



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2024/12318-43

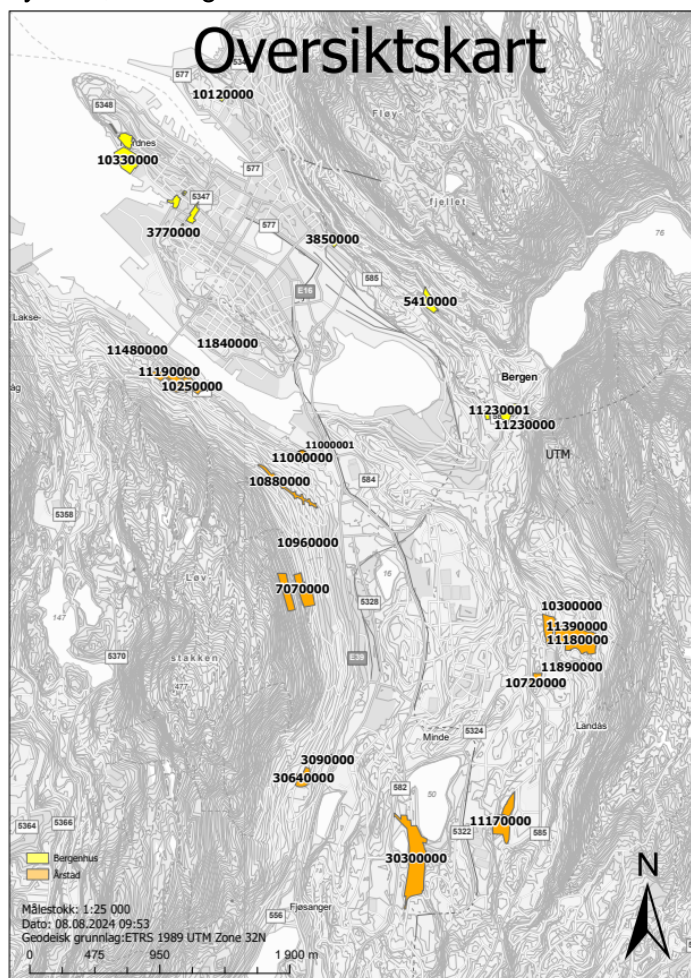
Saksbehandler: Malin Aasen

Dato: 20.01.2025

Forslag til oppheving av eldre reguleringsplaner i Årstad og Bergenhus bydeler

Om opphevingsforslaget

Plan- og bygningsetaten foreslår på vegne av Bergen kommune oppheving av 23 eldre reguleringsplaner med 2 mindre endringer vedtatt mellom 1947-1987, i Årstad og Bergenhus bydeler, vist i figur 1.



Figur 1 Oversiktskart over eldre reguleringsplaner som er foreslått opphevet

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

Målet med arbeidet er å oppheve eldre reguleringsplaner som ikke lenger fungerer som styringsverktøy. Hensikten med arbeidet er å rydde planregisteret for teknisk utdaterte planer, forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandling for nye tiltak og tilrettelegge for digitale plan- og byggesaksprosesser. I tillegg vil det redusere antall tolkningsspørsmål og dispensasjonssøknader knyttet til reguleringsplanene.

Reguleringsplanene som foreslås å oppheve er i hovedsak i utbygde områder, hvor byggetiltak i reguleringsplanene er ferdig etablerte. De aktuelle områdene blir, som en konsekvens av foreslått oppheving, uregulerte (uten en reguleringsplan). Overordnende planer, annet lovverk og forskrifter, føringer og retningslinjer vurderes å være tilfredsstillende plangrunnlag for saksbehandling av nye tiltak, inntil det eventuell utarbeides ny reguleringsplan. Byggetiltak som tidligere er godkjent etter eldre reguleringsplan blir ikke påvirket av at reguleringsplanene oppheves.

Utnyttingsgrad og arealformål blir etter opphevingen gitt 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.

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

Denne saken utløser ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram.
Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Opphevingsprosess og medvirkning

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.

Det er ikke planlagt ny reguleringsplan eller nye byggetiltak i opphevingsprosessen. Det kan startes opp nytt planarbeid eller søkes om nye byggetiltak uavhengig av opphevingsprosessen. Eventuelt nytt planarbeid eller nye byggetiltak i de aktuelle områdene skal varsles berørte parter i egne prosesser etter gjeldende regler.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Det ble varslet oppstart 05.10.2024. Til varsel om oppstart ble det mottatt 6 private merknader og 6 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema datert 10.01.2025.

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

- Følgende tema bes vurderes til offentlig ettersyn:
 - Forholdet til veglova, konsekvenser for grunneiere og vegmyndighet
 - Ivaretagelse av viktige kvaliteter
 - Konsekvenser for grøntarealer og lekeplasser
- Planfaglig: 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.

- Kulturmiljø: Byantikvaren forutsetter at hensynssonene for kulturmiljø blir som i KPA2018. Dersom bestemmelsene knyttet til hensynssonene endres, kan det få konsekvenser for kulturmiljøet.
- Privat merknad om områdets karakter og arkitekturstil: En viktig forutsetning er at bestemmelsen om *villamessig bebyggelse* opprettholdes.

Vurdering av opphevingsforslaget

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

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

Behovet for oppheving

I Bergen kommune, og i resten 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 er utfordrende å digitalisere etter dagens krav og standard. Bergen kommune har derfor startet et opphevingsprosjekt for å oppheve eldre planer som ikke lenger er et godt styringsverktøy for søknad om nye byggetiltak. Målet med opphevingen er å få et entydig, aktuelt og egnet plangrunnlag for saksbehandling av nye byggetiltak i dag.

En viktig forutsetning for å kunne oppheve eldre reguleringsplaner er at «myke interesser», herunder grøntarealer, fellesareal, kulturmiljø, naturmiljø, viktige arealformål og viktige bestemmelser er tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan. En god del planer vil dermed ikke være egnet for oppheving, grunnet at planene inneholder føringer og arealformål som er viktige å bevare og videreføre.

Ønsket fremtidig situasjon er beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 3.2. Oppsummert vil oppheving føre til et mer relevant plangrunnlag og reduserte gebyrkostnader knyttet til dispensasjoner fra reguleringsplan for innbyggerne, redusert tidsbruk for tolkning og veiledning av planer for saksbehandlerne, og økt kvalitet og trygghet i plangrunnlaget, samt tilrettelegging for mer digitale prosesser for kommunen. Opphevingen av planene vil både forenkle forståelsen av gjeldende plangrunnlag og forvaltningen av plandatabasen, samt sørge for at plangrunnlaget blir mer tidsriktig.

Overordnede planer

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) er de aktuelle planområdene i hovedsak avsatt til byfortettingssone (sone 2), ytre forettingssone (sone 3) og grønnstruktur, samt LNF og idrettsanlegg. Reguleringsplanene vi foreslår å oppheve er av eldre dato. Søknad om en rekke typer nye byggetiltak 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 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, samt at arealutnyttelse i KPA 2018 gjelder foran lavere utnyttelsesgrad i eldre

reguleringsplan innenfor sone 1-3, er allerede flere av reguleringsplanene delvis tilsidesatt av kommuneplanens arealdel. Plankravet i KPA 2018 inntreffer både i eldre regulerte områder og i uregulerte områder.

Ved oppheving av reguleringsplanene bortfaller arealformål og bygningsmønster på reguleringsplannivå. Flere av planområdene er omfattet av kommunedelplaner. Innenfor områdene omfattet av kommunedelplan er mer spesifikke arealformål ivaretatt, i tillegg til de mer generelle byggesonene i kommuneplanens arealdel.

Utnyttingsgrad og arealformål blir gitt i overordnet plan etter foreslått oppheving. Grad av utnytting fremgår av bestemmelsene i overordnet plan, jf. KPA 2018 § 26. Grad av utnytting gis blant annet ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal. Nye tiltak må i tillegg forholde seg til plankravet og øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel, samt eventuell kommunedelplan og andre lover og forskrifter. Områder som ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø i KPA 2018 har egne hensyn knyttet til kulturmiljøet, jf. KPA 2018 § 35.5.

For ytterligere informasjon om planstatus henvises det til vedleggene «Planbeskrivelse», «Evaluerings skjema Årstad» og «Evaluerings skjema Bergenhus».

Forholdet til veglova, konsekvenser for grunneiere og vegmyndighet

Byggegrense mot offentlig veg, enten inntegnet i plankartet eller gitt av eldre veglov på det tidspunktet eldre plan ble vedtatt, samt eventuelt regulert avkjørsel, bortfaller ved oppheving. I regulerte områder er det kommunen som har vedtaksmyndighet til å gi dispensasjon, også fra byggegrense mot offentlig veg, 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 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.

Bymiljøetaten har ingen merknad til vegfaglig vurdering til oppstart. Vestland fylkeskommune er positiv til kommunen sitt arbeid med oppheving av eldre planer som ikke lenger egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandling. Statens vegvesen (SVV) har ingen vesentlige merknader til arbeidet med oppheving i denne saken. SVV ber om at forholdet til vegloven, konsekvenser for grunneiere og vegmyndighet vurderes.

Virkningene for vegmyndighetene og grunneierne er beskrevet i planbeskrivelsen kapittel 4.4.2, omtalt i evalueringsskjema og blir informert om i varselbrevene. Byggegrense som følger av avstandsreglene i vegloven § 29 innebærer at en rekke nye tiltak innenfor byggegrensen krever særlig tillatelse fra vegmyndigheten. Byggegrensen mot veg omfatter det meste langs offentlig veg, både faste og løse konstruksjoner/gjenstander og vegetasjon, som kan være i strid med veginteressene, jf. veglovens §§ 29, 30, 31 og 32. Dette av hensyn til veieiers interesse i å ivareta blant annet friskt, nødvendige sidearealer til vegen, trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av vegen, arealbehov ved fremtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs vegen. Byggegrensen mot veg gir ikke et rent byggeforbud, men en rådighetsbegrensning i den forstand at man ikke uten videre kan forvente å utnytte denne delen av eiendommen uten særskilt tillatelse fra vegmyndigheten. Generelt vil en tillatelse etter vegloven § 30 innebære en mindre streng vurdering enn en dispensasjon fra byggegrense etter plan- og bygningsloven § 19-2. Dette da dispensasjonsparagrafen i plan-

og bygningsloven stiller opp strengere vilkår for å kunne innvilge en tillatelse enn det som følger av vegloven. Interessemotsetning og avveining av virkninger for vegforhold er beskrevet ytterligere i planbeskrivelsen kapittel 4.10.

Forhold knyttet til ivaretagelse av viktige kvaliteter

Det er en nasjonal forventning om mer digitale planregistre og mer digitale byggesaksprosesser. Forslag til oppheving av eldre reguleringsplaner tilrettelegger for dette. Det er samtidig viktig at vern av «myke interesser», herunder grønt, natur, areal til barn og unge, kulturmiljø, og tilsvarende blir tilfredsstillende ivaretatt uten de eldre reguleringsplanene. Temaene er ytterligere omtalt under.

Grøntarealer og lekeplasser

Grøntarealer og områder som brukes til lek, nærturer og rekreasjon er viktige å bevare.

Helsevern ber om at konsekvenser for grønntarealer og lekeplasser redegjøres. Grønntarealer og lekeplasser er redegjort for i evalueringsskjemaene for hver enkelt plan, samt omtalt generelt i planbeskrivelsen kapittel 4.5 (blågrønne verdier) og 4.7 (barn og unges interesser). Foreslått oppheving vurderes ikke til å gi vesentlige konsekvenser for grønntarealer og lekeplasser.

Bymiljøetaten har i sin uttalelse til oppstart gitt hver reguleringsplan en naturfaglig vurdering. I vurderingene blir det vurdert at arealformål *grønnstruktur* i KPA 2018 ivaretar arealbruken fra eldre plan, og at arealformålet bør videreføres i neste KPA. Dette er intensjonen for neste KPA. Eventuelle endringer og justeringer er en del av KPA-planprosessen, og gjøres i samråd med berørte høringsparter og myndigheter.

Det er mottatt en privat merknad for reguleringsplan for Gamle Kalvedalsveien 12 (arealplan-ID 5410000). Merknadsgiver motsetter seg opphevingen av planen, og mener oppheving vil være å svekke Christian Michelsen parkens status som offentlig friområde. Plan- og bygningsetaten viser til at parken på eiendom 166/1660 er ivaretatt ved arealformål *grønnstruktur* i KPA 2018 og arealformål *friområder* og *veiareal* i kommunedelplan for Fjellsiden sør. Uten reguleringsplanen er parken fortsatt ivaretatt i plangrunnlaget i overordnet plan. Parken er eid av Bergen kommune, og er offentlig tilgjengelig i dag.

Plan- og bygningsetaten anser grønntareal og lekeplasser til å være tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan uten de eldre reguleringsplanene. Vi ber om innspill om det er innvendinger på dette.

Kulturmiljø

Stedets identitet og kulturmiljøverdier er viktig å bevare.

Byantikvaren forutsetter i sin uttale til oppstart at hensynssonene for kulturmiljø blir som i KPA2018. Dersom bestemmelsene knyttet til hensynssonene endres, kan det få konsekvenser for kulturmiljøet. Byantikvaren påpeker at selv om mange av planene som har blitt opphevet ikke har egne bestemmelser for kulturmiljø spesielt, er det i mange tilfeller angitt byggehøyder, typologi, takvinkel og fargesetting i bestemmelser eller på kart. Dette kan ha store konsekvenser for kulturmiljøet og kulturlandskapet.

Plan- og bygningsetaten viser til at byggetiltakene vist i plan er ferdig etablerte. Bygningsstrukturen i områdene er dermed etablert, og det er kun en begrenset utvikling det åpnes opp for uten ny reguleringsplan. Nye byggetiltak må i hovedsak forholde seg til eksisterende situasjon i områdene. For unntak som kan unntas plankravet (jf. KPA § 3.3.1.) skal det utarbeides en stedsanalyse. I sone 2 skal områdene utvikles basert på stedets særpreg, og i sone 3 skal grad av utnytting tilpasses omgivelsene.

Byggehøyder lavere enn det åpnes opp for i pbl. § 29-4 er et hensyn som ønskes beholdt, der dette er en viktig føring for områdets identitet. Foreslått oppheving vurderes ikke å føre til bortfall av slike lavere byggehøyder.

Regulert typologi bortfaller ved oppheving. De eldre reguleringsplanene regulerer blant annet typologi som husplassering (arealplan-ID 3030000), terrassehus (arealplan-ID 7070000 og arealplan-ID 5410000) og bygning (arealplan-ID 10250000). Et par av planene mangler tegnforklaring, herunder arealplan-ID 10300000 og arealplan-ID 10720000. Noen steder samsvarer ikke regulert typologi med utbygget typologi, eksempelvis for rekkehus i arealplan-ID 7070000, som i dag er utbygget med blokker. Det er utbygget mer og annerledes enn vist i reguleringsplanene, eksempelvis i arealplan-ID 10720000 og arealplan-ID 10300000.

Bestemmelser bortfaller ved oppheving. Det er oppgitt bestemmelser om takvinkel i arealplan-ID 10250000. Det er bygget såpass høyt, at endret takvinkel uansett vil utløse krav om dispensasjon fra pbl. § 29-4. Arealplan-ID 10120000 oppgir også takvinkel. Området er omfattet av kommunedelplan med bestemmelser for takform, samt hensynssone for kulturmiljø og bestemmelsesområde med funksjonskrav for historiske områder i KPA 2018, og eiendommen er i forsvarsbygg sitt eie.

Det er ikke funnet bestemmelser om fargesetting i dette forslaget til oppheving.

Kulturminner og kulturmiljø er ivaretatt i overordnet plan, herunder KPA 2018 i §§ 12, 35 og 38, samt vedlegg 4 til KPA 2018, samt i bestemmelsene til kommunedelplanene. Kulturmiljø interesser er også forankret i kommunens kulturmiljøplan og strategi: Bergen kommune - "Identitet med særpreg" – Kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025, i tillegg til kulturminneloven.

Hensynssonene for kulturmiljø i KPA 2018 planlegges fra plan- og bygningsetatens side videreført. Eventuelle endringer gjøres i samsvar med høringsparter i KPA-planprosessen. Byantikvaren vil inviteres til medvirkning i forbindelse med rulling av KPA.

Plan- og bygningsetaten anser hensyn til kulturmiljø til å være tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan, kulturminneloven, samt annet lovverk, forskrifter, kulturminnestrategi, kunnskapsgrunnlag for kulturmiljø og handlingsplan til kulturmiljøplan. Vi ber om innspill om det er innvendinger til dette til offentlig ettersyn.

Arkitektur og bygningsstruktur

Forutsigbarhet til hvilke byggetiltak det åpnes opp for innenfor et område er viktig å ivareta. Premissgivende føringer til arkitektur og bygningsstruktur ønskes bevart.

Det er mottatt to private merknader knyttet til bestemmelse om «villamessig bebyggelse». De to merknadene er tilnærmet likelydende. Merknadsgiverne påpeker at området er regulert som hensynssone kulturmiljø. Her er det viktig å ivareta områdets karakter og arkitekturstil. Videre påpeker de at «en viktig forutsetning er dermed at bestemmelsen om *villamessig bebyggelse* opprettholdes». De mener at dette ikke er ivaretatt i samme grad i nyere reguleringer/KPA for området.

"Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 etasjer foruten kjeller og loft og med garasjer og uthus i 1. etasje. Forøvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Fana bygningsdistrikt." er en generell bestemmelse, som ble brukt i samtlige reguleringsplaner i gamle Fana kommune i denne tidsperioden. Bestemmelsen gjelder hele planområdet, også for rekkehus-bebyggelsen. Bestemmelsen forteller i hovedsak at dette er et småhus område. Dersom reguleringsplanen blir vedtatt opphevet vil denne bestemmelsen bortfalle. Da gjelder pbl. § 29-4 og bestemmelser i overordnet plan.

Områdets karakter og arkitekturstil ivaretas ved generelle krav til arkitektur og byform i KPA 2018, i tillegg til hensynssone for kulturmiljø knyttet til Fantoftåsen i KPA 2018, og bestemmelser i KDP Landås, hvor bebygget område er regulert til boligområder der stedfestet reguleringsplan gjelder med supplerende bestemmelser gitt i § 3 i KDP Landås.

Plankrav med unntak, og øvrige bestemmelser i overordnet plan, samt annet lovverk og forskrifter vil danne premissene for eventuell videreutvikling i området. Nye tiltak, som kan behandles i byggesak uten ny plan, er i hovedsak mindre tiltak. Nye tiltak skal i hovedsak tilpasses stedets identitet, og dette er forankret i plangrunnlaget i overordnet plan, samt i kulturmiljøplanen til Bergen kommune.

Ved større byggeprosjekt vil plankravet inntre. Da kreves det utarbeiding av ny reguleringsplan. Ny planprosess har større krav til medvirkning og helhetlig planlegging. Vi erfarer ved transformasjon av områder gjennom ny planlegging, at områdenes karakter kan utfordres. Ny planprosess kan startes opp uavhengig av om områdene er regulert i eldre planer eller om de er uregulerte.

Arkitektur og bygningsstruktur vurderes til å være tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan for mindre tiltak som kan behandles direkte i byggesak. Hensyn i pbl. § 29-4, vegloven § 29 og øvrige bestemmelser i overordnet plan, samt byggteknisk forskrift gir i hovedsak premissene for nye byggetiltak. Ved eventuell ny planlegging er det viktig å sikre bestemmelser også på reguleringsplannivå. Vi ber om innspill om det er innvendinger til dette til offentlig ettersyn.

Snarveger

Snarveger i planområdene er i hovedsak ferdig etablerte eller uaktuelle å realisere akkurat slik de er regulert i de eldre planene.

SVV ber i sin uttale til oppstart om at det gjøres en vurdering av statusen til eventuelle snarveger og om disse vil svekkes av oppheving av plan.

Det fremkommer av vedleggene for evalueringsskjema Årstad og Bergenhus om reguleringsplanene har tverr/gangforbindelse.

Eventuelle intensjoner om gangforbindelser som er regulert i eldre plan, men som ikke er blitt realisert, vil bortfalle ved opphevingen av planen. Det er vist en trapp fra eiendom 17/2 til kv. Grønnestølsveien i arealplan-ID 3090000, og vist en gangveg på eiendom 166/1305 opp til friområdet i arealplan-ID 5410000. Disse er ikke etablerte, og intensjonen om disse vil bortfalle som følge av opphevingen.

Kommunen sitt vegstatuskart viser dagens utbygde situasjon over vegnettet, inkludert gangveger og stier/tråkk. KPA2018 har bestemmelse om at «eksisterende gangforbindelser (turveger, stier, barnetråkk, snarveger) skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel, jf. KPA 2018 § 11.2. Etablerte gangveger innenfor planområdene vil dermed bli hensyntatt i byggesaksbehandling ved nye tiltak.

Plan- og bygningsetaten anser snarveger til å være tilfredsstillende ivaretatt etter foreslått oppheving. Vi ber om innspill om det er innvendinger til dette.

Regulert arealbruk, både i plankart og bestemmelser, i reguleringsplanene bortfaller

En del av planene som er foreslått opphevet har bestemmelser for arealbruk enten i plankartet eller i bestemmelsene. Disse bortfaller som en konsekvens av foreslått oppheving, og ny arealbruk innenfor de aktuelle områdene blir omfattet av bestemmelsene i overordnet plan, samt annet lovverk og forskrifter.

Ved foreslått oppheving aksepteres det at noen føringer bortfaller for å forenkle plangrunnlaget og rydde planregisteret for teknisk utdaterte planer. Dette vil tilrettelegge for mer digitale prosesser, samt bidra til å lette forståelsen og forvaltningen av plandataene.

Primært er det ønskelig å ha detaljerte arealplaner som setter premisser for arealbruken i områdene. Dette gir forutsigbarhet for hvilken arealbruk som kan tillates. Begrunnelsen for å foreslå enkelte arealplaner opphevet, er behovet for entydig plandata, og at digitalisering av planregister muliggjør effektivisering/likebehandling, samt at planene har utspilt sin rolle ved at byggetiltakene i plan er ferdig etablerte. I denne saken foreslår vi å oppheve planer hvor områdene ikke har utviklet seg helt i tråd med planen (føringer i planen er dermed ikke korrekt i forhold til utbygget situasjon), og områder hvor viktige føringer er tilfredsstillende hensyntatt i overordnet plan. Planene kan dermed oppheves uten at vesentlige føringer bortfaller. Plankravet med unntak setter begrensninger for hvilke byggetiltak det kan åpnes opp for, uten å utarbeide ny reguleringsplan.

Oppheving medfører at noen føringer knyttet til arealformål, byggehøyder, byggegrenser, bestemmelser om takform, takvindu, garasje og andre reguleringsbestemmelser bortfaller. Opphevingen medfører bortfall av bestemmelser vi gjerne i andre områder ønsker å beholde grunnet områdets utbyggede situasjon og helheten til området.

Dagens ønskede lokale arealpolitikk er å:

- Ta i bruk mer av handlingsrommet innenfor eksisterende KPA
- Ha en ja-holdning i plan- byggesaker
- Gjøre det enklere og raskere for innbyggerne å vedlikeholde og utbedre egen bolig og eiendom.
 - Bygging av garasje, takvinduer, flytebrygger, og ENØK-tiltak som solcellepaneler er eksempler på tiltak som skal møtes med en positiv grunnholdning fra kommunen.
- Sette fart på utviklingen av digital byggesaksbehandling.

Bortfall av føringer i plankart og bestemmelser knyttet til arealbruken, som vurderes til å ikke være vesentlige viktige føringer å beholde i de aktuelle områdene, er i tråd med ønsket lokal arealpolitikk.

Plan- og bygningsetaten vurderer at den faktiske utbygde situasjonen danner premissene for en eventuell videreutvikling av områdene. Følgende dokument og lovverk vil i stor grad sette premisser for nye byggetiltak:

- KPA 2018
 - Plankrav med unntak (§ 3)
 - Hensynssone kulturmiljø (H570) med vedlegg 4 til KPA 2018
 - Øvrige kvalitetskrav (bestemmelser til blant annet § 8 arkitektur og byform og § 26 bebyggelse og anlegg)
 - Bestemmelsesområde for historiske områder § 38.3
- Kommunedelplaner
 - Områder som er omfattet av kommunedelplan har i tillegg egne bestemmelser for arealbruk og byform som er gjeldende.
- Plan- og bygningsloven
 - § 29-1 (utforming av tiltak)
 - § 29-2 (visuelle kvaliteter)
 - § 29-4 (byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense)
- "Identitet med særpreg" – Kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025
- Byggteknisk forskrift (TEK 17 eller nyere)
- Byggesaksforskrift (SAK 10 eller nyere)

Når eldre og teknisk utdaterte reguleringsplaner fjernes fra plangrunnlaget på eiendommene, vil det være færre arealplaner å forholde seg til. Det vil gi et mer entydig og relevant plangrunnlag for eiendommene. Plan- og bygningssetaten anbefaler foreslått oppheving. Vi ber om innspill om det er innvendinger til dette.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-14 og 12-11, anbefales følgende reguleringsplaner lagt ut til offentlig ettersyn for oppheving:
 - a. Arealplan-ID 10250000, ÅRSTAD. DEL AV GNR 159 BNR 9, STRANDEN, GYLDENPRIS, vedtatt 17.12.1947
 - b. Arealplan-ID 10300000, ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 28A OG TILGRESENDE EIENDOMMER, vedtatt 26.04.1948
 - c. Arealplan-ID 30640000, ÅRSTAD. GNR 18 BNR 97, MINDE, vedtatt 06.05.1953
 - d. Arealplan-ID 10720000, ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52X, LANDÅSVEIEN 51X MFL., vedtatt 29.10.1953
 - e. Arealplan-ID 30300000, ÅRSTAD. GNR 12 BNR 30 OG DEL AV BNR 2, FANTOFT, vedtatt 06.12.1955
 - f. Arealplan-ID 10960000, ÅRSTAD. SØNDRE SKOGVEIEN 48 A, TOMT FOR OFFENTLIG BEBYGGELSE, vedtatt 10.05.1958
 - g. Arealplan-ID 10880000, ÅRSTAD. UTVIDELSE FIRDAGATEN – LØVSTAKKVEIEN, vedtatt 01.07.1958
 - h. Arealplan-ID 11000000, ÅRSTAD. MICHAEL KROHNS GATE 8 A, vedtatt 25.09.1958
 - i. Arealplan-ID 11000001, ÅRSTAD. MICHAEL KROHNS GATE 8A, KONTORBYGG, ENDRING AV GESIMSHØYDE, vedtatt 20.03.1964
 - j. Arealplan-ID 11170000, ÅRSTAD. GERHARD GRANS VEI 33X, FRIAREAL, vedtatt 30.03.1963
 - k. Arealplan-ID 11190000, ÅRSTAD. GYLDENPRIS - STRANDEN, TOMTER FOR OFFENTLIG FORMÅL, vedtatt 08.05.1963
 - l. Arealplan-ID 11180000, ÅRSTAD. LÆRERSKOLEN MED IDRETTSANLEGG OG ADKOMST, vedtatt 05.06.1963
 - m. Arealplan-ID 11390000, ÅRSTAD. LANDÅSSVINGEN 21, OFFENTLIG LEKEPLASS, vedtatt 04.10.1965
 - n. Arealplan-ID 11480000, ÅRSTAD. GYLDENPRIS, VEIKRYSS, vedtatt 18.10.1966
 - o. Arealplan-ID 11890000, ÅRSTAD. LANDÅSVEIEN 24 OG 38X, TOMT FOR SYKE- OG ALDERSHJEM, vedtatt 26.05.1971
 - p. Arealplan-ID 3090000, ÅRSTAD. GNR 17 BNR 2, 8, 65 OG 52, NYGÅRD - GRØNNESTØLSVEIEN 2 OG FJØSANGERVEIEN 161 OG 159, vedtatt 11.08.1972
 - q. Arealplan-ID 7070000, ÅRSTAD. GNR 159 BNR 824, SØNDRE SKOGVEIEN 89 X, vedtatt 30.03.1987.
 - r. Arealplan-ID 10330000, BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES, vedtatt 18.08.1948
 - s. Arealplan-ID 10120000, BERGENHUS. DREGGEN – BRADBENKEN, vedtatt 07.02.1947
 - t. Arealplan-ID 11230000, BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, TOMTER FOR OFFENTLIGE FORMÅL, vedtatt 19.07.1963
 - u. Arealplan-ID 11230001, BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, ENDRING, vedtatt 15.06.1979
 - v. Arealplan-ID 11840000, BERGENHUS. KONSUL BØRS' GATE 35, vedtatt 05.02.1971
 - w. Arealplan-ID 3770000, BERGENHUS. NØSTET, OMRÅDET MELLOM NØSTEGATEN - TEATERGATEN, TOMT TIL PLEIEHJEM PÅ ENGEN, vedtatt 28.01.1972

- x. Arealplan-ID 3850000, BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 90-90A - KALFARLIEN 2, vedtatt 06.12.1973
- y. Arealplan-ID 5410000, BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN 12, vedtatt 30.05.1984

Plan- og bygningsetaten

Tarje Iversen Wanvik

Etatsdirektør

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Oversiktskart datert 08.08.2024

Planbeskrivelse datert 10.01.2025

Merknadsskjema datert 10.01.2025

Evalueringsskjema Årstad datert 08.01.2025

Evalueringsskjema Bergenhus datert 08.01.2025

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

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

PLAN-2024/12318