

Merknadsskjema – oppstart forslag til oppheving

Plannavn	Oppheving av eldre reguleringsplaner i Årstad og Bergenhus bydeler
Arealplan-ID	10250000 med flere.
Saksnummer	PLAN-2024/12318
Utarbeidet av	Malin Aasen
Sist revidert	10.01.2025

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Plan- og bygningsetatens kommentar
1	<u>Private merknader:</u> Ralf Kellmann, Fantoftåsen 31, 04.10.24	Gjelder plan 30300000. 1. Området er regulert som hensynssone kulturmiljø. Her er det viktig å ivareta områdets karakter og arkitekturstil. En viktig forutsetning er dermed at bestemmelsen om <i>villamessig bebyggelse</i> opprettholdes. Dette er ikke ivaretatt i samme grad i nyere reguleringer/KPA for området.	1. Ikke tatt til følge. Bestemmelsen "<i>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.</i>" er en generell bestemmelse, som ble brukt i samtlige reguleringsplaner i gamle Fana kommune i denne tidsperioden. Bestemmelsen gjelder hele planområdet, også for rekkehusbebyggelsen. Bestemmelsen forteller i hovedsak at dette er et småhusområde. Dersom reguleringsplanen blir vedtatt opphevet vil denne bestemmelsen bortfalle. Da gjelder pbl. § 29-4, samt 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. Dette kan skje uavhengig av om områdene er regulert i eldre planer.
2	Tove Langeland, Erleveien 7a, 08.10.2024	Gjelder arealplan-ID 10720000 1. Vil vite hva det innebærer for eiendommen her jeg bor - Sameiet Erleveien 7a, b og c. 2. Er imot all fortetning som er i ferd med å skje over alt i byen. 3. Vil vite om det er slik at det planlegges nye bygg tett opp til området her og ellers i området.	1. Reguleringsplanen som foreslås å oppheve er teknisk utdatert, og mangler både tegnforklaring og bestemmelser. Det aktuelle området er allerede utnyttet mer enn det legges opp til i reguleringsplanen. Oppheving innebærer at reguleringsplan fra 1953 fjernes fra plangrunnlaget til eiendommen. Eventuelle nye byggetiltak som kan behandles i byggesak, behandles etter plangrunnlaget i overordnet plan og annet lovverk og forskrifter, inntil eventuelt ny reguleringsplan er vedtatt. Uten reguleringsplan er det vegmyndighetene som har vedtaksmyndighet på forhold knyttet til veg, herunder byggegrense mot veg, og ny eller endret avkjørselstillatelse. Byggehøyder og plassering av eventuelle nye byggetiltak reguleres i pbl. § 29-4 og overordnet plan. 2. Tatt til orientering. 3. Det er to pågående plansaker i området på nåværende tidspunkt, begge er samferdselsplaner og inneholder ikke nye bygg: • ÅRSTAD. GNR 160 BNR 750 MFL., WIERS-JENSSENS VEI, arealplan-ID 71280000 • ÅRSTAD. FV 585, NATTLANDSVEIEN MELLOM HAGERUPS VEG OG BIRKELUNDSTOPPEN, arealplan-ID 71490000
3	Stein Erik Jonasson, 11.10.2024	Gjelder arealplan-ID 5410000. 1.Reguleringsplanen for Gamle Kalvedalsveien 12 er ikke "teknisk utdatert", den er vedtatt så seint som i mai 1985, og opphevelse av planen vil heller ikke bidra til å forenkle kommunens planlegging. 2.Området er således fullt utbygd og opphevelse av reguleringsplanen - hvis det overhodet har betydning - vil kun være å svekke Christian Michelsen parkens status som offentlig friområde. Jeg motsetter meg således at reguleringsplanen for Gamle Kalvedalsveien 12, arealplan-ID 5410000, oppheves.	1.Reguleringsplan for Gamle Kalvedalsveien 12 (arealplan-ID 5410000, vedtatt mai 1984), er utarbeidet i en annen tid uten dagens krav og standard til plandata, og er således teknisk utdatert. Arealformålene <i>bolig</i> , <i>friområde</i> og <i>vei</i> er ivaretatt i overordnet plan (KDP Fjellsiden sør, arealplan-ID 15590000, vedtatt i 2001). Detaljer (antall leiligheter, byggehøyde, omfang av bolig og plassering av vei) vist i reguleringsplanen for Gamle Kalvedalen 12 er ikke i tråd med plankartet og vedtaket til reguleringsplanen. Planen egner seg ikke til å vektoriseres (digitalisere), og viktige hensyn er ivertatt i overordnet plan. Den eldre reguleringsplanen kan dermed foreslås opphevet, for å forenkle plangrunnlaget. 2. Christian Michelsen parken (eiendom 166/1660) er ivaretatt ved arealformål <i>grønnstruktur</i> i KPA 2018 og arealformål <i>friområder</i> og <i>veiareal</i> i kommunedelplan for Fjellsiden sør. Uten den eldre reguleringsplanen er parken fortsatt ivaretatt i plangrunnlaget i overordnet plan.

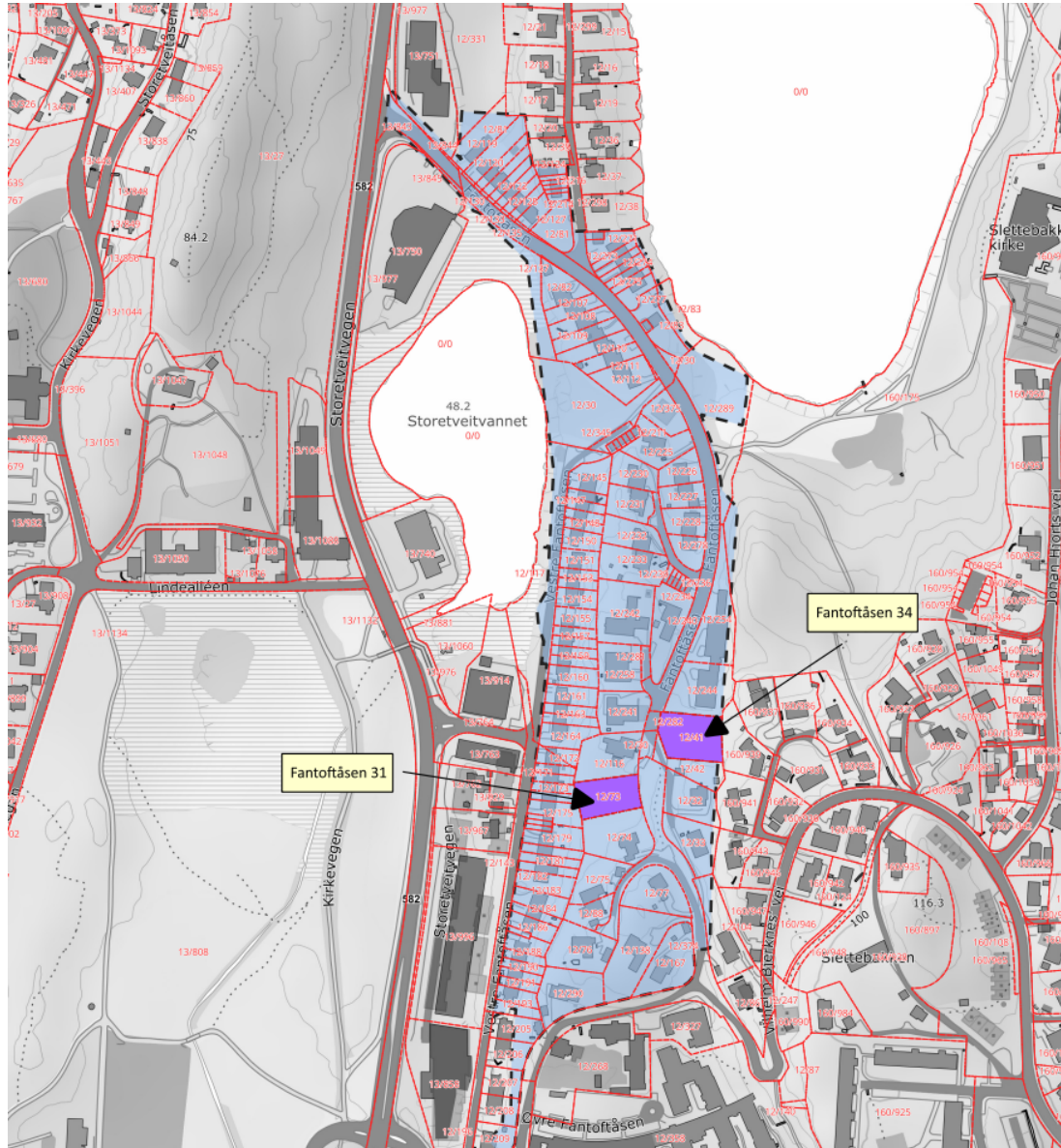
4	Rolf M. Løvvang, Vibeke Wolke Meyer, 166/194, 21.10.2024	Gjelder arealplan-ID 3850000 De er eiere av tomt gnr.166 bnr.194 sammen med Jacob Grieg Eide og ønsker å fremme sine tanker om den i forbindelse med mulig oppheving av eldre reguleringsplaner. I merknaden fremgår det tanker om ønsker for fremtidig utvikling av tomten deres.	Eiendom 166/194 ligger utenfor planområdet til eldre reguleringsplan arealplan-ID 3850000, som er foreslått å oppheve i denne saken. Oppheving av arealplan-ID 3850000 vil ikke påvirke eiendom 166/194 i vesentlig grad. Eventuell utvikling av eiendom 166/194 styres etter plangrunnlaget, og de individuelle mulighetene og begrensningene som foreligger på den spesifikke eiendommen.
5	Ragnhild Berge, Fantoftåsen 34, 23.10.2024	Gjelder arealplan-ID 30300000 Området er regulert som hensynsone kulturmiljø. Her er det viktig å ivareta områdets karakter og arkitekturstil. En viktig forutsetning er dermed at bestemmelsen om villamessig bebyggelse opprettholdes. Dette er ikke ivare tatt i samme grad i nyere reguleringer/KPA for området. Ber om at krav om villamessig utforming beholdes i ny plan.	Likelydende merknad som merknad 1. Se svar gitt i merknad 1.
6	Helge Jensen, Kanonhaugen 20, 18.11.2024	Gjelder arealplan-ID 11180000 1.Merknadsgiver mener det er begått en digitaliseringsfeil ved digitalisering av plankartet til reguleringsplanen for Lærerskolen med idrettsanlegg og adkomst, arealplan-ID 11180000, vedtatt 05.06.1963 og har klage knyttet til dette. Mener «friareal» ikke er en del av tomten for Lærerskolen og idrettsplass, og mener dermed at dette arealet ikke er en del av reguleringsplanen. 2.Denne digitaliseringsfeilen er årsaken til at utbygger av fotballbanen «Lægdebanen» i 2020 kunne «omdisponere»/ødelegge/sperre barnas regulerte akebakke på kommunalt friareal. 3.Derfor må denne digitaliseringsfeilen snarest rettes opp i alle digitale kart som inneholder det regulerte friarealet «Landåssvingen 19x» (G.&br.nr. 161/702). 4.Merknadsgiver forventer også at det iverksettes et arbeid med å på nytt integrere akebakken sømløst i idrettsanlegget. Merknadsgiver ser det også som rimelig at holdes orientert om den videre utviklingen i denne saken.	1. I vedtaket for reguleringsplanen for Lærerskolen med idrettsanlegg og adkomst (arealplan-ID 11180000) fremgår det at vedtaket omhandler regulering av tomt for lærerskolen og idrettsplass på Landåssvingen nr. 15 og Landåsveien nr. 30d og 32g i Bergen. På plankartet er arealformålet «idrettsplass» inntegnet og plassert både på «tomt for Fylkeskommunalt gymnas» og på tomt «Landåssvingen 19x. Regulert friareal». Tomtene er vist med stiplede linjer og fremgår av tegnforklaringen. Dermed omfattes begge disse tomtene vist i plankartet i planavgrensningen, og er en del av reguleringsplanen. 2. Det foreligger ikke digitaliseringsfeil, jf. kommentar til punkt 1. Oppheving av reguleringsplanen vil ikke ha noen virkninger på godkjente byggetiltak. Bygging av Lægdebanen var i samsvar med arealformål «Idrettsanlegg» i KPA 2018. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner. 3. Ikke tatt til følge. 4. Ikke tatt til følge. Iverksetting av et arbeid med å på nytt gjennomføre akebakken sømløst i idrettsanlegget er utenfor mandatet og myndigheten til opphevingsarbeidet. PBE forstår frustrasjonen over at bruken av akebakken på <i>friarealet</i> har bortfalt som følge av gjerder rundt fotballbanen. Det har oppstått en interessekonflikt mellom hensyn til nye krav til fotballbanen (granulatforskrift) og bruken av friarealet på vinterstid. I denne konkrete saken har hensyn knyttet til fotballbanen blitt veid tyngre enn akebakke-bruken vinterstid. Tiltaket er byggesaksbehandlet og vedtatt. PBE har ikke myndigheten til å overprøve dette igjen når saken er ferdig behandlet.

1	<u>Høringsinstanser:</u> Vestland fylkeskommune, 14.10.2024, 23.10.2024, 30.10.2024	Vestland fylkeskommune har sendt inn seks uttalelser i saken. Det foreligger uttalelse for arealplan-IDene: 11000000, 3850000, 10720000, 3770000, 10330000, 10250000, 11190000, 11480000 og en felles for alle planene som er foreslått opphevet i denne saken. <u>Planfaglige merknader</u> Vestland fylkeskommune forutsetter at bestemmelser og føringer i kommuneplanens arealdel KPA 2018 og gjeldende kommunedelplaner vil være utfyllende som grunnlag for saksbehandling på den enkelte eiendom innenfor planområdet. <u>Kulturminne</u> Ingen merknader. <u>Samferdse</u> Vestland fylkeskommune er positiv til kommunen sitt arbeid med oppheving av eldre planer som ikke lengre egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandling. 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 vegmyndigheten. Dette gjelder også tillatelse til nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsler. Vestland fylkeskommune vil få vedtaksmyndighet i sakene som gjelder fylkesveger. <u>Oppsummert:</u> Vedrørende oppheving av 23 eldre små reguleringsplaner med 2 mindre reguleringsendringer, Årstad og Bergenhus, Bergen kommune, har Vestland fylkeskommune ingen vesentlige merknader.	Tatt til orientering.
2	Statens vegvesen, 13.11.2024	Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader til arbeidet med oppheving av 23 eldre reguleringsplaner med 2 mindre reguleringsendringer, vedtatt mellom 1947 og 1987, i Årstad og Bergenhus bydel. Følgende tema må vurderes: • Forholdet til veglova, konsekvenser for grunneiere og vegmyndighet • Ivaretagelse av viktige kvaliteter	1. Tatt til orientering. Temaene er redegjort for i planbeskrivelsen, fremkommer i evalueringsskjema og er en del av vurderingen i fagnotatet til offentlig ettersyn.
3	Seksjon for næring og landbruk, 14.11.2024	1. Seksjon for næring og landbruk er av den oppfatning at det er noe utfordrende å vurdere om det er noen landbruksinteresser som blir berørt i opphevingen av de eldre reguleringsplanene.	1. Landbruksinteresser er i liten grad berørt av dette forslaget til oppheving. For de aktuelle områdene i denne saken er i hovedsak de bebygde områdene avsatt til byggesone og regulerte grøntområder er avsatt til grønnstruktur i overordnet plan. Områder med

		2.Seksjonen har ingen innvendinger mot opphevelsen, men ber om å bli involvert når det skal utarbeides nye reguleringsplaner for området.	landbruksinteresser er i hovedsak avsatt til LNF i overordnet plan, i de aktuelle områdene som er foreslått opphevet i denne saken. 2. Seksjon for næring og landbruk vil bli involvert i utarbeidelsen ved eventuelle nye reguleringer av områdene.
4	Helsevern, 15.11.2024	De eldre planene kan omfatte områder regulert til grøntarealer og lekeplasser. De anser det som viktig for befolkningens helse at grøntarealer og områder som brukes til lek, nærturer og rekreasjon, blir sikret bevart. De ber derfor om at det vurderes om oppheving av eldre reguleringsplaner kan få negative konsekvenser for grøntarealer og lekeplasser, og ber om at dette redegjøres for ved offentlig ettersyn.	1.Tatt til følge. Konsekvenser for grøntarealer og lekeplasser er redegjort for i planbeskrivelsen, fremkommer i evalueringsskjema og en del av vurderingen i fagnotatet til offentlig ettersyn.
5	Byantikvaren, 15.11.2024	Byantikvaren tar innover seg oppdraget og nødvendigheten av å rydde i planregisteret. KPA2018 skal rulleres i disse dager, og pr i dag ser det ut som om plankartet ikke skal rulleres. Byantikvaren forutsetter da at også hensynssonene blir som i KPA2018. Dersom bestemmelsene knyttet til hensynssonene endres, kan det få konsekvenser for kulturmiljøet. 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. De ser det derfor som svært viktig at Byantikvaren er medvirkende i arbeidet med bestemmelser knyttet til rulling av KPA2018.	1.Tatt til orientering. Byantikvaren vil inviteres til medvirkning i forbindelse med rulling av KPA.
6	Bymiljøetaten, 20.11.2024	Ved oppheving av eldre reguleringsplaner vil noen arealer bli uregulerte. Veger innenfor de uregulerte områdene vil ikke lenger har regulert byggegrense mot veg, samt at avkjørslene blir uregulerte. Langs kommunale veger vil dette medføre at byggegrensen mot veg øker til 15 meter fra midtlinje, og mer i kryssområder, jf. veglovens § 29. Videre vil vedtakskompetansen flyttes fra planmyndigheten til vegmyndigheten. Dette vil medføre økt saksbehandling for vegmyndigheten, samt at grunneierne langs de offentlige vegene får innskrenket handlingsrom på egen eiendom, som følge av økt byggegrense. Vegeier vil derimot få økt mulighet til å avgrense bygging nær vegen, dersom det kan være fremtidige behov, for eksempel til fortau, sykkelfelt eller nødvendig vegutvidelse. Bymiljøetaten har gitt en naturfaglig- og veifaglig vurdering på hver enkelt plan. Det fremkommer ikke noe vesentlig for forslaget om selve opphevingen. Det vises til merknaden i sin helhet for utfyllende vurdering.	Tatt til orientering. Dette er redegjort for i planmateriale, og er en del av den totale vurderingen i forhold til behovet for å oppheve eldre planer og behovet for å beholde eldre føringer.

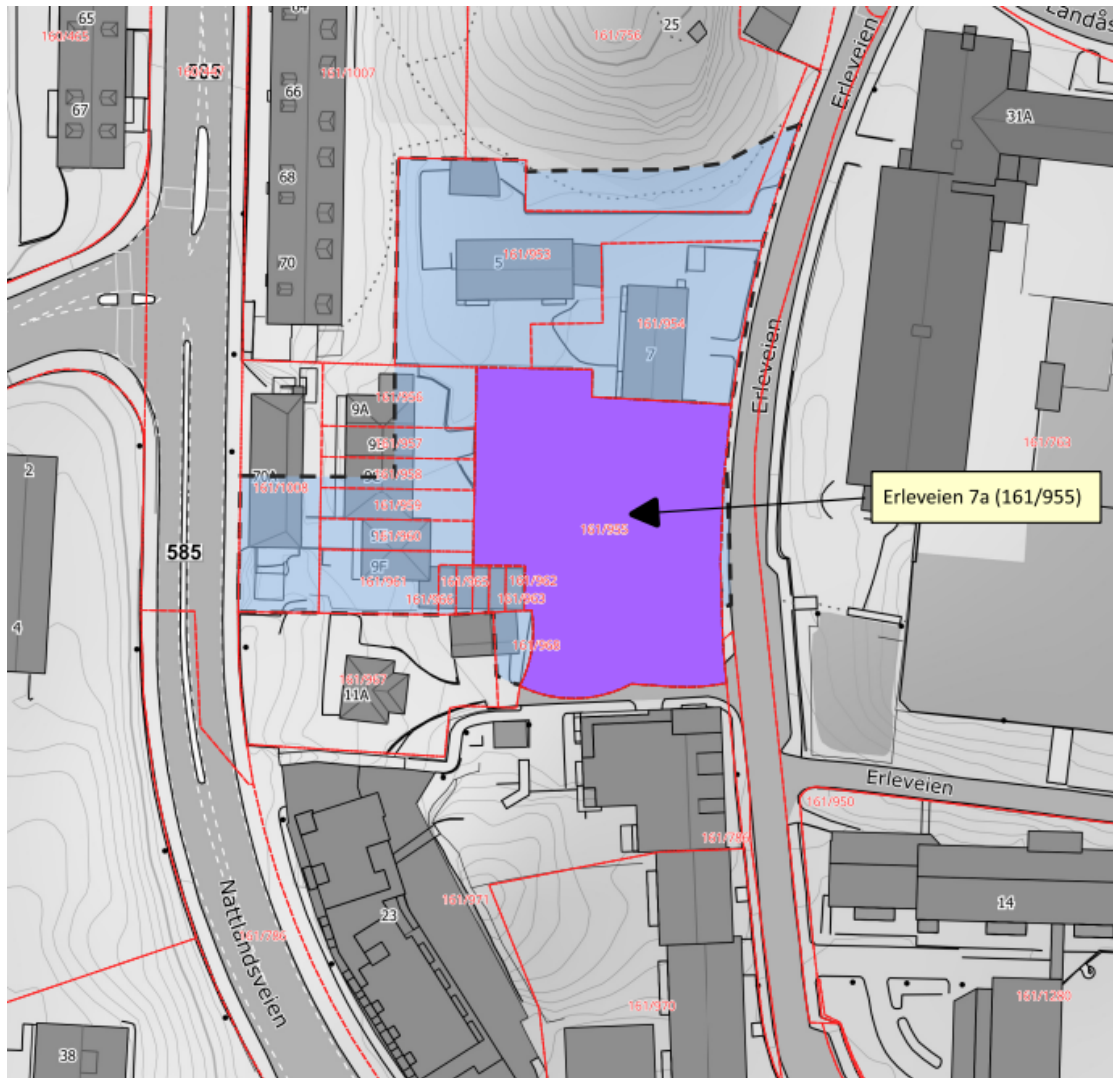
Merknadskart

Arealplan-ID 3030000. ÅRSTAD. GNR 12 BNR 30 OG DEL AV BNR 2, FANTOFT.



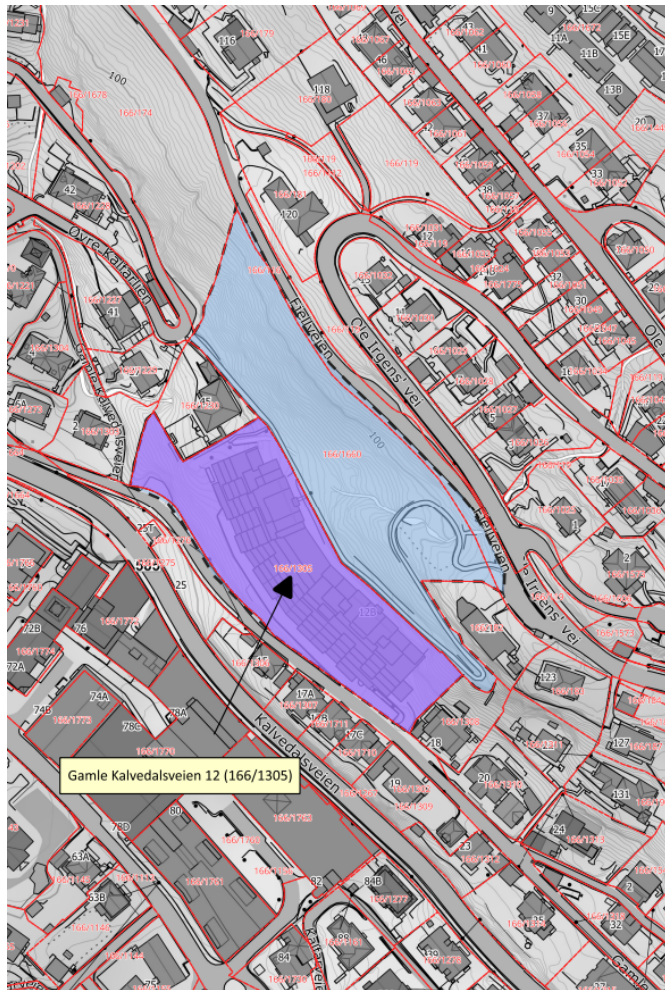
Figur 1 Merknadskart for arealplan-ID 3030000

Arealplan-ID 10720000. ÅRSTAD. NATTLANDSVEIEN 52X, LANDÅSVEIEN 51X MFL.



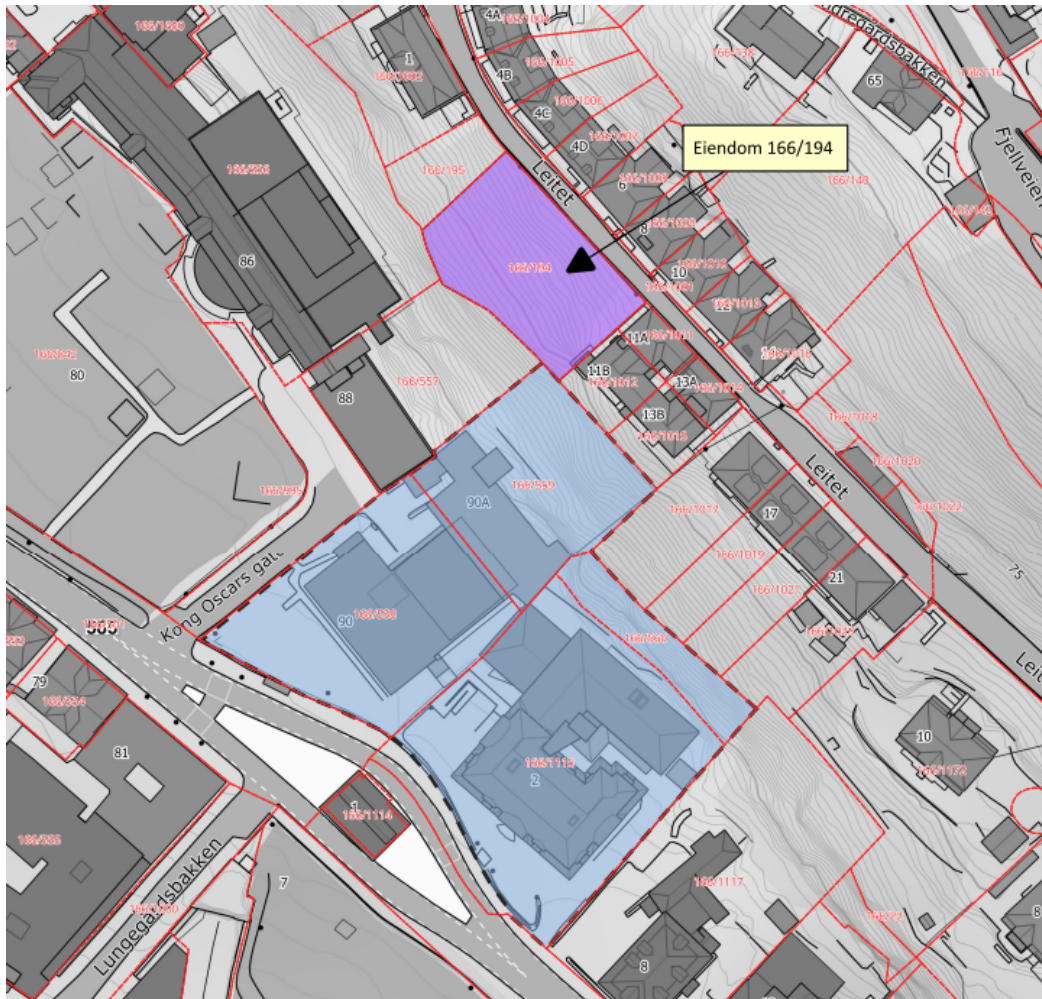
Figur 2 Merknadskart for arealplan-ID 10720000

Arealplan-ID 5410000. BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN 12.



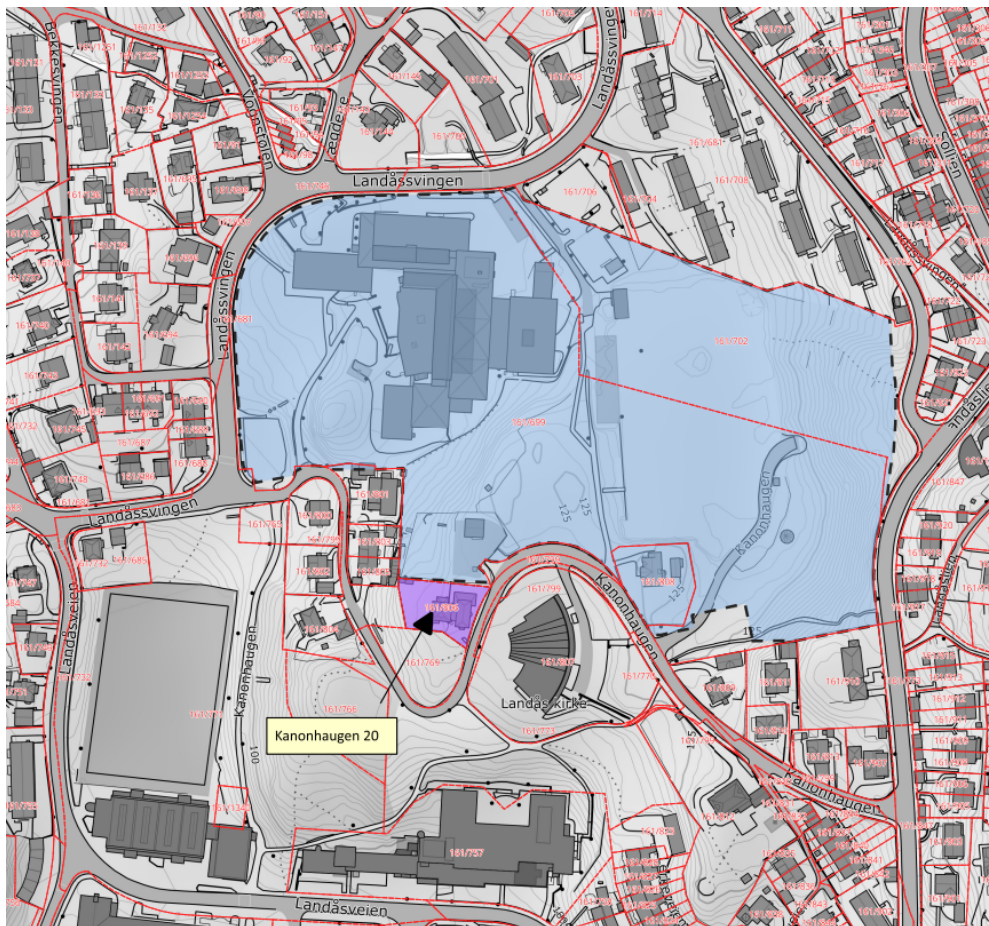
Figur 3 Merknadskart for arealplan-ID 5410000

Arealplan-ID 3850000. BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 90-90A - KALFARLIEN 2.



Figur 4 Merknadskart for arealplan-ID 3850000

Arealplan-ID 11180000. ÅRSTAD. LÆRERSKOLEN MED IDRETTSANLEGG OG ADKOMST



Figur 5 Merknadskart for arealplan-ID 11180000