



Til
BBU - Planseksjonen (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2025/12510-41
Saksbehandler: Malin Aasen
Dato: 24.11.2025

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til oppheving anbefales vedtatt Oppheving av eldre mindre reguleringsplaner i Arna, Åsane, Laksevåg og Ytrebygda.

Om opphevingsforslaget

Plan- og bygningsetaten foreslår på vegne av Bergen kommune å oppheve eldre mindre reguleringsplaner i Arna, Åsane, Laksevåg og Ytrebygda bydeler, vist i figur 1. De eldre reguleringsplanene er i hovedsak svært små «rest-planer», som ikke lenger egner seg som gode styringsverktøy i byggesaksbehandling eller til å digitalisere plandata (vektorisering).



Figur 1: Oversiktskart

Postadresse:
Postboks 7700,
5020 BERGEN
Kontoradresse:
Johannes Bruns gate 12,
5008 BERGEN

Telefon: 55566310
E-post: postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no

Internett: www.bergen.kommune.no

De såkalte «rest-planene» foreslås opphevet som en del av ryddearbeidet i kommunens planarkiv. Det er foreslått å oppheve 21 arealplan-IDer. Planene er i hovedsak fragmenterte reguleringsplaner med mindre endringer, som omfatter mindre vegplaner, mindre planer som er tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan, og «rest-planer» som har blitt liggende igjen etter at nyere reguleringsplaner er blitt vedtatt.

Det å oppheve de eldre reguleringsplanene vil forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandling for søknad om nye tiltak, og rydde planregisteret for teknisk utdaterte reguleringsplaner. I tillegg vil det redusere antall tolkningsspørsmål og dispensasjonssøknader knyttet til planene, samt bidra til å legge til rette for digitalisering av plan- og byggesaksprosessen.

Etter vedtak om oppheving av reguleringsplanene behandles søknader om endret bruk eller nye tiltak etter plangrunnlaget i overordnet plan (kommuneplanens arealdel og eventuell kommunedelflan), eller det må utarbeides ny reguleringsplan. Byggetiltak som tidligere er godkjent etter eldre reguleringsplan kan fortsette bruken som før uavhengig av opphevingen.

Opphevingsforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger. Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Opphevingsforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 13.09.2025 – 28.10.2025. Det ble mottatt 2 private merknader og 6 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema datert 13.11.2025.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Høringsparter er i hovedsak generelt positive til at Bergen kommune fortsetter opprydding av kommunens saksarkiv.
- Naturfare: NVE legger til grunn at overordnet plan eller nye reguleringsplaner har gode føringer for hvordan naturfare skal ivaretas og hvordan tilstrekkelig sikkerhet skal oppnås på byggesaksnivå.
- Vegforhold: Veger innenfor de uregulerte områdene vil ikke lenger ha regulert byggegrense mot veg, samt at avkjørslene blir uregulerte. Langs offentlige veger vil dette medføre at byggegrensen mot veg øker til 15 meter og 50 meter fra midtlinje. Videre vil vedtakskompetansen flyttes fra planmyndigheten til vegmyndigheten.
- Bomiljø: Nabo har opplevd at kommuneplanens "fortetningspolitikk" har bidratt til å forringe bomiljøet i godt etablerte bomiljøer i bydelene. De gamle reguleringsplanene har i mange tilfeller bidratt til å beskytte de etablerte bomiljøene for uønskede endringer, og gir den nødvendige forutsigbarhet for dem som har tenkt å bo der over lengre tid.
- Kulturmiljø: Nabo mener beslutningen om hvorvidt arealplan-ID 40120000 skal oppheves eller ikke, er av avgjørende betydning for bevaringen av Damsgård Hovedgård.

Vurdering av opphevingsforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende belyst. Forslag til oppheving anbefales vedtatt.

Behovet for oppheving av eldre reguleringsplaner

I Bergen kommune, og i mange andre av kommunene i Norge, har det over flere år pågått vektorisering (digitalisering av plandata) av eldre arealplaner i planregisteret. Dette fordrer høy kvalitet på de data som benyttes. Eldre plandata må tolkes, og de er utfordrende å konvertere til digitaliserte plandata etter dagens krav og standard. Bergen kommune har derfor startet et opphevingsprosjekt for eldre planer som ikke lenger er et godt styringsverktøy for søknad om nye byggetiltak, og som ikke egner seg for digitalisering av plandataene (vektorisering).

Målet med opphevingen er å få et entydig, aktuelt og egnet plangrunnlag for saksbehandling av nye byggetiltak i dag.

Forhold til overordnet plan og føringer

Denne saken omfatter i hovedsak små arealer i allerede etablerte områder. Tiltakene i reguleringsplanene er enten ferdig etablert, eller planene gir en arealstatus som ikke stemmer med dagens situasjon. Fremstillingen av planene er opplistet i vedlegg «Planbeskrivelse oppheving» under *Følgende eldre reguleringsplaner er foreslått opphevet*. Reguleringsplanene som er foreslått opphevet er evaluert, jf. vedleggene «Evalueringsskjema Åsane og Arna» og «Evalueringsskjema Laksevåg og Ytrebygda».

Ved oppheving bortfaller reguleringsplanene som plangrunnlag. Nye tiltak eller endret bruk vil da behandles etter overordnet plan (kommuneplanens arealdel og eventuelt kommunedelplaner).

For mindre byggetiltak vil bestemmelser og føringer i overordnet plan være tilstrekkelig plangrunnlag for endret bruk og nye tiltak innenfor de aktuelle områdene. Større byggeprosjekter vil fortsatt kreve utarbeidelse av ny reguleringsplan, jf. det generelle plankravet i KPA 2018 § 3.1.

Når reguleringsplanene oppheves, bortfaller deres rettsvirkning. Områdene vil fortsatt være omfattet av generelle lover, forskrifter og kommunale føringer, herunder:

- **Plan- og bygningsloven:**
 - § 29-1: Utforming av tiltak
 - § 29-2: Visuelle kvaliteter
 - § 29-4: Plassering, høyde og avstand fra nabogrense
- **Andre relevante lover:**
 - Vegloven
 - Kulturminneloven
 - Forurensningsloven
 - Naturmangfoldloven
 - Vannressursloven
- **Forskrifter:**
 - Byggteknisk forskrift (TEK17)
 - Byggesaksforskriften (SAK10)
- **Kommunale føringer:**
 - *Identitet med særpreg* – Kulturmiljøplan for Bergen 2021–2025
 - *Arkitektur* +

Listen er ikke uttømmende.

Naturfare

De eldre reguleringsplanene som foreslås opphevet inneholder ikke arealformål eller bestemmelser som ivaretar risiko- og sårbarhetsforhold i de aktuelle områdene.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) var positive til kommunens gjennomgang av planregisteret ved oppstart av arbeidet. NVE legger til grunn at overordnet planverk og eventuelle nye reguleringsplaner gir tilstrekkelige føringer for hvordan naturfare skal håndteres, og hvordan sikkerhet skal sikres på byggesaksnivå. NVE har ikke fremmet vesentlige merknader til opphevingsforslaget ved offentlig ettersyn.

Enkelte av de aktuelle områdene omfattes av hensynssoner for sikrings-, støy- og faresoner i kommuneplanens arealdel (KPA 2018). Bestemmelser for disse hensynssonene fremgår av § 33 i KPA 2018. I tillegg stilles det krav om at risiko- og sårbarhetsanalyser (ROS) skal inngå i arealplanlegging og ved søknad om tiltak, jf. KPA § 19.

Plan- og bygningsetaten vurderer at hensynet til risiko og sårbarhet er tilstrekkelig ivarettatt gjennom gjeldende overordnet plan og krav til ROS-analyser. Oppheving av de aktuelle eldre reguleringsplanene vil derfor ikke svekke sikkerheten i områdene.

Forholdet til veglova, konsekvenser for grunneiere og vegmyndighet

I regulerte områder er det kommunen som har vedtaksmyndighet til å gi dispensasjon fra byggegrense mot offentlig veg og fra avkjørsler som ikke er i samsvar med plan, mens vegmyndighetene skal ha disse til uttale.

Etter vedtak om oppheving er det vegloven § 29 som fastsetter avstandskravene til byggegrensen mot offentlig veg, og vegmyndigheten behandler søknad om dispensasjon fra byggegrensen mot offentlig veg, og søknad for ny og endret avkjørselstillatelse. Dette gjelder så lenge forholdene er uregulerte. Dette innebærer at byggegrensen blir 15 meter for kommunal veg, og 50 meter for riks- og fylkesveg, samt 15 meter for offentlig gang- og sykkelveg. I kryssområder er avstandskravet noe større, ref. vegloven § 29.

Dette vil medføre økt saksbehandling for vegmyndigheten, samt at grunneierne langs de offentlige vegene i de aktuelle områdene får innskrenket handlingsrom på egen eiendom, som følge av økt byggegrense. Vegeier vil derimot få økt mulighet til å avgrense bygging nær vegen, dersom det kan være fremtidige behov, for eksempel til fortau, sykkelfelt eller nødvendig vegutvidelse.

Bomiljø

Det er mottatt privat merknad i forbindelse med offentlig ettersyn av reguleringsplan for Damsgård hovedgård – endret vegregulering (arealplan-ID 40120000), vedtatt i 1961. Planen er en vegreguleringsplan uten bestemmelser. Merknadsgiver uttrykker bekymring for at kommuneplanens fortettingspolitikk har ført til forringelse av etablerte bomiljøer i bydelene. Det pekes på at eldre reguleringsplaner har bidratt til å beskytte disse miljøene mot uønskede endringer, og at de gir viktig forutsigbarhet for beboere som planlegger å bli boende over tid.

Kommuneplanens arealdel (KPA 2018) uttrykker kommunens ønskede arealpolitikk. Flere av områdene er i KPA 2018 avsatt til ytre fortettingssone (sone 3) og byfortettingssone (sone 2). I henhold til § 2.4.4 i KPA 2018 gjelder arealutnyttelse i kommuneplanen foran lavere utnyttelse i eldre reguleringsplaner innenfor sonene 1–3. Det betyr at fortetting allerede er mulig, selv om eldre planer fortsatt gjelder. Eldre reguleringsplaner hindrer dermed ikke automatisk fortetting, men det er kun begrenset fortetting som kan gjennomføres uten ny reguleringsplan. Videre utvikling vil i hovedsak basere seg på føringer i overordnet plan, samt områdets kapasitet og eksisterende utbygde situasjon.

Plan- og bygningsetaten har vurdert at oppheving av eldre reguleringsplaner kan være hensiktsmessig dersom «myke interesser» – som grøntarealer, fellesarealer, kulturmiljø, naturmiljø, snarveier og viktige bestemmelser – er tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan. Planer som ikke oppfyller dette, vil ikke være egnet for oppheving.

I denne saken foreslås det å oppheve eldre mindre reguleringsplaner, inkludert vegplaner og såkalte «restplaner» – planer som har blitt liggende igjen etter vedtak av nyere reguleringsplaner. Disse planene har få eller ukorrekte føringer, og viktige hensyn er allerede ivaretatt i gjeldende overordnet plan. Planene har begrenset verdi i byggesaksbehandling.

For å sikre mer effektiv og hensiktsmessig saksbehandling, samt bedre forvaltning av plandata, foreslås det derfor å oppheve disse reguleringsplanene.

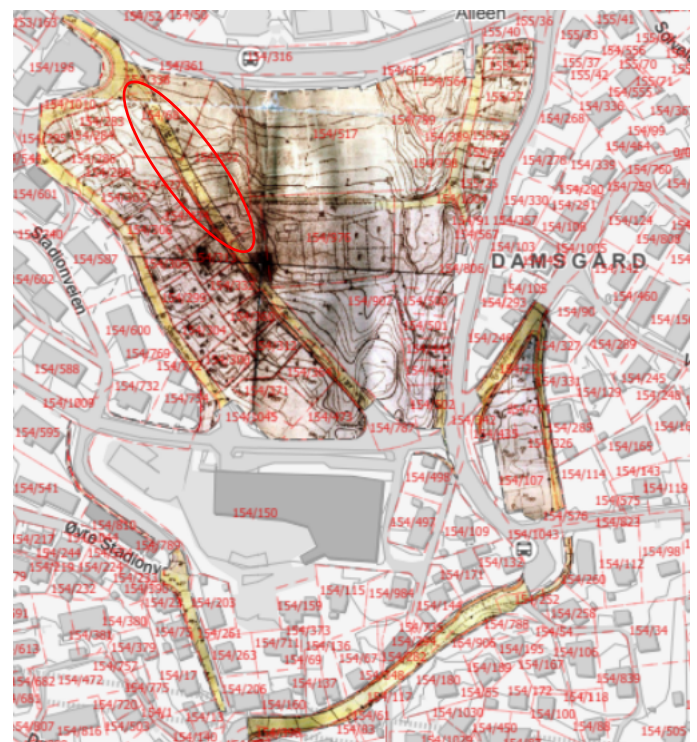
Plan- og bygningsetaten ser at det er argumenter både for å oppheve og beholde planene.

Når det gjelder arealplan-ID 40120000 er det flere fordeler ved å oppheve planen:

- Fjerne plan som delvis ikke er i samsvar med dagens utbygde situasjon. Den regulerer blant annet en gjennomgående adkomstveg og vegutvidelser (se rød sirkel i figur 2), som i dag er plassert der eksisterende bebyggelse står.
- Oppheving vil bidra til å rydde planregisteret for en planteknisk utdatert plan.
- Mer digital byggesaksprosess.

Samtidig finnes det ulemper ved å oppheve planen:

- Historikken om intensjonen om gjennomgående veg og bredere veg i området vil forsvinne fra det juridiske plangrunnlaget.
- Det kan åpne for økt utnyttelse av tomter som i dag er regulert til vegformål.



Figur 2 Utsnitt av reguleringsplan arealplan-ID 40120000

Ekspropriasjonsgrunnlaget er ikke lenger gyldig, og det anses ikke ønskelig å realisere vegen slik den er regulert. Så lenge planen er gjeldende, vil den imidlertid fortsatt vise arealstatus som vegformål.

Fremkommelighet og trafikksikkerhet vil fortsatt være viktige vurderingskriterier ved søknader om utvidet bruk i området. Dette er regulert gjennom plan- og bygningsloven (kapittel 27 og 28), vegloven (§§ 29 og 40–43) og byggt teknisk forskrift (TEK17).

Målet med å oppheve eldre vegreguleringsplaner er å sikre at plangrunnlaget for eiendommene samsvarer med dagens situasjon og gjeldende planlovverk. Dette vil bidra til et mer entydig og oppdatert plangrunnlag, og gi kommunen et mer presist styringsverktøy ved behandling av nye byggetiltak. Oppheving vil forenkle byggesaksbehandlingen, redusere antall tolkningsspørsmål og behovet for dispensasjoner knyttet til utdaterte reguleringsplaner.

Helhetlig planlegging ivaretas best gjennom utarbeidelse av ny reguleringsplan. En ny plan kan utarbeides uavhengig av om området omfattes av en eldre plan, og eksisterende regulering vil ikke være til hinder for videre utvikling.

Plan- og bygningsetaten vurderer det som mer hensiktsmessig å oppheve de aktuelle eldre planene enn å beholde dem for å beskytte bomiljøet. Dette skyldes at de eldre planene ofte har få eller utdaterte føringer for bomiljøet. Føringer for bomiljøet ivaretas i overordnet plan, plan- og bygningsloven og tekniske forskrifter som TEK17.

Kulturmiljø

De eldre reguleringsplanene som foreslås opphevet i dette arbeidet inneholder ikke føringer knyttet til kulturmiljø. Områder med kulturmiljøverdier er ivaretatt gjennom hensynssoner i kommuneplanens arealdel (KPA 2018), noe som fremgår av vedlagte evaluerings skjemaer.

Det er mottatt en privat merknad knyttet til reguleringsplanen for Damsgård hovedgård – endret vegregulering (arealplan-ID 40120000). Merknadsgiver uttrykker bekymring for at oppheving av planen kan få negative konsekvenser for bevaringen av Damsgård Hovedgård.

Plan- og bygningsetaten har vurdert at reguleringsplanen 40120000 er en vegplan, og inneholder verken arealformål eller bestemmelser knyttet til bebyggelse eller omgivelser innenfor planområdet. Hensyn til bevaring av Damsgård Hovedgård er allerede ivaretatt gjennom kulturminneloven og hensynssone for kulturmiljø i kommuneplanens arealdel.

Byantikvaren har ikke merknader til selve opphevingen av de eldre planene, men har i sin uttalelse til oppstart påpekt at endringer i bestemmelser eller hensynssoner i KPA kan få konsekvenser for kulturmiljøet. Ved slike endringer vil Byantikvaren få medvirkning i prosessen.

Plan- og bygningsetaten vurderer at kulturmiljøhensyn er bedre sikret gjennom overordnet plan og kulturminneloven, enn gjennom de aktuelle eldre reguleringsplanene. Kulturmiljø hensynene vil dermed være tilstrekkelig ivaretatt etter oppheving.

Vurdering av opphevingsforslaget etter naturmangfoldloven §§ 8-12

Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder forvaltning av fast eiendom. Opphevingsforslaget gjelder eldre reguleringsplaner som i hovedsak er ferdig gjennomført. Det planlegges ikke nye byggetiltak som vil ha konsekvenser for naturmangfoldet i denne saken.

I henhold til § 10.3 i kommuneplanens arealdel (KPA 2018) skal konsekvenser for naturmangfold og blågrønne strukturer vurderes i alle plan- og byggesaker. Ved søknad om endret bruk eller nye tiltak vil hensynet til naturmangfold bli ivaretatt gjennom bestemmelsene i KPA og naturmangfoldloven.

Det generelle plankravet med unntak, jf. KPA 2018 § 3, innebærer at det kun er begrenset utbygging som kan behandles direkte i byggesak uten ny reguleringsplan. Ved større tiltak vil det utløses krav om ny planprosess, der naturmangfoldhensyn vil bli vurdert på nytt.

Plan- og bygningsetaten vurderer at opphevingen av de aktuelle eldre reguleringsplanene ikke vil ha negative konsekvenser for naturmangfoldet. Hensynet til naturmangfold er tilstrekkelig ivaretatt gjennom gjeldende overordnet plan og naturmangfoldloven.

Andre forhold

Blågrønne verdier, barn og unges interesser og universell utforming er omtalt i vedlagt planbeskrivelse for oppheving.

Tematiske føringer fra årsoppdraget, samt parkeringsdekning, er ikke vurdert i denne saken. Dette skyldes at planarbeidet omhandler oppheving av eldre reguleringsplaner, og det planlegges ikke nye byggetiltak som utløser behov for slike vurderinger.

Plan- og bygningsetaten etterstreber imidlertid god involvering og medvirkning i forbindelse med opphevingsarbeidet.

Oppsummering og anbefaling

Dersom eldre og teknisk utdaterte reguleringsplaner fjernes fra plangrunnlaget på eiendommene, vil det være færre arealplaner å forholde seg til. Dette vil gi et mer entydig og relevant plangrunnlag for eiendommene. Plan- og bygningsetaten anbefaler foreslått oppheving.

Anbefalt vedtak:

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

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingsleder

Tarje Iversen Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Oversiktskart datert 13.08.2025

Planbeskrivelse oppheving datert 17.11.2025

Merknadsskjema datert 13.11.2025

Evalueringsskjema Laksevåg og Ytrebygda datert 13.11.2025

Evalueringsskjema Åsane og Arna datert 13.11.2025

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2025/12510