



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

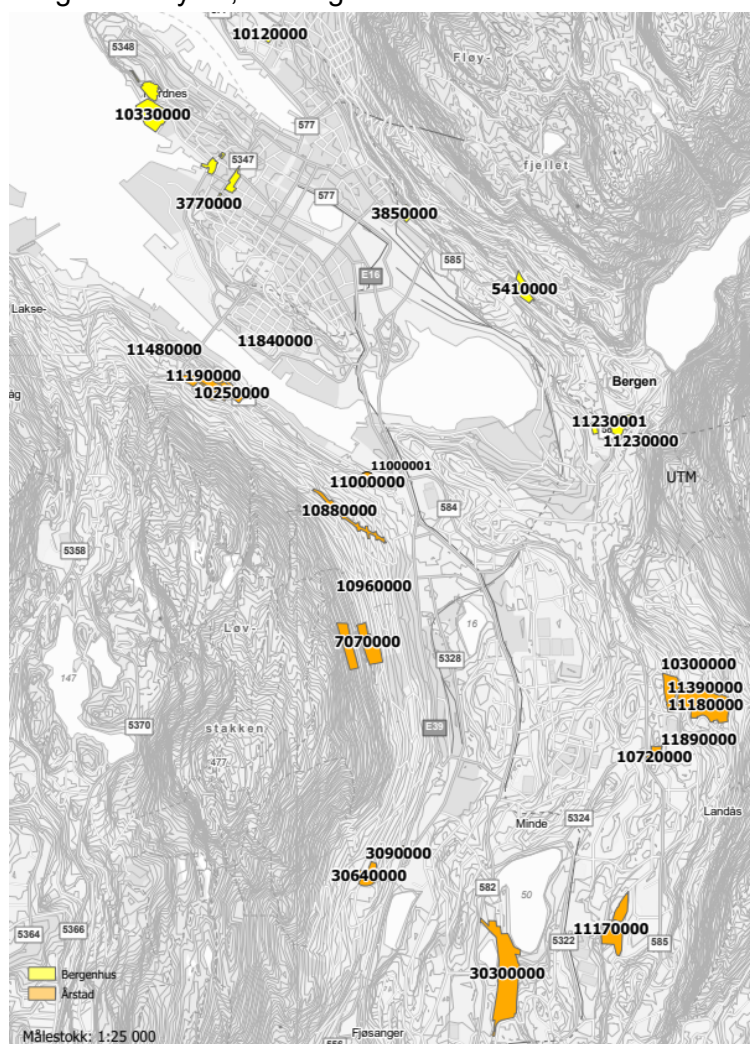
Vår referanse: PLAN-2024/12318-1
Saksbehandler: Malin Aasen
Dato: 10.09.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

FORSLAG OM OPPSTART AV OPPHEVING Oppheving av eldre reguleringsplaner i Årstad og Bergenhus bydel

Hva saken gjelder

Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune foreslår å oppheve 23 eldre reguleringsplaner med 2 mindre endringer vedtatt mellom 1947-1987, i Årstad og Bergenhus bydel, vist i figur 1.



Figur 1 Oversiktskart over reguleringsplaner som er foreslått opphevet.

Det å oppheve de eldre reguleringsplanene vil forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandling for søknad om nye tiltak, og rydde planregisteret for 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 nye tiltak etter plangrunnlaget i overordnet plan (kommuneplanens arealdel og eventuell kommunedelplan), eller det må utarbeides ny reguleringsplan. Byggetiltak som tidligere er godkjent etter eldre reguleringsplan blir ikke påvirket av at reguleringsplanene oppheves.

Dersom en reguleringsplan har en viktig funksjon eller viktige samfunnshensyn taler for at en reguleringsplan skal bestå, kan det være en aktuell vurdering å oppheve deler av den, eller beholde den i sin helhet.

Denne saken utløser ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram.

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-14 startes det opp opphevingsarbeid. Følgende eldre reguleringsplaner foreslås opphevet:

Årstad bydel:

Arealplan-ID	Plannavn	Ikrafttredelse
10250000	ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS	17.12.1947
10300000	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 28A OG TILGRESENDE EIENDOMMER	26.04.1948
30640000	ÅRSTAD. GNR 18 BNR 97, MINDE	06.05.1953
10720000	ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52X, LANDÅSVEIEN 51X MFL.	29.10.1953
30300000	ÅRSTAD. GNR 12 BNR 30 OG DEL AV BNR 2, FANTOFT	06.12.1955
10960000	ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN 48 A, TOMT FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE	10.05.1958
10880000	ÅRSTAD. UTVIDELSE FIRDAGATEN - LØVSTAKKVEIEN	01.07.1958
11000000	ÅRSTAD. MICHAEL KROHNS GATE 8 A	25.09.1958
11000001	ÅRSTAD. MICHAEL KROHNS GATE 8A, KONTORBYGG, ENDRING AV GESIMSHØYDE	20.03.1964
11170000	ÅRSTAD. GERHARD GRANS VEI 33X, FRIAREAL	30.03.1963
11190000	ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL	08.05.1963
11180000	ÅRSTAD. LÆRERSKOLEN MED IDRETTSANLEGG OG ADKOMST	05.06.1963
11390000	ÅRSTAD. LANDÅSSVINGEN 21, OFFENTLIG LEKEPLASS	04.10.1965
11480000	ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS	18.10.1966
11890000	ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 24 OG 38X, TOMT FOR SYKE- OG ALDERSHJEM	26.05.1971
3090000	ÅRSTAD. GNR 17 BNR 2, 8, 65 OG 52, NYGÅRD - GRØNNESTØLSVEIEN 2 OG FJØSANGERVEIEN 161 OG 159	11.08.1972
7070000	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 824, SØNDRE SKOGVEIEN 89 X	30.03.1987

Berghus bydel:

Arealplan-ID	Plannavn	Ikraftredelse
10120000	BERGENHUS. DREGGEN - BRADBENKEN	07.02.1947
10330000	BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES	18.08.1948
11230000	BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, TOMTER FOR OFFENTLIGE FORMÅL	19.07.1963
11230001	BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, ENDRING	15.06.1979
11840000	BERGENHUS. KONSUL BØRS' GATE 35	05.02.1971
3770000	BERGENHUS. NØSTET, OMRÅDET MELLOM NØSTEGATEN - TEATERGATEN, TOMT TIL PLEIEHJEM PÅ ENGEN	28.01.1972
3850000	BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 90-90A - KALFARLIEN 2	06.12.1973
5410000	BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN 12	30.05.1984

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Tarje Iversen Wanvik

Etatsdirektør

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

SAKSUTREDNING

Innhold

FORSLAG OM OPPSTART AV OPPHEVING.....	1
Oppheving av eldre reguleringsplaner i Årstad og Bergenhus bydel	1
Hva saken gjelder	1
Forslag til vedtak:	2
SAKSUTREDNING	4
Innhold	4
Vedlegg:	4
Bakgrunn og målsetting	5
Planavgrensning og begrunnelse.....	5
Overordnede planer og føringer	6
Planprosessen	6
Beskrivelse av dagens eksisterende situasjon og ønsket fremtidig situasjon.....	7
Konsekvenser og virkninger av opphevingsforslaget.....	7
Oppsummering og konklusjon.....	8

Vedlegg:

- A. Oversiktskart datert 08.08.2024
- B. Innledende planbeskrivelse datert 08.08.2024
- C. Evalueringsskjema Årstad datert 08.08.2024
- D. Evalueringsskjema Bergenhus datert 12.08.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/> snr PLAN-2024/12318

Bakgrunn og målsetting

Bakgrunnen for denne saken er årsoppdraget for 2024, hvor Plan- og bygningsetaten blir bedt om å videreføre prosjekt for oppheving av eldre arealplaner, som ble startet i 2022.

Opphevingsprosjektet ble iverksatt med bakgrunn i vektoriseringsprosjektet (å gjøre plandataene digitale). Nasjonalt legges det opp til at data skal kunne benyttes inn i digitale byggesaksprosesser. Dette fordrer høy kvalitet på de data som benyttes. Eldre plandata må tolkes, og er utfordrende å digitalisere etter dagens krav og standard. I tillegg tilsidesetter kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 § 2 og § 3 (bestemmelser som gjelder virkninger av planen og plankrav) delvis de eldre planene.

Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune er ansvarlig for at kommunens reguleringsplaner skal fungere som effektive styringsverktøy. Oppheving av eldre reguleringsplaner er en del av oppryddingen i kommunens planregister og en forenkling av plangrunnlaget på eiendommene.

Målet er å rydde planregisteret, slik at plangrunnlaget er mer relevant for dagens situasjon og lovverk.

Hensikten med opphevingen er å fjerne eldre reguleringsplaner vi ikke lenger anser behov for. Forutsetningen for å oppheve en eldre reguleringsplan er at viktige forhold i plan er ivaretatt i overordnet plan (kommuneplanens arealdel og eventuelt kommunedelplan), samt i andre lover, forskrifter og føringer.

Planavgrensning og begrunnelse

Planavgrensning for de ulike reguleringsplanene framgår i vedlegget *Evalueringsskjema Årstad* datert 08.08.2024 og *Evalueringsskjema Bergenhus* datert 12.08.2024.

Reguleringsplaner gjelder til de blir erstattet i sin helhet eller opphevet. Kommunen og grunneiere må dermed forholde seg til det som er regulert, så lenge reguleringsplanene er gjeldende. Dette kan skape en u hensiktsmessig byggesaksbehandling når det søkes om nye tiltak på en eiendom hvor reguleringsplanen er utarbeidet etter eldre lovverk.

Det er foreslått å oppheve eldre reguleringsplaner som er vedtatt før plan- og bygningsloven av 1985 i Årstad og Bergenhus bydel, i tillegg er det tatt med en reguleringsplan vedtatt i 1987 som ikke er i tråd med utbygget situasjon. Dette valget er gjort med bakgrunn i det generelle plankravet i kommuneplanens arealdel 2018 (§3.1), som inntreffer for en rekke tiltak som ikke inngår i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985, eller nyere lov. Det er dermed kun begrensede nye byggetiltak det kan søkes om i byggesak. Større byggeprosjekt utløser allerede krav om å utarbeide ny plan, ref. plankravet i KPA 2018 § 3 og pbl. § 12-1, 3.ledd.

De eldre reguleringsplanene er teknisk utdaterte. Plankartene samsvarer ofte ikke helt med utbygget situasjon, og planene er heller ikke egnet for å gjøres digitale (vektorisering). Det er i hovedsak foreslått oppheving av eldre reguleringsplaner innenfor byfortettingssone (sone 2) og ytre fortettingssone (sone 3) i KPA 2018. Det er i hovedsak premissene i overordnet plan som gir føringer for framtidige byggetiltak i disse områdene.

Det er lagt vekt på å oppheve planer som ikke er i tråd med utbygget situasjon (plan gir ukorrekt arealstatus), planer som er svært fragmentert/oppdelt (planen har mistet sammenheng og mye av sin funksjon) og planer som kan være utfordrende å tyde og tolke (manglende lesbarhet i planen).

Oppheving av reguleringsplanene vil eliminere uhensiktsmessige tolknings- og håndteringsspørsmål, samt tidkrevende dispensasjonssaker knyttet til de eldre reguleringsplanene.

Overordnede planer og føringer

I kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 er de aktuelle planområdene i hovedsak avsatt til byfortettingssone (sone 2), ytre forettingsone (sone 3), grønnstruktur, samt LNF og idrettsanlegg.

Reguleringsplanene vi foreslår å oppheve er av eldre dato. Søknad om en rekke nye typer tiltak vil dermed utløse krav om å utarbeide ny reguleringsplan, ref. plankravet i KPA2018 § 3.1. Dette gjelder i hovedsak større byggeprosjekter. Mindre byggetiltak kan søke om få unntak fra plankravet ved å oppfylle visse kriterier, eller det kan søkes om dispensasjon fra plankravet, jf. KPA2018 §§ 3.1, 3.2 og 3.3. Med bakgrunn i plankravet og at kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplan ved motstrid, og at arealutnyttelse i KPA2018 gjelder foran lavere utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplan innenfor sone 1-3, er allerede flere av reguleringsplanene tilsidesatt av kommuneplanens arealdel. Plankravet i KPA2018 inntreffer både i eldre regulerte områder og i uregulert områder.

Ved oppheving av reguleringsplanene bortfaller arealformål på reguleringsplannivå. Flere av planområdene er omfattet av kommunedelplaner. Spesifikke arealformål er dermed ivaretatt i kommunedelplanene.

For ytterligere informasjon om planstatus henvises det til vedleggene «Innledende planbeskrivelse», «Evalueringsskjema Årstad» og «Evalueringsskjema Bergenhus».

Plan- og bygningsetaten vurderer at det ikke er krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 4-2 andre ledd for oppheving av de eldre reguleringsplanene. Det vurderes at oppheving ikke vil få vesentlig virkning for natur, miljø eller samfunn.

Planprosessen

Oppheving av reguleringsplan følger samme prosess som ved utarbeiding av ny reguleringsplan; Oppstart (her er vi nå) - Offentlig ettersyn - Vedtak av bystyret.

Berørte parter og høringsinstanser vil bli varslet og informert i de ulike fasene i prosessen. Bergen kommune melder nå oppstart av arbeidet med oppheving av eldre reguleringsplaner. Dette er den innledende fasen av planarbeidet, og det er her muligheten for å påvirke arbeidet er størst. Fagetaten oppfordrer alle som har synspunkter i saken om å melde dette skriftlig til kommunen.

Kommunens forslag om oppheving legges så ut til formell offentlig høring, som er den neste hovedfasen i planprosessen. Alle berørte parter vil bli tilskrevet. Merknadene fra høringen vil bli bearbeidet og oppsummert, og vedlagt saken som så går til politisk sluttbehandling. Etter bystyrets behandling vil berørte parter bli skriftlig varslet, med informasjon om vedtak og klageadgang etter vanlige forvaltningsregler.

Det kan påregnes at planprosessen vil ta ca. 1 år fra oppstartmelding til vedtatt oppheving, dersom det ikke oppstår uforutsette utfordringer.

Saksgangen kan følges på kommunens nettsider:

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

Beskrivelse av dagens eksisterende situasjon og ønsket fremtidig situasjon

I dag er planstatusen til de berørte eiendommene fastsatt både i overordnet plan og i eldre reguleringsplaner. De eldre reguleringsplanene må tolkes manuelt grunnet eldre tegneregler. Områdene er i hovedsak ferdig etablert, og planene samsvarer ofte ikke helt med utbygget situasjon flere steder innenfor de aktuelle områdene.

Plan- og bygningssetaten foreslår å ta vekk de eldre reguleringsplanene fra plangrunnlaget, slik at søknad om nye byggetiltak innenfor planområdene kun behandles etter plangrunnlaget i overordnet plan, samt annet lovverk og forskrifter. Nyere overordnet plan vurderes å være et tilfredsstillende plangrunnlag for områdene som er omfattet av de eldre reguleringsplanene i dag.

Oppheving av de eldre planene vil bidra til at Bergen får et mer entydig og egnet plangrunnlag, bedre tilpasset dagens situasjon og lovverk. Oppheving av de eldre planene vil både forenkle forståelsen av gjeldende plangrunnlag og forvaltningen av plandatabasen, og sørge for at beslutningsgrunnlaget for nye tiltak forblir tidsriktige. Ytterligere beskrivelser av ønsket fremtidig situasjon er beskrevet i vedlagt «innledende planbeskrivelse» kapittel 3.3.

Konsekvenser og virkninger av opphevingsforslaget

Ved oppheving av reguleringsplanene (plankart og bestemmelser) mister planene sin rettsvirkning, og føringer gitt i reguleringsplanene bortfaller. Arealene blir uregulerte (uten en reguleringsplan). Etter vedtak om oppheving vil nye byggetiltak behandles etter plangrunnlaget i overordnet plan, samt andre lover og forskrifter.

Uten reguleringsplan vil plassering og byggehøyder være fastsatt av plan- og bygningsloven § 29-4 (Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense) og i overordnet plan. I tillegg til byggesaksforskriften (SAK10). Arealformål og grad av utnytting blir gitt av overordnet plan. Vegforhold knyttet til byggegrense mot offentlig veg, og ny og endret bruk av offentlig avkjørselstillatelse blir regulert i vegloven, så lenge forholdene er uregulert i en arealplan. Vegmyndighetene får vedtaksmyndigheten på vegforhold, så lenge forholdene ikke er avklart i en arealplan. For ytterligere informasjon vises det til vedlegget «Innledende planbeskrivelse» kapittel 4.

Oppsummering og konklusjon

Plan- og bygningsetaten vurderer at de eldre reguleringsplanene ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et entydig og egnet plangrunnlag i dag. Etter et vedtak om oppheving av eldre reguleringsplaner kan søknad om nye tiltak behandles etter bestemmelser i overordnede planer, samt annet lovverk og forskrifter. Inntil det utarbeides og vedtas ny reguleringsplan.

Oppheving av reguleringsplanene påvirker ikke eiendomsgrenser, eksisterende godkjente byggetiltak, eierforhold eller tinglyste rettigheter og plikter.