



Til
BKMB - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

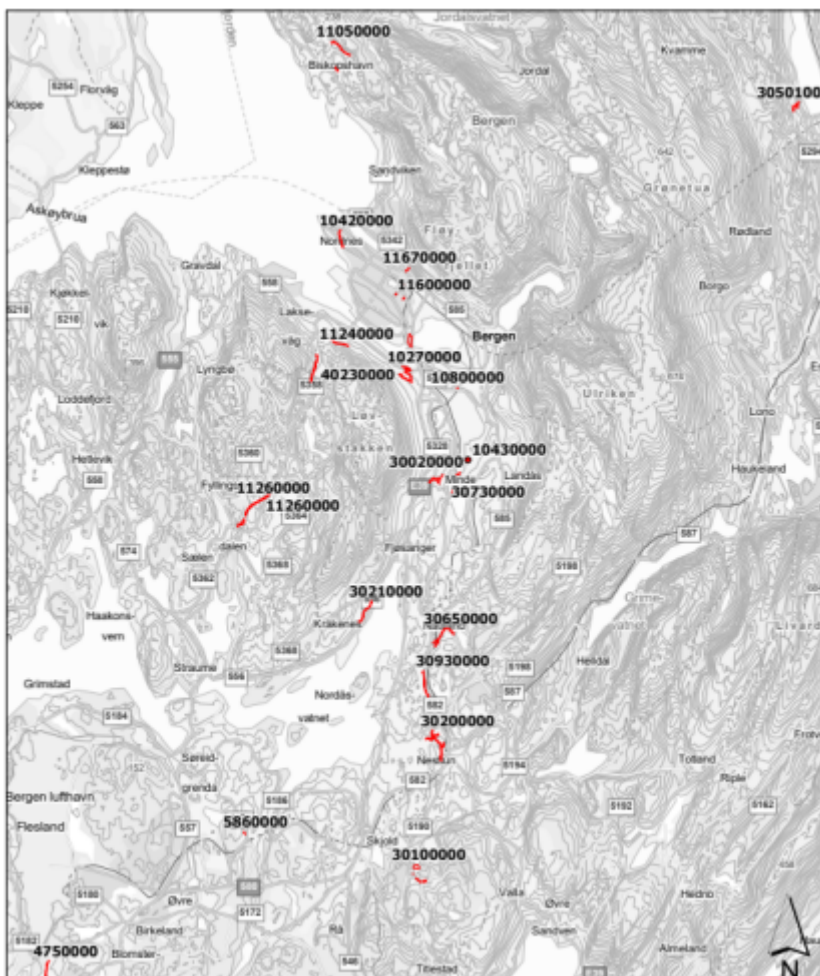
Vår referanse: PLAN-2022/29002-89
Saksbehandler: Malin Aasen
Dato: 12.12.2023

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til oppheving av eldre reguleringsplaner anbefales vedtatt Opphevelse av eldre veiplaner, Arealplan-ID 11050000 m.fl.

Om planforslaget

Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune foreslår å oppheve 20 eldre reguleringsplaner, som i hovedsak er vegplaner, vist i figur 1. Reguleringsplanene er vedtatt mellom 1948 og 1982.



Figur 1 Oversiktskart over planene som er foreslått opphevet i dette planarbeidet.

Intensjonen med planforslaget er rydde i planregisteret og forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandling.

Oppheving av reguleringsplanene er en del av et prosjekt som er bestilt av kommunaldirektøren i årsoppdraget for 2022/2023. Målet er å aktualisere og rydde opp i planregisteret slik at kommunens plangrunnlag er entydig, oppdatert og et godt styringsverktøy i byggesaker.

Vi foreslår å oppheve eldre vegplaner som ikke lenger er aktuelle, som ikke er utbygget i samsvar med plan, og planer som er utdatert og/eller svært fragmentert. De egner seg dermed ikke som et godt styringsverktøy i byggesaksbehandling lenger. Etter oppheving kan saker innenfor planområdene behandles etter overordnede planer eller gjennomgå ny regulering. Det er ikke planlagt ny regulering av områdene i dette planarbeidet.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 26.08.2023. Høringsfristen var 10.10.2023. Det kom inn 2 private merknader og 4 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema datert 05.12.2023.

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

- Spør etter forventet dato for vedtatt oppheving.
- Ønsker å beholde plan 30930000, eventuelt kun oppheve deler av den.
- Ingen vesentlige merknader fra høringsinstansene.

Det er ikke gjort endringer etter offentlig ettersyn.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Plan- og bygningsetaten anbefaler oppheving av eldre veg-reguleringsplaner.

Forhold til overordnet plan

I dag er plangrunnlaget til eiendommene innenfor planområdene fastsatt både i overordnet plan og i eldre reguleringsplaner som i hovedsak omfatter vegareal. Plan- og bygningsetaten foreslår å oppheve de eldre reguleringsplanene fra plangrunnlaget, slik at nye byggetiltak innenfor planområdene kun behandles etter overordnet plan.

Vestland fylkeskommune forutsetter i sin uttale til offentlig høring at bestemmelser og føringer i kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 vil være utfyllende som grunnlag for saksbehandling på den enkelte eiendom innenfor planområdet.

Ved oppheving av reguleringsplanene vil arealformålet «veg» forsvinne på reguleringsplannivå. Tiltakene (i hovedsak vegformål) i de eldre reguleringsplanene, er i dag enten ferdig etablert eller vurdert til ikke lenger å være aktuelle å realisere akkurat slik som reguleringsplanene viser. Vegstatuskartet til kommunen viser hvor vegene faktisk er etablert i dag, og er et bedre verktøy for å vise dagens vegnett.

Noen av planområdene er omfattet av kommunedelplaner. Dette fremkommer i vedlegget «evalueringsskjema – veiplaner». I flere av kommunedelplanene er veganleggene vist i samsvar med eksisterende situasjon.

Grunnet det generelle plankravet i KPA 2018, er det kun en begrenset utbygging som er mulig å få gjennomført i byggesak, uten en ny reguleringsplan. Eksisterende godkjent bruk av arealene kan fortsette som før uavhengig av opphevingen. Drift og vedlikehold kan fortsette som før. Plan- og bygningsetaten vurderer at bestemmelsene og føringene i overordnet plan til å være tilfredsstillende plangrunnlag i byggesaksbehandling for søknad om nye byggetiltak som får unntak eller dispensasjon fra plankravet. Eventuelle nye tiltak må søkes i tråd med overordnet plan eller gjennomgå ny regulering.

Forhold til eksisterende reguleringsplaner

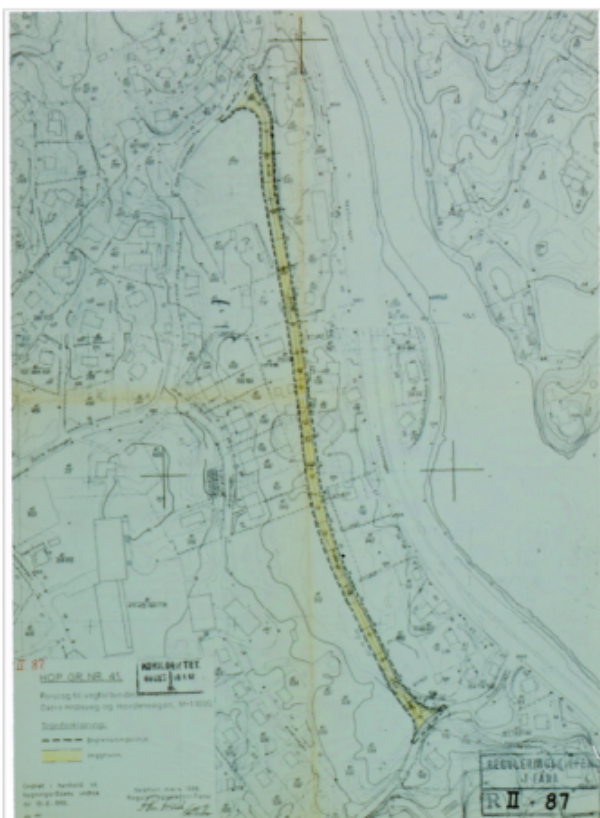
Utfordringen med å fortsatt ha reguleringsplanene som gjeldende plangrunnlag for eiendommene er at regulert situasjon på plankartet ikke stemmer overens med slik områdene er blitt utbygget flere steder innenfor planområdene. Dette gir ukorrekt arealstatus for flere av eiendommene. Reguleringsplanene er teknisk utdatert og ikke vektorisert (ikke gitt digitale arealformål). For søknad om nye tiltak må kommunen og grunneiere forholde seg til det som er regulert, så lenge reguleringsplanene er gjeldende. Dette kan skape en uhensiktsmessig saksbehandling i byggesaker for nye byggetiltak innenfor planområdene.

Vurdering av plan-ID 30930000

Det kom en privat merknad i forbindelse med offentlig ettersyn. Merknadsgiver ber om at reguleringsplan for Fana. Hop plan-ID 30930000 beholdes, eventuelt kun oppheve deler av planen. Merknadsgiver bor langs Østre Hopsvegen, og påpeker behov for veiutbedring og at vegen er for smal i dag. Videre påpekes vegens samfunnsfunksjon som gangveg til bybanen (Hop stoppet). Merknadsgiver mener at *for vegstrekingen i Østre Hopsvegen har den eldre reguleringsplanen fungert som en ventil som sikrer og ivaretar muligheter for vedlikehold og utvidelse/veiforbedringer. Dersom reguleringsplanen oppheves, innskrenkes disse mulighetene, og eventuelle søknader om byggetiltak vil ikke lenger hindres av mulig, fremtidig veiutbedring. De ber kommunen på nytt vurdere å opprettholde denne eldre reguleringsplanen, frem til ny reguleringsplan ivaretar og sikrer en mer trafiksikker løsning for myke trafikanter.*

Hovedintensjonen til den eldre vegplanen, som er vedtatt i 1967, var vegforbindelse mellom vegene Østre Hopsvegen og Hovdenvegen. Det er etablert veg på begge sider, men selve forbindelsen mellom de private vegene er ikke realisert.

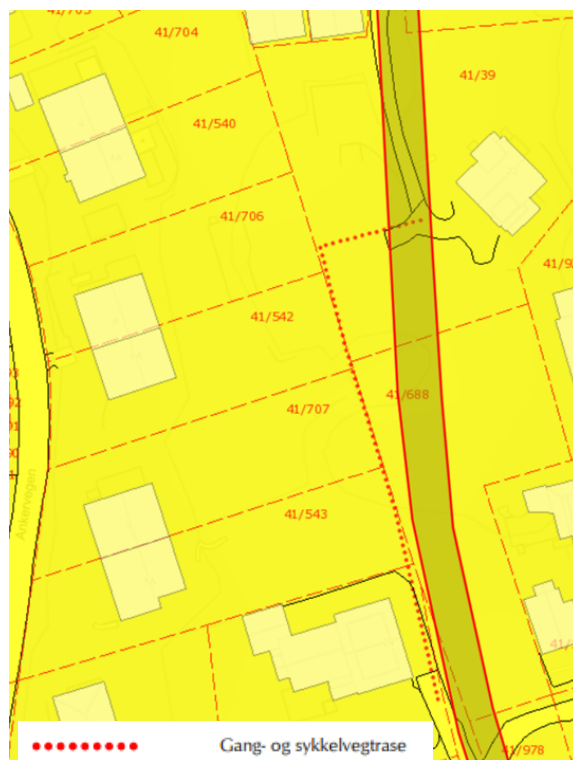
Utsnitt fra plankart:



Figur 2 Utsnitt fra vedlegg "Evalueringsskjema-Veiplaner"

Gjennomkjørende adkomstveg som vist i planen vurderes i dag som uaktuelt å realisere, ref. figur 2. Det er et fremtidig ønske om en forbindelse mellom boligområdene for myke trafikanter, ref. figur 3. I kommunedelplan (KDP) for Ny-Paradis, Hop, Nesttun, Nesttun Vest (arealplan-ID 15700000, vedtatt i 2001) er det vist en fremtidig gang- og sykkelveg i nær tilknytning til hvor adkomstvegen, som ikke er gjennomført, er regulert. Den fremtidige gang- og sykkelvegen vil fortsatt vises i plangrunnlaget på eiendommene selv om vegplanen oppheves. Det å beholde reguleringsplanen for Fana. Hop plan-ID 30930000 vurderes dermed ikke som nødvendig for å ivareta forbindelsen juridisk.

Utsnitt eksisterende vegstatus situasjon:



Figur 3 Utsnitt fra KDP Ny-Paradis, Hop, Nesttun, Nesttun vest som viser fremtidig gang- og sykkelvegtrase. Utsnitt fra deler av reguleringsplan 30930000 er markert med skygge i rødt omriss.

I bestemmelsene til KDP Ny-Paradis, Hop, Nesttun, Nesttun Vest står det at regulering av trafikkveger som omfatter diverse veger i Fana, ikke inntatt på temakartet, skal oppheves, ref. figur 4. Det er uklart hvilke vegplaner, siden det ikke er spesifisert nr. og navn på dem, men det kan tyde på at det var meningen at regulering av trafikkveger innenfor planområdet til KDP Ny-Paradis, Hop, Nesttun, Nesttun Vest skulle oppheves i 2001.

Nr.	Navn	Stadfestingsdato	Skal fortsatt gjelde	Skal endres	Skal oppheves	Merknader
---	Regulering av trafikkveger	21.03.27			X	Div. veger i Fana, ikke inntatt på temakartet

Figur 4 Utdrag fra bestemmelsene til KDP Ny-Paradis, Hop, Nesttun, Nesttun Vest

Den eldre reguleringsplanen for Fana. Hop plan-ID 30930000 er ikke helt i tråd med slik vegen faktisk er blitt bygget ut i dag, ref. figur 2. Vegen er etablert smalere og følger en annen vegtrase enn regulert på deler av strekket ved den private vegen Østre Hopsvegen, ref. figur 6.



Figur 5 Utsnitt fra KPA 2018
Figur 6 Regulert veg ved Østre Hopsvegen i plan 30930000, markert med svart stiplede strek.

Deler av vegbredden er regulert på kommunal eiendom som er avsatt til grønnstruktur i overordnet plan, ref. figur 5. Bymiljøetaten (BME) uttale til oppstart at «Enkelte av planene berører eksisterende naturområder, der BME støtter oppheving av planene».

Vi ser at det er argumenter både for å oppheve og beholde deler av planen. Fordeler med å oppheve planen er at vi får vekk en plan som ikke er i tråd med utbygget situasjon, og ikke er i tråd med ønsket fremtidig situasjon, hvor planen regulerer gjennomførende adkomstveg, utvidelser i grønnstruktur og «ny» vegtrase over grøntområde. Vi får samtidig ryddet planregisteret for en utdatert plan, som det kan tyde på var tiltenkt at skulle oppheves i forbindelse med KDP i 2001. Ulempen med å oppheve planen er at vi fjerner historikken om at det var tiltenkt en

bredere veg til boligområdet i det juridiske plangrunnlaget til eiendommene, og at det kan gjøre

det lettere å utnytte tomter som i dag er beslaglagt av vegformål i reguleringsplanen. Det vil imidlertid fortsatt være veldig uheldig at deler av planen viser ny vegtrase over et ubebygget grøntområde, og at dette strekket da eventuelt blir liggende igjen i den eldre planen. Ekspropriasjonsgrunnlaget er utgått, men planen vil fortsatt vise arealstatus til veg, så lenge planen er gjeldende.

Behov for vegutvidelser på den eksisterende vegen krever i dag avtale om å erverve areal på private og kommunale eiendommer. Dette kan gjøres uavhengig av reguleringsplan. Vegutvidelser vil i hovedsak være søknadspliktige grunnet blant annet at eventuelle vegutvidelser vil ligge nærmere nabogrense enn 1 meter. Nye tiltak må søke dispensasjon fra plankravet eller få unntak fra plankravet ved å oppfylle visse kriterier. Dette gjelder både med og uten eldre reguleringsplan. I byfortettingssonen i KPA 2018 åpnes det opp for etablering av veg og vegutvidelser. I grønnstruktur i KPA 2018 åpnes det opp for at eksisterende veger i grønnstruktur kan driftes i samsvar med vegens funksjon, ref. KPA § 29.3. Tiltakshaver kan dermed, med referanse til bestemmelsen, argumentere for at det gis dispensasjon for utvidelser av eksisterende veg for å gjøre det mulig å drifte den forsvarlig etter vegens funksjon i arealformål grønnstruktur i KPA 2018. Uten at vi kan forskuttere utfallet av eventuelle byggesøknadsprosesser. Vi vurderer at det vil være mer hensiktsmessig at det søkes om vegutvidelse hvor det faktisk er behov for vegutvidelse med overordnet plan som plangrunnlag, enn å beholde den eldre reguleringsplanen.

Med målsetning om å ivareta vegnettet sin samfunnsfunksjon har Bergen kommune kartlagt «tiltak gangveier bybanestopp», hvor det er kartlagt fire forbindelser som ønskes gjennomført ved bybanestoppet Hop, som berører Østre Hopsvegen. To av forbindelsene anbefales gjennomført, den tredje vurderes gjennomført og den fjerde er innspill til fortetningsprosjekt. Figur 7 viser hvor ønskede fremtidige gangveier ønskes gjennomført. Oppheving av vegplanen får ikke noen betydning i forhold til gangforbindelsene til bybanestoppet som anbefales gjennomført. Tiltak som er innspill til fortetningsprosjekt må vurderes i et eventuelt nytt planarbeid. Dersom gangtiltakene som er anbefalt i karleggingen gjennomføres vil gangtrafikken langs Østre Hopsvegen avlastes, men per i dag er det ikke tatt noen beslutning på å gå i gang med utbedring/opparbeiding eller igangsetting av planarbeid.



- Tiltak gangveier bybanestopp
- 1 Anbefales gjennomført
 - 2 Vurderes gjennomført
 - 3 Innspill fortetningsprosj.

Figur 7 Utsnitt fra kartlaget "tiltak gangveier bybanestopp"

Nye tiltak må i dag tilfredsstillende en rekke kriterier for å få unntak fra plankravet eller søke dispensasjon fra plankravet, og forholde seg til den eldre reguleringsplanen, og eventuelt søke dispensasjon fra den eldre reguleringsplanen. Målet med å oppheve eldre vegreguleringsplaner er blant annet å få et plangrunnlag for eiendommene som er i tråd med dagens situasjon og planlovverk. Kommunens plangrunnlag vil med dette bli mer entydig, oppdatert og et godt styringsverktøy for nye byggetiltak. Helhetlig planlegging sikres best i en ny reguleringsplan. Søknad om tiltak som ikke kan unntas fra plankravet eller får dispensasjon fra plankravet, vil bli avslått, og tiltaket må eventuelt avklares i en planprosess. Plan- og bygningsetaten anbefaler etter en samlet vurdering å oppheve hele reguleringsplanen for Fana. Hop plan-ID 30930000.

Samlet vurdering av plangrunnlag for alle reguleringsplanene som foreslås opphevet
Plan- og bygningsetaten vurderer at reguleringsplanene ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag.

Etter et vedtak om oppheving av reguleringsplanene kan saker i de aktuelle områdene behandles etter overordnede planer, inntil eventuelt ny reguleringsplan er utarbeidet og vedtatt.

Forhold til offentlig veg

Reguleringsplanene som er foreslått opphevet er i hovedsak ferdig utbygget vegformål. Noen av reguleringsplanene viser vegformål, som ikke samsvarer med dagens eller ønsket fremtidig situasjon av arealene. Det vil dermed være en fordel å få opphevet reguleringsplanene.

Ved oppheving av reguleringsplanene endrer arealene planstatus fra regulert til uregulert område. I regulerte områder er det kommunen som har vedtaksmyndigheten til å gi dispensasjon, også fra byggegrense mot offentlig veg. Ved oppheving blir planområdene uregulerte, og vedtaksmyndigheten til å behandle søknader om dispensasjon fra byggegrense mot offentlig veg vil endres til vegmyndighetene. Dette gjelder også tillatelse til nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsler. Virkningene for vegmyndighetene og grunneierne er beskrevet i planbeskrivelsen i kapittel 8.2.

Endrede byggegrenser og vedtaksmyndighet påvirker søknad om nye tiltak innenfor planområdene. Vegmyndighetene får mer myndighet langs sine veganlegg, og potensielt flere søknader. Økt saksmengde for vegmyndighetene anses som svært begrenset med bakgrunn i planområdene sin størrelse, form og plassering. Det er ikke gebyr knyttet til behandling av disse søknadene etter vegloven i dag, i motsetning til søknader om dispensasjon fra arealplan etter plan- og bygningsloven. For grunneierne anses det som positivt at reguleringsplanene oppheves og fjernes som plangrunnlag på eiendommene, da disse enten er ferdig utbygget eller viser ukorrekt arealstatus og vil kreve dispensasjon for nye tiltak som er i strid med regulert situasjon.

Berørte parter ble bedt om å uttale seg til offentlig ettersyn. Statens vegvesen er enig med Bergen kommune om at disse planene ikke egner seg som styringsverktøy og at de med fordel kan oppheves, og har ellers ingen vesentlige merknader. Vestland fylkeskommune er positiv til kommunen sitt arbeid med oppheving av eldre planer som ikke lengre egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandling. Vestland fylkeskommune vil få vedtakskompetanse i sakene som gjelder fylkesveger. Vedrørende oppheving av eldre vegplaner har Vestland fylkeskommune ingen vesentlige merknader ut over de som er ført for samferdsel. Bymiljøetaten har ingen motforestillinger til opphevelse av reguleringsplanene.

Med bakgrunn i uttalelsene til offentlig ettersyn vurderer plan- og bygningsetaten at de eldre veg-reguleringsplanene kan anbefales opphevet.

Dersom området reguleres i en ny reguleringsplan eller det blir fastsatt ny byggegrense i kommuneplanens arealdel, vil det være kommunens plan- og bygningsmyndighet som

behandler søknader. Dette gjelder uansett om det er riksveg, fylkesveg eller kommunal veg. Det er gebyr for behandling av en dispensasjon fra en arealplan.

Forhold til nye byggetiltak

Det er ikke planlagt ny regulering eller nye byggetiltak i dette planarbeidet. Planarbeidet skal kun oppheve eldre reguleringsplaner etter samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, jf. § pbl. 12-14 første ledd.

Konsekvenser for eventuelle kulturminner, naturmangfold og blågrønne strukturer skal vurderes i alle plan- og byggesaker, samt rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal legges til grunn for arealplanleggingen. Byantikvaren hadde ingen innspill til offentlig ettersyn. Bymiljøetaten (BME) påpeker i sin uttalelse til offentlig ettersyn at enkelte av planene berører eksisterende naturområder, der BME støtter oppheving av planene. Dette gjelder i hovedsak vegplaner som ikke er realisert, og som i dag vurderes til å være uaktuelle å realisere. Forslaget om oppheving av eldre reguleringsplaner vurderes ikke å gi negative konsekvenser for disse temaene. Temaene er bedre ivaretatt i overordnet plan, byggteknisk forskrift og plan- og bygningsloven, samt annet lovverk.

Etter et vedtak om oppheving av reguleringsplanene vurderer Plan- og bygningsetaten at nye byggetiltak, som får unntak eller dispensasjon fra det generelle plankravet, er tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan, byggteknisk forskrift TEK 17 eller nyere og plan- og bygningsloven, samt andre lover og forskrifter.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, vedtas følgende forslag til oppheving av reguleringsplaner:
 - a. ARNA. R 560, HOVEDVEGER INDRE ARNA, ESPELAND, ENDRING AV VEGTRASÉ, planID 3050100, vedtatt 27.04.1979.
 - b. BERGENHUS. ØYJORDEN - STEMMEMYREN, REGULERING AV VEIER, planID 11050000, vedtatt 08.03.1961.
 - c. BERGENHUS. TOLLBODALLMENNINGEN - NØSTET, REGULERING AV TUNNEL, planID 10420000, vedtatt 29.04.1949.
 - d. BERGENHUS. PUDDEFJORDSBROEN VEI TIL FYLLINGSDALEN, planID 11240000, vedtatt i 09.09.1963.
 - e. BERGENHUS/ÅRSTAD. HOVEDINNFARTSÅREN FRA SYD DANMARKSPASS – STRØMGATEN, planID 11600000, vedtatt 28.02.1969.
 - f. BERGENHUS. MOLLESMAUET, REGULERINGSENDRING, planID 11670000, vedtatt 28.02.1969.
 - g. LAKSEVÅG. VEI OVER PUDDEFJORDENS VESTRE BROHODE TIL FYLLINGSDALEN, planID 40230000, vedtatt 24.09.1963
 - h. FYLLINGSDALEN. GNR 19, KRÅKENESVEIEN, planID 30210000, vedtatt 14.06.1961
 - i. FYLLINGSDALEN. HOVEDÅREN FRA SKARPHAUGEN – LAUVÅ, planID 11260000, vedtatt 23.11.1963
 - j. FANA. GNR 9, TVEITERÅS, planID 30650000, vedtatt 28.11.1953.
 - k. FANA. GNR 42, NESTTUN, planID 30200000, vedtatt 25.11.1957.

- l. FANA. HOP, planID 30930000, vedtatt 14.02.1967.
- m. FANA. SMØRÅSVEGEN, APELTUNVEGEN, planID 30100000, vedtatt 13.11.1968.
- n. YTREBYGDA, GNR 39, BNR 116, HÅVARDSTUN, OMRÅDE RUNDT FELT B, planID 5860000, 06.09.1982.
- o. YTREBYGDA. DEL AV GNR 107, ESPELAND, VEGREGULERING, planID 4750000, vedtatt 05.06.1978
- p. ÅRSTAD. SOLHEIMSGATEN - MICHAEL KROHNS GATE - NYKRONBORG OG MØREGATEN, planID 10270000, 28.01.1948.
- q. ÅRSTAD. ASTRUPS VEI OG SCHWEIGÅRDS VEI, UTVIDELSE, planID 10430000, vedtatt 02.05.1949.
- r. ÅRSTAD. IBSENS GATE 104, UTVID KRYSSET VED HUNSTADSVINGEN, planID 10800000, vedtatt 27.04.1954.
- s. ÅRSTAD. GNR 13, STORETVEIT, ENDRING AV HAGERUPS VEI, planID 30730000, vedtatt 29.04.1960.
- t. ÅRSTAD. GNR 15, DEL AV NYHAUGEN, GNR 13, DEL AV STORETVEIT, planID 30020000, vedtatt 25.09.1950.

Plan- og bygningsetaten

Tarje Iversen Wanvik

Etatsdirektør

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Oversiktskart datert 09.05.2023

Planavgrensning datert 09.05.2023

Planbeskrivelse datert 28.06.2023

Merknadsskjema datert 05.12.2023

Evalueringskjema - Veiplaner

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/29002