

## Merknadsskjema – oppstart oppheving

<b>Plannavn</b>	Opphevelse av eldre reguleringsplaner år 1925-1945
<b>Arealplan-ID</b>	40010000 m.fl.
<b>Saksnummer</b>	PLAN-2023/17780
<b>Utarbeidet av</b>	Malin Aasen
<b>Sist revidert</b>	03.06.2024

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Plan- og bygningsetatens kommentar
1	<u>Private merknader:</u> Thor-Eirik Lodtz, Damsgårdslie 28, 21.04.2024	<p>Merknaden gjelder arealplan-ID 40010000. Hovedpunktene:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.Fjerning av planen medføre at alle eiendommer som er regulert av nevnte plan, blir å anse som uregulert. I et boligområde som er utbygd og tilrettelagt iht. plan er dette i seg selv ett inngripende tiltak. Det er vanskelig for oss å se de fulle rekkeviddene av at planen fjernes for vår og andre eiendommer i planområdet.</li> <li>2. Det fremstår for merknadsgiver som uforståelig at kommunen søker å innføre byggeinjer- som innebærer byggeforbud for en rekke tiltak for svært mange eiendommer på Damsgård.</li> <li>3. Det er en drastisk endring fra i dag, da eiendommene er regulert til bolig og pbl. fungerer som en «skal lov».</li> <li>4. Begrunnelsen for å fjerne planen fremstår heller ikke som nevneverdig godt begrunnet. At et område er bygget ut iht. en reguleringsplan er ikke en god begrunnelse for å fjerne en plan.</li> <li>5. Å fjerne planen gir utelukkende begrensinger i bruk og utnyttelse av eiendommene i området, uten noen vektig begrunnelse for inngrepet fra myndighetens side.</li> <li>6. Rettslig sett er det nærliggende å se et vedtak om fjerning av planen som et enkeltvedtak. Merknadsgiver kan ikke se at kommunen har oppfylt sine forpliktelser i forvaltningsloven med hensyn til utredning og informasjon til dem vedtaket berører.</li> <li>7. Ber om tilbakemelding fra kommunen på hva fjerning av reguleringsplanen vil medføre konkret for utnyttelsen av sin eiendom i fremtiden. Dette være seg i forhold til byggegrenser, men også andre forhold.</li> </ol>	<p>1.Regulert situasjon, som er inntegnet på plankartet, stemmer ikke overens med slik området faktisk er blitt utbygget flere steder innenfor planområdet til arealplan-ID 40010000. Byggetiltakene som er vist i planen, prikker/firkanter i ulike farger (bygninger) og streker(veger), er ferdig etablert innenfor planområdet, men plasseringen og omfanget er ikke i samsvar med planen fra 1925. Planen mangler tegnforklaring, og planen gir dermed ikke formelle arealformål. Dette gir ukorrekt arealstatus for flere av eiendommene, samt uklar eller en fortolket arealstatus for resterende eiendommer. Det er utfordrende å bruke planen som et godt styringsverktøy for nye byggetiltak. Ved å fjerne planen, vil nye byggetiltak kun behandles etter plangrunnlaget i nyere overordnet plan, samt etter andre lover og forskrifter, inntil det eventuelt er vedtatt ny reguleringsplan. Dette vil gi et mer entydig og aktualisert plangrunnlag.</p> <p>I dag er det i hovedsak kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 som gir premissene for videre utvikling av områdene. Videre utvikling skal som hovedregel skje ved at det utarbeides ny reguleringsplan, jf. KPA 2018 § 3.1. Unntaksvis (f.eks. for mindre tiltak) kan en begrenset utvikling skje gjennom unntak (KPA 2018 §§ 3.2 og 3.3) eller dispensasjon fra plankravet (KPA 2018 § 3.1). Uten reguleringsplanen fastsettes byggegrenser etter avstandskravene i dagens veglov § 29. Opphevingen vil medføre innskrenking av handlingsrommet for grunneiere med eiendommer langs offentlig veg, ved at det må søkes om dispensasjon fra vegmyndigheten for tiltak som berører hensynet til byggegrensen mot offentlig veg. Mer om virkninger og konsekvenser ved å fjerne planen er omtalt i planbeskrivelsen kapittel 4 og drøftet i fagnotatet til 1. gangs behandling.</p> <p>2. Kommunen fastsetter ikke egne byggegrenser/byggeinjer, men når det ikke er fastsatt egne byggegrenser i plan (reguleringsplan eller</p>

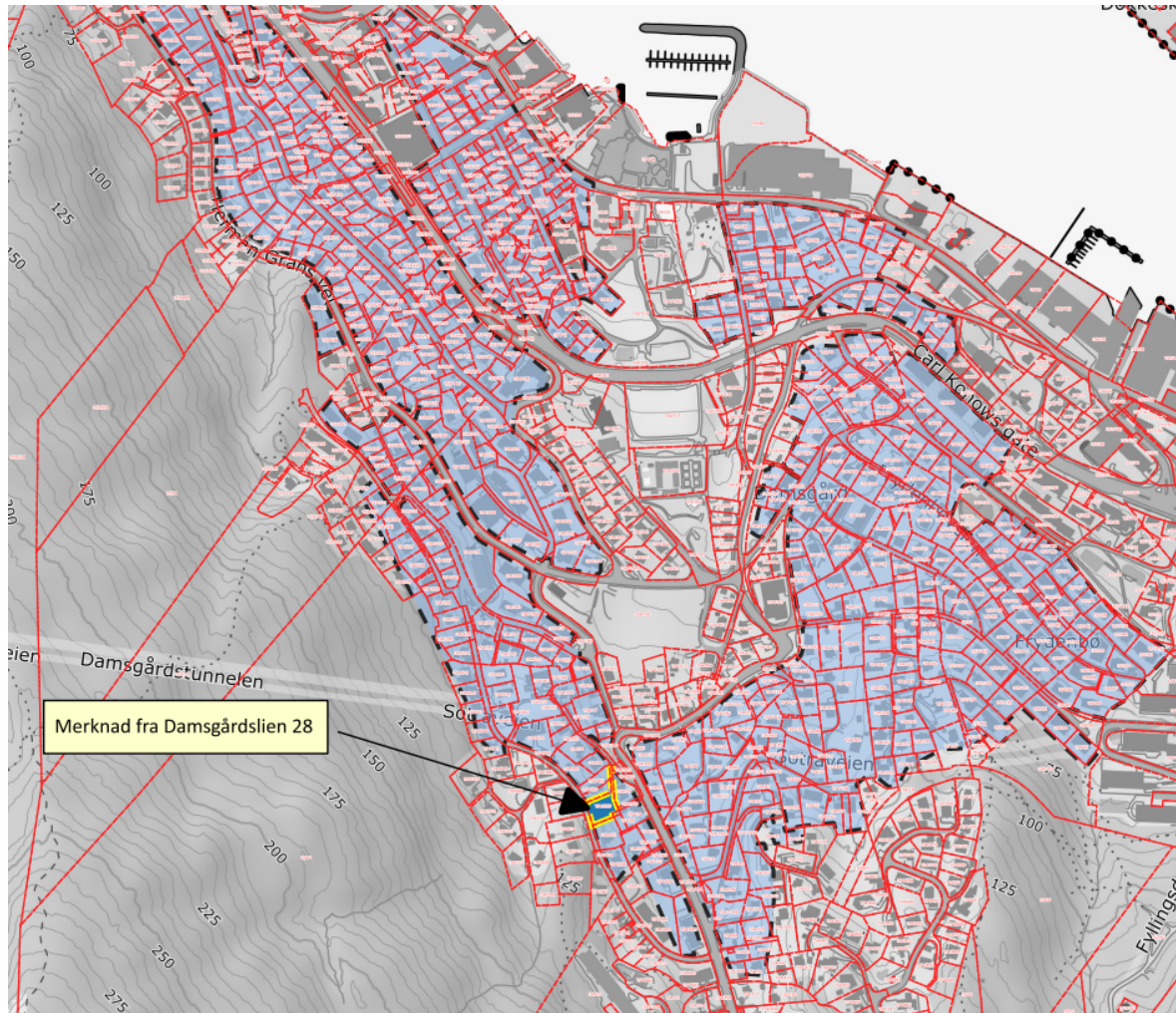
		<p>kommuneplan/kommunedelplan), så gjelder de generelle avstandskravene i vegloven § 29. Byggegrenser mot offentlig veg skal ivareta hensyn knyttet til veganlegget. Byggegrenser som følger av avstandsreglene i vegloven § 29 gir ikke et rent byggeforbud, men plassering av tiltak innenfor grensen krever særlig tillatelse fra vegmyndigheten. Dette av hensyn til veieiers interesse i å ivareta blant annet frisikt og nødvendige sidearealer til veien.</p> <p>3. Den eldre reguleringsplanen mangler tegnforklaring, og det fremgår ikke hvilke arealformål de inntegnede prikkene/firkantene og strekene på plankartet er regulert til. Det fremgår dermed ikke av planen at eiendommene er regulert til boligformål. Planen krever fortolkning, og fortolkningen kan variere over tid, og tolkes ulikt for ulike personer/saksbehandlere. For eiendommen Damsgårdslie 28 er det ikke inntegnet noe i plankartet fra 1925. Utsnitt fra regulert situasjon for eiendommen er limt inn til høyre:</p> <p>4. Begrunnelsen for å fjerne planen er at den eldre reguleringsplanen ikke samsvarer med utbygget situasjon flere steder, byggetiltakene i planen er ferdig etablert, og planen er fremstilt på en utdatert måte og må dermed tolkes. Grunnet eldre tegneregler er planen ikke egnet for vektorisering (digitalisering av plandata). Det er i hovedsak premissene i overordnet plan som gir føringer for framtidige byggetiltak, og disse vil fortsatt være gjeldende. Målet med opphevingen er å få et plangrunnlag som er relevant for dagens situasjon og lovverk, og som kan anvendes i en teknologisk ny tid med digitale tjenester. Oppheving av de eldste reguleringsplanene vil eliminere uhensiktsmessige og tidkrevende tolknings- og håndterings spørsmål, samt dispensasjonssaker knyttet til reguleringsplanen.</p> <p>5. Interessesmotsetninger og avveininger av virkninger for veiforhold er omtalt i fagnotatet til 1. gangs behandling.</p> <p>6. Oppheving av reguleringsplaner krever full planbehandling iht. plan- og bygningsloven § 12-14, med klagerett etter forvaltningsloven. Alle berørte parter blir varslet særskilt ved brev. Dette inneholder informasjon om blant annet byggegrense mot veg, herunder: <i>«Dette innebærer at byggegrensen mot offentlig veg blir 15 meter for kommunal veg, og 50 meter for riks- og fylkesveg, samt 15 meter for gang- og sykkelveg. Nye byggetiltak som havner innenfor byggegrensen mot offentlig veg må søke om dispensasjon fra vegloven hos vegmyndighet før oppføring av nye tiltak».</i></p> <p>De ulike fasene i opphevingsprosessen (varsel om oppstart, offentlig ettersyn og til slutt vedtak av Bystyret) blir kunngjort på nett og i avis, hvor dokumenter i saken gjøres tilgjengelig for alle.</p> <p>7. Oppheving av reguleringsplanen for eiendom 154/557 vil innebære at det blir 15 meter byggegrense mot kommunal veg, og 50 meter byggegrense mot fylkesveg. Etter et vedtak om oppheving, vil nye</p>
--	--	---

			byggetiltak innenfor byggegrensen mot veg kreve dispensasjon fra vegmyndighetene. Utnyttelse for eiendommen blir gitt i overordnet plan, kommuneplanens arealdel. For byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense gjelder pbl. § 29-4, med forskrifter.
1	Høringsinstanser: Bane Nor, 12.03.2024	1. Bane NOR har vurdert arbeidet med oppheving av eldre planer og har ingen merknader.	1.Tatt til orientering.
2	Byantikvaren, 15.04.2024	1. Byantikvaren har ingen kommentarer til at de aktuelle reguleringsplanene oppheves.	1.Tatt til orientering.
3	Seksjon for næring og landbruk, 17.04.2024	1.Seksjon for næring og landbruk ser positivt på at de eldre reguleringsplanene blir opphevet og at en får utarbeidet nye reguleringsplaner, der en ser det er behov for det. 2. Seksjon for næring og landbruk er av den oppfatning at i denne saken at ingen landbruksinteresser blir berørt i denne planen.	1.Tatt til orientering. Det er ikke planlagt nye reguleringsplaner i dette arbeidet. Nye byggetiltak kan behandles etter overordnet plan, eller det må utarbeides ny reguleringsplan. 2.Tatt til orientering.
4	Vestland fylkeskommune, 23.04.2024	1. Vestland fylkeskommune (Vlfk) er positiv til kommunen sitt arbeid med oppheving av eldre planer som ikke lengre egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandling. 2. Oppsummert har Vlfk ingen vesentlige merknader.	1. Tatt til orientering. 2. Tatt til orientering.
5	Bymiljøetaten, 29.04.2024 (Innvilget utsatt høringsfrist)	1.Bymiljøetaten har gitt hver plan en naturfaglig vurdering og en veifaglig vurdering. Oppsummert viser vurderingene at areal på eiendom 162/49 og 158/124 m.fl., eid av Bergen kommune, anbefales avsettes til grønnstruktur ved rullering av KPA og at oppheving av regulerte kommunale veier medfører endret byggegrense til veg.	1. Tatt til orientering. Merknad knyttet til KPA må følges opp ved rulling av KPA. Det er Bergen kommune som eier arealene i dag. Eiendom 162/49 er i dag etablert med tilkomstveg og grøntområde. Grunnet størrelsen (små eiendommer), form (smale) og plassering av eiendommene (langs veg), fremstår arealene lite egnet til utvikling. Bergen kommune kan ivareta de naturfaglige interessene gjennom eierforholdet, når planene er opphevet.
6	Byarkitekten, 31.05.2024 (Innkom etter høringsfrist)	1.Byarkitekten vil bemerke at tegnforklaringen til plankartene i disse reguleringsplanene inneholder viktig informasjon om intensjonen bak ønsket byform på bebyggelsen som etasjeantall og høyde over gate. Reguleringsplanene viser den valgte kvartalsstrukturen som regulerer bebyggelsen når det gjelder byform, forhold til gate og organisering av utearealer. 2. Denne informasjonen er utarbeidet og detaljert på strøksnivå, og er svært verdifull når nye tiltak skal vurderes i kontekst av eksisterende bebyggelse. Det vil derfor være svært uheldig om denne informasjonen nå utgår som en del av reguleringsgrunnlaget ved en opphevelse av disse planene.	1. Av de 6 reguleringsplanene som er foreslått opphevet, er det to av dem som oppgir etasjeantall og byggehøyder i plankartet, herunder arealplan-IDene 120000 og 70000. Uten oppgitte byggehøyder i en reguleringsplan reguleres byggehøyder i pbl- § 29-4 og i overordnet plan. Det er vist kvartalsstruktur i 4 av reguleringsplanene, herunder for arealplan-IDene 40010000, 410000, 120000 og 70000, som regulerer plasseringen til bebyggelsen, men denne er kun delvis fulgt. Områdene er i hovedsak ferdig etablert i dag. For større byggeprosjekter utløses det krav om ny reguleringsplan. For mindre byggetiltak vurderes det som tilfredsstillende å kun saksbehandle etter plangrunnlaget i overordnet plan. 2. Føringer gitt i de eldre reguleringsplanene bortfaller ved oppheving, men hensyn gitt i hensynssonene for kulturmiljø i KPA 2018 vil fortsatt gjelde. Store deler av områdene er omfattet av hensynssone for kulturmiljø. I vedlegg 4 til KPA 2018 er det beskrevet hvilke hensyn det skal tas spesielle hensyn til for de ulike kulturmiljøene. Innenfor hensynssone kulturmiljø skal vern og utvikling skje som bevaring og tilpasning til det eksisterende. Det vil dermed i stor grad være den faktiske utbygde

			situasjonen og hensynsonene for kulturmiljø i KPA 2018 som gir premisser for eventuell videre utvikling av områdene.
--	--	--	--

## Merknadskart

LAKSEVÅG. STORE DAMSGÅRD, Arealplan-ID 40010000, vedtatt i 1925



\*Grunnet størrelsen på planområdet og ønsket lesbarhet, fremkommer ikke hele planavgrænsningen i merknadskartet.