetningspolitikk har ført til forringelse av etablerte boligmiljøer i bydelen. Eldre reguleringsplaner kan bidra til å beskytte slike områder mot uønskete endringer og gir forutsigbarhet for beboere.

PBE viser til at kommunens arealpolitikk blir fastsatt gjennom kommuneplanens arealdel. I henhold til KPA2018 § 2.4.4 gjelder arealutnyttelse i KPA foran lavere utnyttning i eldre reguleringsplaner innenfor byggesonene 1-3. Det vi si at eldre reguleringsplaner ikke er til hinder for fortetting og videre utvikling baserer seg i hovedsak på føringer i overordnet plan. For større bygningstiltak gjelder uansett plankravet og dermed muligheten for å endre eller erstatte gjeldende reguleringsplan.

Når det gjelder den konkrete eldre vegplanen vil det etter PBE sin vurdering være positivt å oppheve planen. Planen er ikke i samsvar med etablert situasjon. Den regulerer vegarealer og vegutvidelser som i dag er bebygd. Muligheten for økt utnyttning av eiendom / areal som i planen er regulert til vegformål kan være positivt for grunneieren, mens andre kan oppleve det som negativt. Historikken om intensjonen for en gjennomgående og bredere vei forsvinner ved opphevingen. PBE vurderer at det ikke er ønskelig å realisere vegen slik den ble regulert på 1960-tallet og anser det som mer hensiktsmessig å oppheve planen enn å beholde den. Den eldre vegplanen gir ingen grunnlag for ekspropriasjon lenger.

Kulturmiljø

Det er mottatt en privat merknad ved offentlig ettersyn som går på oppheving av reguleringsplan for *Damsgård hovedgård – endret vegregulering* (arealplan-ID 40120000, vedtatt 1961) og konsekvensene opphevingen kan få for bevaring av Damsgård hovedgård. PBE viser til at angjeldende plan er en vegregulering som hverken inneholder arealformål eller bestemmelser knyttet til bebyggelse eller omgivelser. Damsgård hovedgård er vedtaksfredet og hensynet til bevaring er ivaretatt gjennom kulturminneloven og hensynssone kulturmiljø i KPA2018. PBE konkluderer med at hensyn til kulturmiljøet er bedre ivaretatt i overordnet plan enn i den aktuelle, eldre reguleringsplanen som regulerer kun vegarealer.

Naturmangfoldloven

PBE har vurdert oppheving av reguleringsplanene mot prinsippene i naturmangfoldloven §§8-12 og konkluderer med at fjerning av planene fra plangrunnlag ikke vil ha negative konsekvenser for naturmangfold. Det planlegges ingen nye bygningstiltak i denne saken som vil kunne ha betydning for naturmangfold.

For ytterligere opplysninger om ovennevnte tema og om andre forhold som barn og ungens interesser, blågrønne verdier, universell utforming m.m. vises det til PBE sitt fagnotat, planbeskrivelse og evalueringsskjema.

Økonomiske konsekvenser:

Vedtak om oppheving av reguleringsplanen har ingen økonomiske konsekvenser for kommunen.

Byrådets vurdering og anbefaling

PBE har utarbeidet et godt fagnotat med grundige vurderinger. Det er redegjort i evalueringsskjemaene for hvilke konsekvenser en oppheving vil få for hver enkelt plan. Byrådet er enig i PBE sine vurderinger og positiv til at arbeidet med opprydding av kommunens planregister er godt i gang.

Byrådet er opptatt av at gjeldende reguleringsplaner skal være oppdaterte, entydige og gode styringsverktøy for behandling av byggesaker. Dette vil forenkle forståelsen av gjeldende plangrunnlag, forvaltningen av plandatabasen og sørge for at planene forblir tidsriktige og digitale. Eldre reguleringsplaner er ofte vanskelige å tolke og lar seg ikke digitalisere. Oppheving vil bidra til færre tolkningsspørsmål og dispensasjonssøknader. Fjerning av planene som har mistet sin aktualitet bidrar til en mer effektiv og mindre tidkrevende byggesaksbehandling. Dette er i tråd med byrådets ambisjon i Klosterhageerklæringen om å gjøre søknadsprosesser og kommunal saksbehandling forutsigbar, enklere og mer effektiv.

Byrådet kan ikke se at oppheving av de eldre, utdaterte og fragmenterte planene vil få nevneverdige negative konsekvenser for bomiljø, grøntarealer, lekearealer, kulturminner, vegforhold eller for grunneiere. Disse forhold er ivaretatt i overordnet plan, KPA2018 og vegloven. KPA2018 vil uansett gjelde foran eldre reguleringsplaner. Plankravet etter KPA2018 inntreffer både for områder som er regulerte ved eldre reguleringsplaner og for uregulerte områder. Planområdene som berøres av opphevingen er stort sett ferdig utbygde og godkjente tiltak vil ikke miste sin gyldighet.

Byrådet støtter PBE sine vurderinger og anbefaler at reguleringsplanene som er listet opp under vedtakspunkt a–u blir opphevet.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

Etter plan- og bygningslovens § 3-3, andre ledd ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. For oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny reguleringsplan, jf. pbl. § 12-14. Utvalg for miljø og byutvikling skal gi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 12-12, vedtas forslag til oppheving av følgende reguleringsplaner:

- a. Arealplan-ID 40790000, LAKSEVÅG. GNR 153, NYREGULERING LAKSEVÅG CENTRUM, vedtatt 26.05.1941.
- b. Arealplan-ID 40120000, LAKSEVÅG. DAMSGÅRD HOVEDGÅRD, ENDRET VEGREGULERING, vedtatt 25.02.1961.
- c. Arealplan-ID 6090000, LAKSEVÅG. GNR 153, KIRKEBUKTEN, vedtatt 06.06.1983.
- d. Arealplan-ID 6090001, LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 39 OG 89, KIRKEBUKTEN, vedtatt 11.05.1989
- e. Arealplan-ID 6090002, LAKSEVÅG. GNR 153 BNR 39 OG 89, KIRKEBUKTEN, vedtatt 10.03.1997.
- f. Arealplan-ID 5930000, YTREBYGDA. FLESLANDSVEGEN, STREKNINGEN FLESLANDSVIKA - KVERNAVIKA, vedtatt 26.09.1983.

- g. Arealplan-ID 5930001, YTREBYGDA. GNR 109 BNR 220, FLESLANDSVEGEN, STREKNINGEN FLESLANDSVIKA - KVERNVIKA, vedtatt 14.12.1993.
- h. Arealplan-ID 3570000, ÅSANE. GNR 186 BNR 27-29, TERTNES, GRØNSKJERET, DEL AV NESVEIEN OG SKOGVEGEN, vedtatt 19.06.1972.
- i. Arealplan-ID 3570001, ÅSANE. GNR 186 BNR 27-29, TERTNES, NESVEIEN, vedtatt 20.05.1983.
- j. Arealplan-ID 3720000, ÅSANE. FV 241 ÅSTVEIT - LADEBERGET, STREKNINGEN KVERNEVIKA - MORVIKBEKKEN, vedtatt 11.02.1976.
- k. Arealplan-ID 3720002, ÅSANE. FV 241 ÅSTVEIT - LADEBERGET, MORVIKVEIEN, DIVERSE ENDRINGER, vedtatt 16.12.1977.
- l. Arealplan-ID 3720004, ÅSANE. FV 241 ÅSTVEIT - LADEBERGET, ADKOMST SAUDALEN, vedtatt 16.10.1980.
- m. Arealplan-ID 51100000, ÅSANE. TERTNES, VEIREGULERING AV NESVEIEN, vedtatt 26.08.1969.
- n. Arealplan-ID 51100001, ÅSANE. GNR 186 BNR 75, TERTNES, NESVEIEN, MINDRE VESENTLIG ENDRING AV SNUPLASS, ubestemt.
- o. Arealplan-ID 6030000, ÅSANE. GNR 211, ØVRE ERVIK, ERVERVSOMRÅDE OG LEKEAREAL, vedtatt 21.11.1983.
- p. Arealplan-ID 5800000, ÅSANE. NORDRE INNFARTSÅRE TIL BERGEN, PARSELL NYGÅRDSTANGEN - EIDSVÅG, DEL 2 EIDSVÅG, vedtatt 10.05.1982.
- q. Arealplan-ID 20030000, ARNA. GNR 293 BNR 15, DYRHAUGEN, vedtatt 07.01.1954.
- r. Arealplan-ID 3000000, ARNA. GNR 293 BNR 15, 37, 44, 56, 57 OG 59, DYRHAUGEN, vedtatt 31.08.1973.
- s. Arealplan-ID 4990000, ARNA. GNR 287 BNR 2, SKOLETOMT, vedtatt 22.02.1979.
- t. Arealplan-ID 5710000, ARNA. ESPELAND, PARSELL UNNELANDSVEGEN - MOLDALIA, VEG TIL RENSEANLEGG, vedtatt 05.07.1982.
- u. Arealplan-ID 5710001, ARNA. UNNELANDSVEGEN/MOLDALIA, VEG TIL RENSEANLEGG, vedtatt 19.05.1987.

Dato: 25. august 2026

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 24.11.2025 med følgende vedlegg:

- Oversiktskart datert 13.08.2025
- Planbeskrivelse oppheving datert 17.11.2025
- Merknadsskjema datert 13.08.2025
- Evalueringsskjema Laksevåg og Ytrebygda datert 13.11.2025
- Evalueringsskjema Åsane og Arna datert 13.11.2025