



**REGULERINGSFORSLAG TIL  
OFFENTLIG ETTERSYN**

**Fagnotat**

Vår referanse: PLAN-2023/10880-24

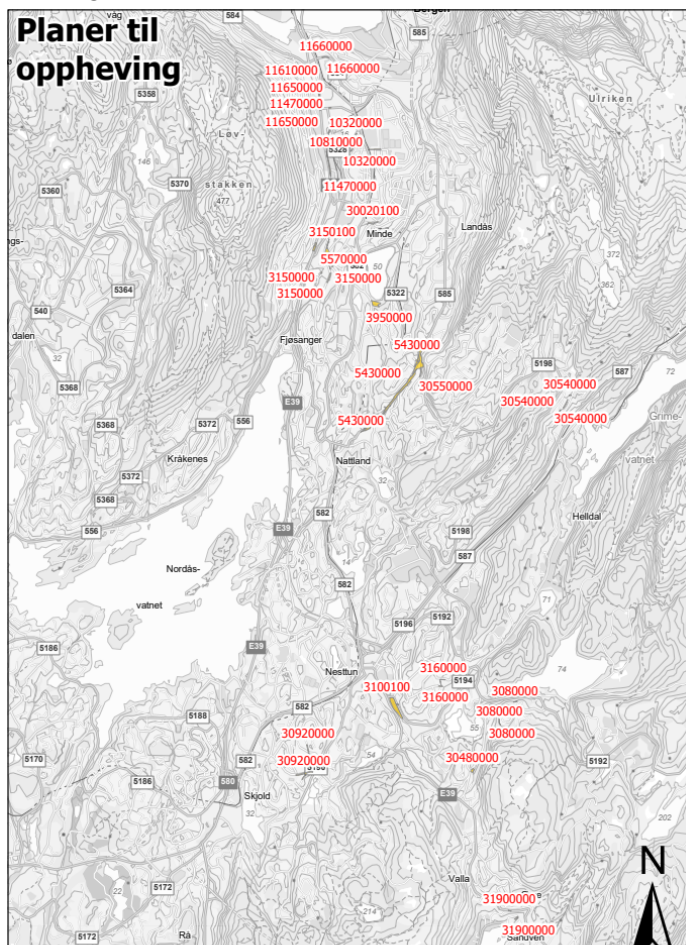
Saksbehandler: Malin Aasen

Dato: 03.06.2024

## Forslag til oppheving– offentlig ettersyn Oppheving av eldre små reguleringsplaner i Årstad og Fana bydel

### Om opphevingsforslaget

Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune foreslår å oppheve 20 eldre reguleringsplaner (vedtatt før 1985) med 5 mindre endringer, samt 1 ubestemt plan, i Årstad og Fana bydel, vist i figur 1.



Figur 1 Oversiktskart over eldre reguleringsplaner som foreslås opphevet

Reguleringsplanene som foreslås opphevet er i hovedsak veldig små, såkalt «restplaner». De eldre reguleringsplanene er i stor grad blitt erstattet av nyere planer. Det ligger dermed kun små deler igjen av opprinnelig plan. I tillegg er det foreslått å oppheve mindre eldre reguleringsplaner som ikke er realisert og mindre vegplaner som ikke er helt i samsvar med utbygget situasjon.

Intensjonen med opphevingsforslaget er å få et plangrunnlag som er mer relevant for dagens situasjon og lovverk. Hensikten er å oppheve eldre reguleringsplaner som ikke egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandling av nye byggetiltak eller til å vektoriseres (å gjøre plandataene digitale).

Hovedformålet med opphevingen er å forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandling for søknad om nye tiltak, og rydde planregisteret for utdaterte og fragmenterte

reguleringsplaner. I tillegg vil det redusere antall tolknings spørsmål og dispensasjons søknader knyttet til planene, samt bidra til å legge til rette for digitalisering av plan- og byggesaksprosessen.

Områdene blir som en konsekvens av opphevingen uregulerte (uten en reguleringsplan). Overordnede planer, føringer og retningslinjer vil være tilfredsstillende plangrunnlag for saksbehandling av nye tiltak, inntil det eventuell utarbeides ny reguleringsplan.

Utnyttingsgrad blir regulert i overordnet plan. Plan- og bygningsloven § 29-4 fastsetter byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense. Vegloven § 29 fastsetter byggegrensen mot offentlig veg, og vegmyndigheten får vedtakskompetanse for dispensasjon fra byggegrensen mot offentlig veg, og for ny og endret avkjørselstillatelse, så lenge forholdene er uregulerte.

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

### **Opphevingsprosess og medvirkning**

Det er ikke planlagt ny reguleringsplan eller nye byggetiltak i opphevingsprosessen. Oppheving av eldre reguleringsplaner saksbehandles etter de samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, jf. § pbl. 12-14 første ledd, herunder varsel om oppstart, offentlig ettersyn og vedtak i Bystyret. Oppheving av reguleringsplaner fører til at områdene blir uregulerte (uten en reguleringsplan). Det ble varslet oppstart for oppheving 16.03.2024.

#### Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 4 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema datert 03.05.2024. Det ble ikke mottatt private merknader.

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

#### Veg:

- I regulerte område er det plan- og bygningsloven som gjelder, og kommunen har kompetanse til å gi dispensasjon, også fra byggegrense mot veg. Ved oppheving av reguleringsplanen vil vegloven sin generelle byggegrense mot veg bli gjeldende, og kompetansen til å behandle søknader om dispensasjon vil ligge hos vegmyndighet. Dette gjelder også tillatelse til nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsler.
- I reguleringsplan Årstad. Gnr. 15 Bnr. 7 og 107 og Gnr. 17 Bnr. 157, Kristianborg (Televerkets anlegg) vil opphevingen fjerne båndlegging av regulerte vegarealer som ikke er bygd.

#### Natur:

- Bymiljøetaten har ingen naturfaglige vurderinger til selve opphevingen, men innspill til grøntarealer som bør sikres og legges inn i neste KPA.

### **Vurdering av opphevingsforslaget**

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst. Vi slutter oss til hovedformålet om å oppheve de eldre reguleringsplanene. Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

### Forhold til de eldre reguleringsplanene og overordnet plan

Det foreslås å oppheve 20 eldre reguleringsplaner (vedtatt før 1985) med 5 mindre endringer, samt 1 ubestemt plan, i Årstad og Fana bydel. Av disse er 19 av dem såkalte «restplaner», hvor kun små deler eller kun arealplan-ID-nummeret er igjen av eldre plan, 3 av dem er mindre ikke realiserte planer som anses uaktuelle å realisere i dag, 3 av dem er mindre vegplaner og 1 er ubestemt plan uten dokumenter. Fremstillingen av planene er opplistet i planbeskrivelsen punkt 1.3. Reguleringsplanene som er foreslått opphevet er evaluert, og følger saken i vedleggene «Evalueringsskjema Fana» og «Evalueringsskjema Årstad».

Hensikten med arbeidet er å oppheve eldre reguleringsplaner som vi ikke lenger anser behov for, og som ikke egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandling av nye byggetiltak eller vektorisering (digitalisering av plandata). Ryddearbeidet omfatter i hovedsak svært små areal i ferdig etablerte områder hvor nyere overordnet plan er et bedre styringsverktøy enn de eldre reguleringsplanene for søknad om nye tiltak. Tiltakene i reguleringsplanene er enten ferdig etablert, eller gir en arealstatus som ikke stemmer med dagens situasjon.

Opphevingen påvirker plangrunnlaget for nye byggetiltak, ved at reguleringsplanene bortfaller, og nye tiltak blir kun behandlet etter overordnet plan. Det vil i hovedsak være de samme byggetiltakene det åpnes opp for, også etter at planene er opphevet, jamfør bestemmelser og føringer i kommuneplanens arealdel (KPA) 2018, samt at plankrav med unntak (§ 3) inntreffer i de aktuelle områdene.

Vestland fylkeskommune forutsetter at bestemmelser og føringer i kommuneplanens arealdel (KPA) 2018, planID 65270000, og gjeldende kommunedelplaner vil være utfyllende som grunnlag for saksbehandling på den enkelte eiendom innenfor planområdene. Vestland fylkeskommune og seksjon for næring og landbruk er positiv til kommunen sitt arbeid med oppheving av eldre planer som ikke lengre egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandling.

Plan- og bygningsetaten vurderer at bestemmelser og føringer i KPA 2018 og gjeldende kommunedelplaner er tilfredsstillende plangrunnlag for nye tiltak innenfor de aktuelle planområdene.

### Vurdering av vegforhold

I regulerte områder er det plan- og bygningsloven som gjelder og kommunen har kompetanse til å gi dispensasjon, også fra byggegrense mot offentlig veg. Ved oppheving av reguleringsplanene vil vegloven sin generelle byggegrense mot offentlig veg bli gjeldende, og kompetansen til å behandle søknader om dispensasjon vil ligge hos vegmyndighet. Dette gjelder også tillatelse til nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsler. Bymiljøetaten i Bergen kommune vil få vedtaksmyndighet i saker som gjelder kommunale veger, og Vestland fylkeskommune vil få vedtaksmyndighet i sakene som gjelder fylkesveger.

Byggegrense mot veg går fra å være fastsatt av reguleringsplan til å bli fastsatt av vegloven. Endringen gjelder kun innenfor de aktuelle planområdene. Det får ikke konsekvenser utenfor de aktuelle planavgrensningene. Endringen fra regulert avkjørsel til uregulert avkjørsel gjelder for alle som vil benytte seg av avkjørselen. Reguleringsplanene er eldre planer, slik at

det som er bebygget og godkjent i dag har avkjørselstillatelse. Planene er svært teknisk utdaterte, slik at avkjørslene ofte ikke er etablert nøyaktig som regulert. Ved ny og endret bruk av avkjørselen etter oppheving trenger ikke bygningsmyndigheten og grunneiere å forholde seg til både regulert avkjørsel og dagens etablerte avkjørsel, som kan kreve dispensasjon fra reguleringsplanen om dette ikke er i samsvar. Ved uregulerte avkjørsler er det vegmyndighetene som behandler søknad om ny og endret bruk av avkjørsler.

Reguleringsplanene som er foreslått opphevet i dette arbeidet er i hovedsak svært små, slik at endringen av vedtakskompetanse på vegforhold vil kun ha en svært begrenset konsekvens for vegmyndighetene. For grunneierne anses det som positivt å fjerne eldre reguleringsplaner, og få et forenklet plangrunnlag på eiendommene.

Utbyggingspotensialet på arealene vil i hovedsak være likt som i dag, da det er overordnet plan som setter premisser for videre utvikling på de aktuelle områdene i dag. Vegmyndighetene kan i større grad ivareta hensynene til sine veganlegg med bakgrunn i vegloven, da de får vedtakskompetansen på vegforhold for uregulert areal. Omfanget av areal som blir uregulert som konsekvens av foreslått oppheving er svært begrenset i denne saken med bakgrunn i størrelsen på planområdene. Det er i hovedsak svært små planer, såkalte «rest-reguleringsplaner» og mindre planer, som er foreslått opphevet for å rydde planregisteret for planer som ikke lenger egner seg som styringsverktøy.

#### Reguleringsplan arealplan-ID 3150000

Bymiljøetaten har i sin uttale til oppstart gitt en vegfaglig vurdering på hver enkelt plan. Med unntak av én reguleringsplan har de ingen merknader til oppheving. I reguleringsplan Årstad. Gnr. 15 Bnr. 7 og 107 og Gnr. 17 Bnr. 157, Kristianborg (Televerkets anlegg), planID 3150000, vil opphevingen fjerne båndlegging av regulerte vegarealer som ikke er bygd. De ber om at det blir gjort en vurdering av eksisterende vegnett og gangmønsteret i området, før båndleggingen eventuelt fjernes.

Plan- og bygningsetaten har gjort en vurdering av eksisterende situasjon opp mot regulert situasjon ved de kommunale vegene innenfor planområdet til nevnte reguleringsplan i vedlegg «vurdering av arealplan-ID 3150000». Det kan være bevaringsverdig å beholde eldre reguleringsplaner som viser en ønsket fremtidig situasjon, slik som bredere veg og fortau, selv om det ofte må utarbeides ny reguleringsplan for å få gjennomført tiltakene. For reguleringsplan for Kristianborg (Televerkets anlegg), arealplan-ID 3150000, er det kun en liten del av planen som ligger igjen, og kun svært små deler langs kv. Kirkevegen og kv. Conrad Mohrs veg, samt kv. Hasselstien, som er berørt av vegformål som ikke er bygd. Det er dermed svært begrenset hva planen båndlegger til vegformål. Omkringliggende eiendommer langs de kommunale vegene er i hovedsak uregulerte. Byggegrense mot offentlig veg vil i hovedsak ivareta den samme bevaringsverdien den eldre reguleringsplanen gir. Uten planen er forholdene til vegene ivaretatt i byggegrensen mot offentlig veg i vegloven § 29. Plan- og bygningsetaten anser det mer hensiktsmessig å oppheve reguleringsplanen enn å beholde den videre i dette konkrete tilfelle. Vi hadde vurdert det annerledes om planen hadde hatt en mer sammenhengende helhet ved seg. Vi ber Bymiljøetaten uttale seg om dette forholdet til offentlig ettersyn.

### Vurdering av naturforhold

Naturforhold og grøntområder er viktige verdier å ivareta og videreføre. Reguleringsplanene som er foreslått opphevet anses ikke å ha naturforhold av vesentlig interesser som bortfaller ved oppheving. Dette fremgår av evalueringsskjemaene som er vedlagt saken.

Bymiljøetaten har i sin uttalelse til varsel om oppstart gitt naturfaglig vurdering til hver enkelt plan. Bymiljøetaten har ingen merknad til selve opphevingen angående natur, men har innspill til grøntarealer som bør sikres og legges inn i neste KPA. Vi har bemerket oss innspillene og anbefaler at dette tas videre ved rullering av neste KPA. Plan- og bygningsetaten anser naturforhold innenfor de aktuelle planområdene til å være tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan.

### Vurdering av andre forhold

Naturmangfold skal vurderes i alle plan- og byggesaker, og rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal legges til grunn for arealplanleggingen, samt universell utforming skal omtales i fagnotatet. Temaene er omtalt i planbeskrivelsen vedlagt saken. 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.

Tematiske føringer i planarbeid skal også omtales i fagnotatet. I og med at dette arbeidet er et opphevingsarbeid, og ikke ny planlegging, vurderes disse føringene ikke som relevant å omtale i denne saken. Plan- og bygningsetaten etterstreber imidlertid god involvering og medvirkning i forbindelse med opphevingsarbeidet.

### **Anbefalt vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, sendes følgende forslag til oppheving på høring og legges ut til offentlig ettersyn:

a. Oppheving av følgende eldre reguleringsplaner:

- i. Arealplan-ID 3950000
- ii. Arealplan-ID 10320000
- iii. Arealplan-ID 10320001
- iv. Arealplan-ID 10320002
- v. Arealplan-ID 10810000
- vi. Arealplan-ID 10810001
- vii. Arealplan-ID 11470000
- viii. Arealplan-ID 11610000
- ix. Arealplan-ID 11650000
- x. Arealplan-ID 11660000
- xi. Arealplan-ID 3150000
- xii. Arealplan-ID 3150100
- xiii. Arealplan-ID 3150101
- xiv. Arealplan-ID 5570000
- xv. Arealplan-ID 30020100
- xvi. Arealplan-ID 30550000
- xvii. Arealplan-ID 92170000
- xviii. Arealplan-ID 30480000

- xix. Arealplan-ID 3100100
- xx. Arealplan-ID 30920000
- xxi. Arealplan-ID 5430000
- xxii. Arealplan-ID 5430001
- xxiii. Arealplan-ID 3054000
- xxiv. Arealplan-ID 31900000
- xxv. Arealplan-ID 3080000
- xxvi. Arealplan-ID 3160000

Plan- og bygningsetaten

**Aslaug Aalen**

*avdelingsleder*

**Tarje Iversen Wanvik**

*etatsdirektør*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Oversiktskart datert 19.01.2024

Planbeskrivelse datert 24.05.2024

Merknadsskjema datert 03.04.2024

Evalueringskjema Årstad datert 24.05.2024

Evalueringskjema Fana datert 24.05.2024

Vurdering av arealplan-ID 3150000 datert 22.05.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:

PLAN-2023/10880