

Bergen kommune

Evalueringsskjema Bergenhus

Oppheving av eldre reguleringsplaner i Bergenhus bydel, vedtatt mellom
1948-1984

Plan- og bygningsetaten
08.01.2025

Innhold

Oversiktskart – forslag til oppheving i Bergenhus bydel	2
BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES	3
BERGENHUS. DREGGEN - BRADBENKEN	6
BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, TOMTER FOR OFFENTLIGE FORMÅL	8
BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, ENDRING	10
BERGENHUS. KONSUL BØRS' GATE 35	11
BERGENHUS. NØSTET, OMRÅDET MELLOM NØSTEGATEN - TEATERGATEN, TOMT TIL PLEIEHJEM PÅ ENGEN	13
BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 90-90A - KALFARLIEN 2	15
BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN 12	17

Forord

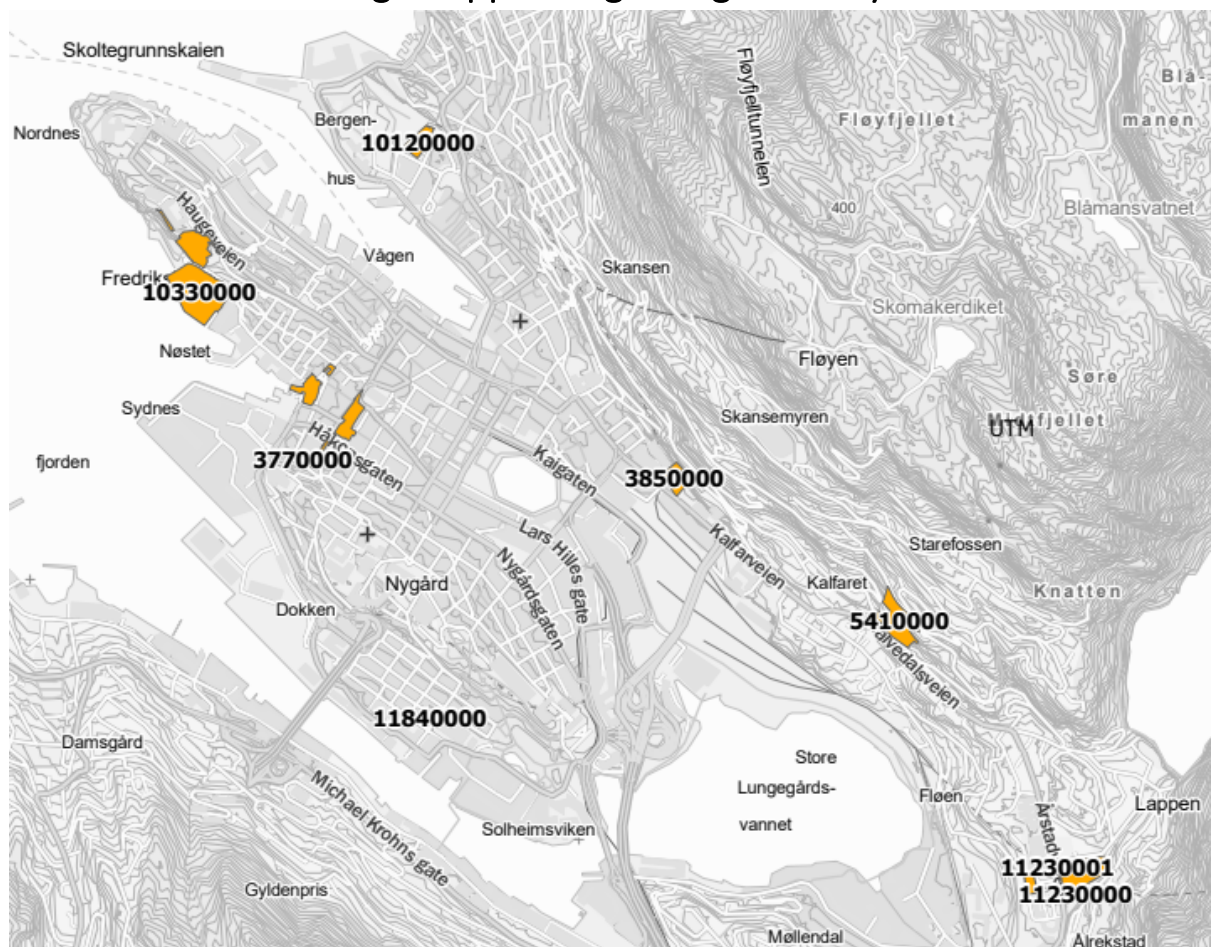
Reguleringsplanene som er foreslått opphevet i dette arbeidet er eldre planer som ikke er i tråd med utbygget situasjon, eldre planer som kan gi tolkningsspørsmål av planen, eldre planer som er vanskelig å lese, tyde og tolke, og eldre planer som er svært oppdelte og fragmenterte. Etter vedtak om oppheving kan nye byggetiltak behandles etter føringer i overordnet plan, samt andre lover og forskrifter. Inntil eventuelt ny reguleringsplan er vedtatt.

Arealformålene blir i hovedsak ivaretatt i kommunedelplaner. Andre arealhensyn og kulturmiljø blir ivaretatt i kommuneplanens arealdel.

Kort oppsummert innebærer endringen at områdene blir uten reguleringsplan følgende:

- Føringer gitt i eldre reguleringsplan bortfaller.
- 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. Dette gjelder så lenge det ikke er fastsatt en byggegrense mot offentlig veg i en arealplan. Det samme gjelder for avkjørsestillatelse, så lenge forholdet er uregulert (uten en reguleringsplan).

Oversiktskart – forslag til oppheving i Bergenhus bydel



Figur 1 Oversiktskart over foreslått oppheving i Bergenhus bydel.

Endring siden oppstart:

- Lagt til rad om byggehøyder.
- Fjernet rad om «Bør noe sikres i neste KPA?».

Evalueringsskjema – opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	BERGENHUS. NØSTET - VESTRE NORDNES
Arealplan-ID	10330000
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	18.08.1948
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Byggetiltak i plan er ferdig etablert. Teknisk utdatert plan. Planen er ikke i samsvar med utbygget situasjon. Fragmentert plan. Det fremkommer mer entydig arealstatus for eiendommene i KDP Sentrum og KPA 2018.
Status for planområdet	
I hvilken formålssone i henhold til kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 ligger reguleringsplanen?	Sentrumsformål (45,8 %), bruk og vern av sjø, vassdrag (23,2 %), grønnstruktur (19,2 %) og sentrumsjerne (11,5 %)
Er planen omfattet av kommunedelplan (KDP)?	Ja, KDP sentrum (100 % av arealet); Annet byggeområde, vannareal for almen flerbruk, fotgjengerstrøk, friområder, offentlig bygning og boligområder.
Er det en pågående planprosess som kan erstatte planen?	Ja, plan under arbeid for Kulturkvartalet Verftet, planid 71480000, kan erstatte 52,6 % av planområdet, og Dokken sør, planid 71460000, kan erstatte 8,5 % av planområdet.
Hvilke formål regulerer planen?	Boligblokker, industribebyggelse, ervervsbebyggelse og offentlig grøntområde.
Samsvarer arealformålet med KPA?	Ja
Er veiene bygget i henhold til reguleringsplan?	Nei, kun delvis
Har planen bestemmelser?	Ja. Planen har detaljerte bestemmelser. Disse bortfaller ved oppheving. Området er omfattet av bestemmelser i KDP sentrum, som ivaretar de viktigste hensynene. Områdene som er under ny planlegging, vil få nye bestemmelser ved vedtak av ny plan.
Fastsetter planen utnyttelsesgrad?	Nei
Oppgir planen byggehøyder, etasjeantall eller gesimshøyde?	Bestemmelse § 8.3 oppgir at etasjer og kotehøyder er vist og innskrevet på planen (plankartet). Det er utfordrende å tyde plankartet.
Fastsetter planen byggegrenser?	Nei, men det regulerte området er vist på planen ved begrensningslinje.
Hvilke byggegrenser etter eldre veglov gir planen?	Avstander i tidsperioden 28.07.1938-31.12.1963: 7,5 m til kommunal vei, 7,5 m til fylkesvei, 7,5 m til riksvei. Målt fra veikant/ytterkant av fortau.
Gir oppheving økt byggegrense mot offentlig veg?	Ja, mot kommunal veg (øker til 15 meter), og mot fylkesveg (øker til 50 meter). Målt fra veiens midtlinje. Inntil evt. ny regulering.
Er byggetiltakene i plan ferdig etablert?	Ja
Er planen blitt fragmentert/oppdelt?	Ja
Har ekspropriasjonshjemmelen gått ut?	Ja
Vil plankravet i KPA inntre for en rekke tiltak?	Ja
Blir planen ivare tatt i KPA og/eller KDP?	Ja
Er det vedtatt mindre endringer av reguleringsplanen?	Nei
Kvaliteter i planområdet	

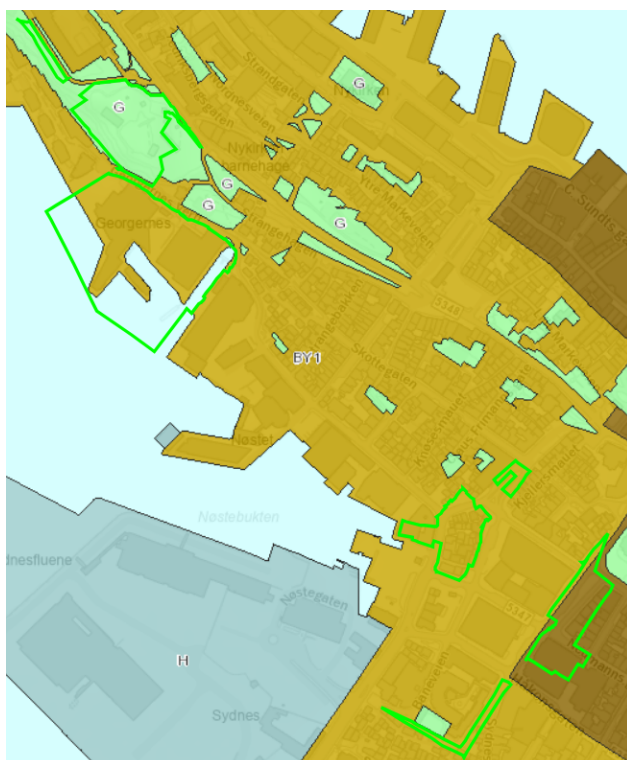
Bevaringshensyn (kulturminner, naturmiljø osv.)	Ikke sikret i plan. KPA2018 har hensynsone for kulturmiljø knyttet til historiske sentrum (93,9 %), festningene (18,7 %), trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes (19,7 %) og Nygårdshøyden (5,7 %). 53,7 % av planområdet er båndlagt etter lov om kulturminner
Lekeområder/grøntområder	Del av plan som er igjen inneholder grønn midtrabatt på eiendom 164/951, park på eiendom 165/1032 mfl., som i dag er bebygget. Grøntområde på Fredriksberg på eiendom 165/527, som er sikret som grønnstruktur i KPA.
Avkjørsler/avkjørselssanering/sikt	Nei. Ny og endret bruk av avkjørsel søkes om hos vegmyndighet etter oppheving.
Tverrforbindelser	Ikke regulert tverrforbindelse i plan. Det er etablert kommunal GS-veg på eiendom 165/1019.
Fordeler ved å oppheve planen	Gir et entydig og mer relevant plangrunnlag for eiendommene. Nye byggetiltak kan behandles etter overordnet plan (KDP Sentrum og KPA 2018), inntil eventuell ny reguleringsplan er vedtatt.
Ulemper ved å oppheve planen	Økt avstandskrav til byggegrense mot offentlig veg og endret vedtakskompetanse til vegmyndighetene. Bestemmelsene bortfaller, men det vurderes at overordnet plan har tilfredsstillende bestemmelser for byggesaksbehandling.
Konklusjon	
Plan- og bygningsetaten vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et godt og egnet plangrunnlag i dag. Med bakgrunn i alderen til reguleringsplanen vil plankravet i KPA 2018 inntre for en rekke nye tiltak. Nye byggetiltak, som får unntak fra plankravet, kan behandles etter overordnet plan. Større byggetiltak vil utløse krav om ny reguleringsplan.	
Etter oppheving må ny og endret bruk søkes i tråd med overordnet plan eller gjennomgå ny regulering. Eksisterende godkjent bruk av arealene kan fortsette som før uavhengig av foreslått oppheving.	
Sluttvurdering: Planen kan oppheves	

Reguleringsplan, som foreslås opphevet



Figur 2 Utsnitt av reguleringsplan som foreslås opphevet

Overordnet plan - Utsnitt fra KPA 2018



Figur 3 Utsnitt fra KPA 2018

Overordnet plan - Utsnitt fra KDP sentrum



Figur 4 Utsnitt fra KDP sentrum, plankart 1

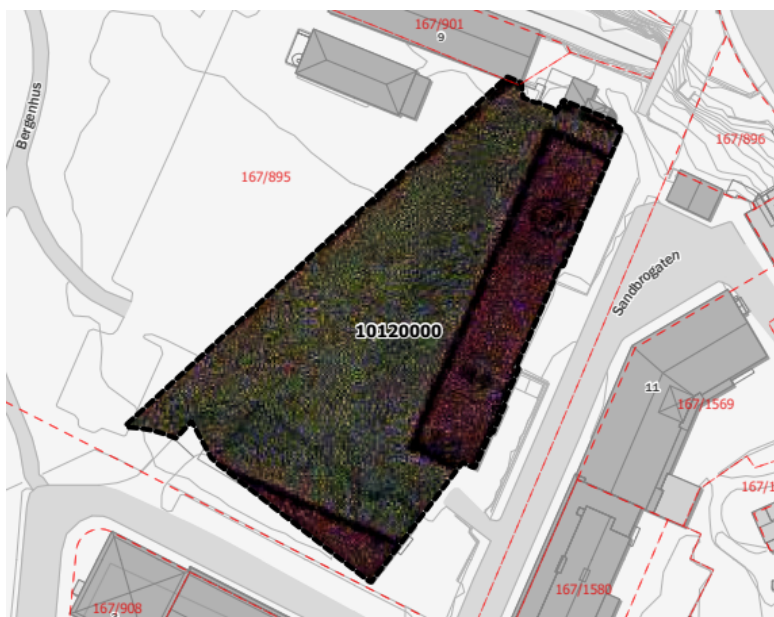


Figur 5 Utsnitt fra KDP sentrum, plankart 2, verneverdi

Evalueringsskjema – opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	BERGENHUS. DREGGEN - BRADBENKEN
Arealplan-ID	10120000
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	07.02.1947
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Rest-plan. Teknisk utdatert plan. Opprinnelig plan er i hovedsak blitt erstattet av nyere planer. Planen må tolkes og bestemmelsene er utdaterte. Resterende del av eiendom 167/895 er i hovedsak uregulert (uten reguleringsplan) i dag. Eiendommen er eid av Forsvarsbygg.
Status for planområdet	
I hvilken formålssone i henhold til kommuneplanens arealplan (KPA) 2018 ligger reguleringsplanen?	Byfortettingssone (B1)
Er planen omfattet av kommunedelplan (KDP)?	Ja, KDP sentrum; offentlig bygning
Er det en pågående planprosess som kan erstatte planen?	Nei
Hvilke formål regulerer planen?	Vanskelig å lese tegnforklaringen. Planen viser bebyggelse.
Samsvarer arealformålet med KPA?	Ja
Er veiene bygget i henhold til reguleringsplan?	Ikke relevant
Har planen bestemmelser?	Ja. Detaljerte bestemmelser. Ved oppheving gjelder bestemmelsene til KDP sentrum og KPA 2018, inntil eventuell ny regulering er vedtatt.
Fastsetter planen utnyttelsesgrad?	Nei
Oppgir planen byggehøyder, etasjeantall eller gesimshøyde?	Ja, det er oppgitt i bestemmelsen § 5.3. at antall etasjer er vist på blokkene i planen med sort innsirklete tall. Utfordrende å tyde tallene på plankartet.
Fastsetter planen byggegrenser?	Nei
Hvilke byggegrenser etter eldre veglov gir planen?	Avstander i tidsperioden 28.07.1938-31.12.1963: 7,5 m til kommunal vei, 7,5 m til fylkesvei, 7,5 m til riksvei. Målt fra veikant/ytterkant av fortau.
Gir oppheving økt byggegrense mot offentlig veg?	Ja, mot kommunal veg (øker til 15 meter). Målt fra veiens midtlinje. Inntil evt. ny regulering.
Er byggetiltakene i plan ferdig etablert?	Ja
Er planen blitt fragmentert/oppdelt?	Ja
Har ekspropriasjonshjemmelen gått ut?	Ja
Vil plankravet i KPA inntre for en rekke tiltak?	Ja
Blir planen ivaretatt i KPA og/eller KDP?	Ja
Er det vedtatt mindre endringer av reguleringsplanen?	Ja, men disse er utgått/erstattet.
Kvaliteter i planområdet	
Bevaringshensyn (kulturminner, naturmiljø osv.)	Ikke sikret i plan. KPA 2018 har hensynssone for kulturmiljø knyttet til festningene, historisk sentrum og middelalder bykjernen på hele planområdet. Området er omfattet av bestemmelsesområde for historiske områder, herunder Bergen sentrum (#4) i KPA 2018.
Lekeområder/grøntområder	Nei
Avkjørsler/avkjørselssanering/sikt	Nei
Tverrforbindelser	Nei

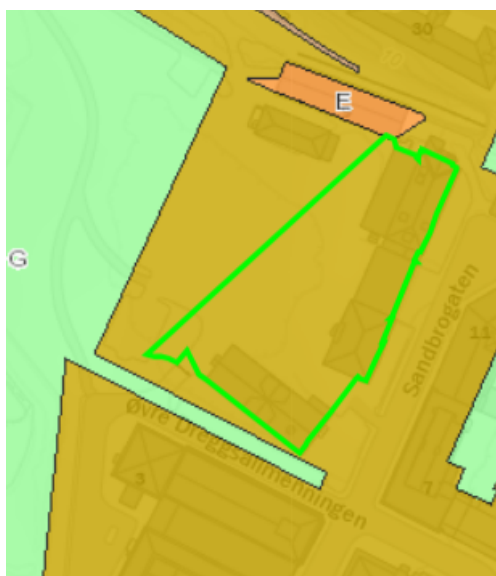
Fordeler ved å oppheve planen	Gir et mer egnet og forståelig plangrunnlag på eiendommen.
Ulemper ved å oppheve planen	Økt avstandskrav til byggegrense mot offentlig veg og endret vedtakskompetanse.
Konklusjon	
Plan- og bygningsetaten vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et godt og forståelig plangrunnlag i dag. Etter oppheving kan saker behandles etter overordnet plan eller gjennomgå ny regulering.	
Sluttvurdering: Planen kan oppheves	

Reguleringsplan, som foreslås opphevet



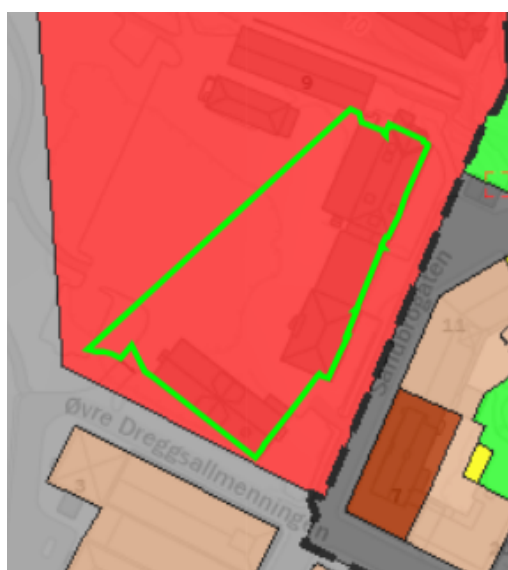
Figur 6 Utsnitt fra reguleringsplan som foreslås opphevet.

Overordnet plan - Utsnitt fra KPA 2018



Figur 7 Utsnitt fra KPA 2018

Overordnet plan - Utsnitt fra KDP sentrum:



Figur 8 Utsnitt fra KDP sentrum

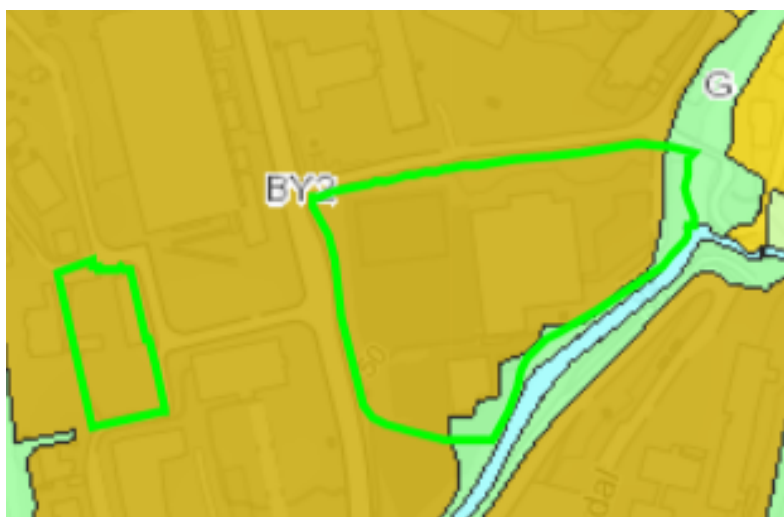
Evalueringsskjema - opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, TOMTER FOR OFFENTLIGE FORMÅL
Arealplan-ID	11230000
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	19.07.1963
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Byggetiltak er ferdig etablert. Teknisk utdatert plan. Planen samsvarer ikke med utbygget situasjon. Offentlig formål er ivaretatt i kommunedelplan.
Status for planområdet	
I hvilken formålssone i henhold til kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 ligger reguleringsplanen?	Byfortettingssone (BY2) og grønnstruktur (G)
Er planen omfattet av kommunedelplan (KDP)?	KDP Fjellsiden sør; Offentlig bygning og friområder
Er det en pågående planprosess som kan erstatte planen?	Ja, delvis – plan under arbeid planID 70660000 kan erstatte deler av reguleringsplanen.
Hvilke formål regulerer planen?	Tomt for folkeskole, tomt for universitetsformål.
Samsvarer arealformålet med KPA?	Ja
Er veiene bygget i henhold til reguleringsplan?	Ikke relevant
Har planen bestemmelser?	Nei
Fastsetter planen utnyttelsesgrad?	Nei
Oppgir planen byggehøyder, etasjeantall eller gesimshøyde?	Nei
Fastsetter planen byggegrenser?	Nei
Hvilke byggegrenser etter vegloven har planen?	Avstander i tidsperioden 28.07.1938-31.12.1963: 7,5 m til kommunal vei, 7,5 m til fylkesvei, 7,5 m til riksvei. Målt fra veikant/ytterkant av fortau.
Gir oppheving økt byggegrense mot offentlig veg?	Ja, mot kommunal veg, øker til 15 meter, og mot fylkeveg, øker til 50 meter. Målt fra veiens midtlinje. Inntil evt. ny regulering.
Er byggetiltakene i plan ferdig etablert?	Ja
Er planen blitt fragmentert/oppdelt?	Delvis
Har ekspropriasjonshjemmelen gått ut?	Ja
Vil plankravet i KPA slå inn for en rekke tiltak?	Ja
Blir planen ivaretatt i KPA og/eller KDP?	Ja
Er det vedtatt mindre endringer av reguleringsplanen?	Ja, 11230001 (busslomme, etablert) kan oppheves, og plan 11230100, med eget plankart og bestemmelser (vedtatt i 2006) bør beholdes.
Kvaliteter i planområdet	
Bevaringshensyn (kulturminner, naturmiljø osv.)	Nei
Lekeområder/grøntområder	Nei
Tverrforbindelser	Nei
Fordeler ved å oppheve planen	Forenkle og gi et mer egnet plangrunnlag
Ulemper ved å oppheve planen	Øker avstandskrav til byggegrense mot offentlig veg.
Konklusjon	
Plan- og bygningsetaten vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag. Etter oppheving kan saker behandles etter overordnet plan eller gjennomgå ny regulering. Arealformål er ivaretatt i kommunedelplan.	
Sluttvurdering: Planen kan oppheves	

Reguleringsplan, som foreslås opphevet



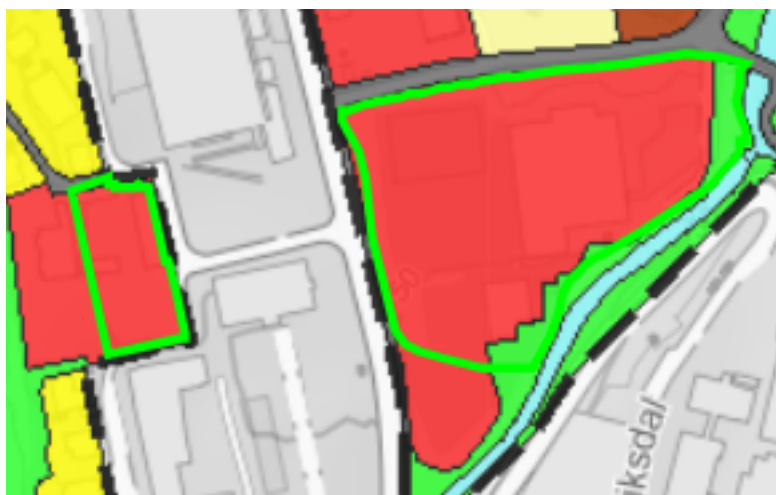
Figur 9 Utsnitt fra reguleringsplan som foreslås opphevet

Overordnet plan - Utsnitt fra KPA 2018



Figur 10 Utsnitt av arealformål i KPA 2018 for planområdet til plan 11230000, i grønt omriss.

Overordnet plan - Utsnitt fra KDP Fjellsiden sør



Figur 11 Planområdet til plan 11230000 er avsatt til offentlig bygning i kommunedelplan for Fjellsiden sør, markert i grønt omriss.

Evalueringsskjema - opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	BERGENHUS. ÅRSTADVEIEN, ENDRING
Arealplan-ID	11230001
Plantype	31 - Mindre reguleringsendring
Ikrafttredelsesdato	15.06.1979
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Oppheves i sammenheng med plan 11230000
Konklusjon	
Kan oppheves i sammenheng med plan 11230000. Utbygget i tråd med plan og ønsket utvikling. Byggetiltak er ferdig etablert. Fylkesveg. Byggegrense mot offentlig veg ivaretar hensyn til veganlegg.	
Sluttvurdering: Planen kan oppheves	

Reguleringsendring som foreslås opphevet:



Figur 12 Reguleringsendring som foreslås opphevet

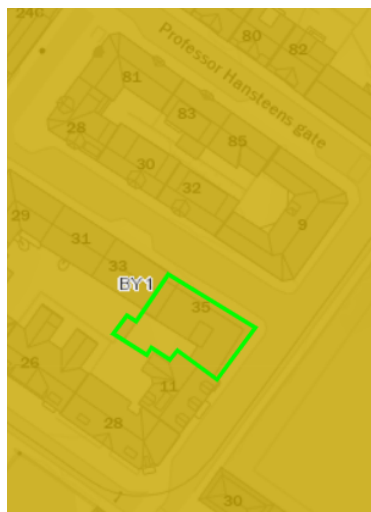
Evalueringsskjema – opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	BERGENHUS. KONSUL BØRS' GATE 35
Arealplan-ID	11840000
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	05.02.1971
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Byggetiltak er ferdig etablert. Teknisk utdatert plan. Ikke bygget innenfor byggelinjene på plankartet. Vanskelig å lese plankartet. Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak uregulert (uten reguleringsplan).
Status for planområdet	
I hvilken formålssone i henhold til kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 ligger reguleringsplanen?	Byfortettingsone (BY1)
Er planen omfattet av kommunedelplan (KDP)?	KDP sentrum; boligområder
Er det en pågående planprosess som kan erstatte planen?	Nei
Hvilke formål regulerer planen?	Tomt for boligbebyggelse
Samsvarer arealformålet med KPA?	Ja
Er veiene bygget i henhold til reguleringsplan?	Inneholder ikke vei
Har planen bestemmelser?	Nei
Fastsetter planen utnyttelsesgrad?	Nei
Oppgir planen byggehøyder, etasjeantall eller gesimshøyde?	Nei, men det er oppgitt 1. etasje tilbaketrukket linje.
Fastsetter planen byggegrenser?	Ja
Hvilke byggegrenser etter eldre veglov gir planen?	Planen har byggegrenser i plankartet. Disse er ikke fulgt.
Gir oppheving økt byggegrense mot offentlig veg?	Ja, mot kommunal veg, øker til 15 meter. Målt fra veiens midtlinje. Inntil evt. ny regulering.
Er byggetiltakene i plan ferdig etablert?	Ja
Er planen blitt fragmentert/oppdelt?	Nei
Har ekspropriasjonshjemmelen gått ut?	Ja
Vil plankravet i KPA inntre for en rekke tiltak?	Ja
Blir planen ivaretatt i KPA og/eller KDP?	Ja
Er det vedtatt mindre endringer av reguleringsplanen?	Nei
Kvaliteter i planområdet	
Bevaringshensyn (kulturminner, naturmiljø osv.)	Ikke i plan. Kulturmiljøhensyn er sikret i KPA 2018 og KDP sentrum.
Lekeområder/grøntområder	Nei
Avkjørsler/avkjørselssanering/sikt	Nei
Tverrforbindelser	Nei
Fordeler ved å oppheve planen	Gir et mer egnet plangrunnlag på eiendommene.
Ulemper ved å oppheve planen	Økt avstandskrav til byggegrense mot offentlig veg.
Konklusjon	
Plan- og bygningsetaten vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et godt og egnet plangrunnlag i dag. Med bakgrunn i alderen til reguleringsplanen vil plankravet i KPA 2018 inntre for en rekke nye tiltak. Nye byggetiltak, som får unntak fra plankravet, kan behandles etter overordnet plan. Større byggetiltak vil utløse krav om ny reguleringsplan. Etter oppheving kan ny og endret bruk søkes i tråd med overordnet plan eller gjennomgå ny regulering. Eksisterende godkjent bruk av arealene kan fortsette som før uavhengig av foreslått oppheving.	
Sluttvurdering: Planen kan oppheves	

Reguleringsplan, som foreslås opphevet



Figur 13 Utsnitt fra reguleringsplan som foreslås opphevet.

Overordnet plan - Utsnitt fra KPA 2018

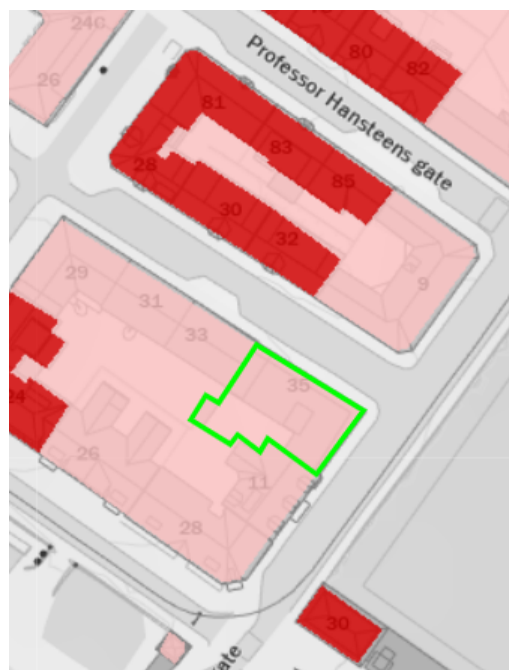


Figur 14 Utsnitt fra arealformål i KPA2018

Overordnet plan - Utsnitt fra KDP sentrum:



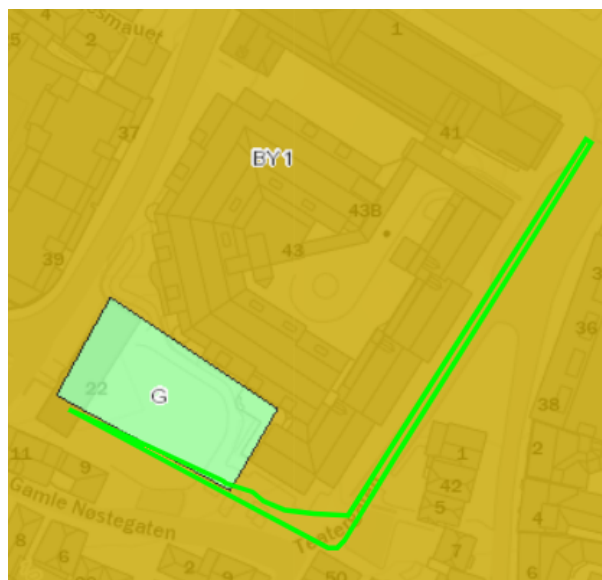
Figur 16 Utsnitt KDP sentrum, plankart 1, arealformål



Figur 15 Utsnitt KDP sentrum, plankart 2, verneverdi

Evalueringsskjema – opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	BERGENHUS. NØSTET, OMRÅDET MELLOM NØSTEGATEN - TEATERGATEN, TOMT TIL PLEIEHJEM PÅ ENGEN
Arealplan-ID	3770000
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	28.01.1972
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Rest plan. Fragmentert plan. Området er regulert på nytt i plan 37700001. Plan 3770001 vil fortsatt gjelde.
Status for planområdet	
I hvilken formålssone i henhold til kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 ligger reguleringsplanen?	Byfortettingssone BY1 (97 %) grønnstruktur (3 %)
Er planen omfattet av kommunedelplan (KDP)?	KDP sentrum; fotgjengerstrøk, annet byggeområde og friområder
Er det en pågående planprosess som kan erstatte planen?	Nei
Hvilke formål regulerer planen?	Fortau
Samsvarer arealformålet med KPA?	Usikkert
Er veiene bygget i henhold til reguleringsplan?	Usikkert
Har planen bestemmelser?	Nei
Fastsetter planen utnyttelsesgrad?	Nei
Oppgir planen byggehøyder, etasjeantall eller gesimshøyde?	Ja, inntil 7 etasjer. Området er i hovedsak regulert i arealplan-ID 3770001 (vedtatt 1994), som fortsatt vil gjelde.
Fastsetter planen byggegrenser?	Vanskelig å tyde plankartet.
Hvilke byggegrenser etter eldre veglov gir planen?	Ikke relevant
Gir oppheving økt byggegrense mot offentlig veg?	Ikke relevant grunnet omfang og størrelse på rest-planen
Er byggetiltakene i plan ferdig etablert?	Ja
Er planen blitt fragmentert/oppdelt?	Ja
Har ekspropriasjonshjemmelen gått ut?	Ja
Vil plankravet i KPA inntre for en rekke tiltak?	Ja
Blir planen ivaretatt i KPA og/eller KDP?	Ja
Er det vedtatt mindre endringer av reguleringsplanen?	Ja, området er i hovedsak regulert på nytt i mindre endring 370001 (fra 1994), denne beholdes.
Kvaliteter i planområdet	
Bevaringshensyn (kulturminner, naturmiljø osv.)	Ikke sikret i plan. KPA 2018 har hensynssone for kulturmiljø knyttet til historisk sentrum (100 % av planområdet) og trehusbebyggelse fra Nordnes til Sydnes (78 % av arealet)
Lekeområder/grøntområder	Nei
Avkjørsler/avkjørselssanering/sikt	Nei
Tverrforbindelser	Nei
Fordeler ved å oppheve planen	Forenkler og rydder planregisteret
Ulemper ved å oppheve planen	
Konklusjon	
Plan- og bygningsetaten vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et godt og egnet plangrunnlag i dag.	
Sluttvurdering: Planen kan oppheves	

Overordnet plan - Utsnitt fra KPA 2018



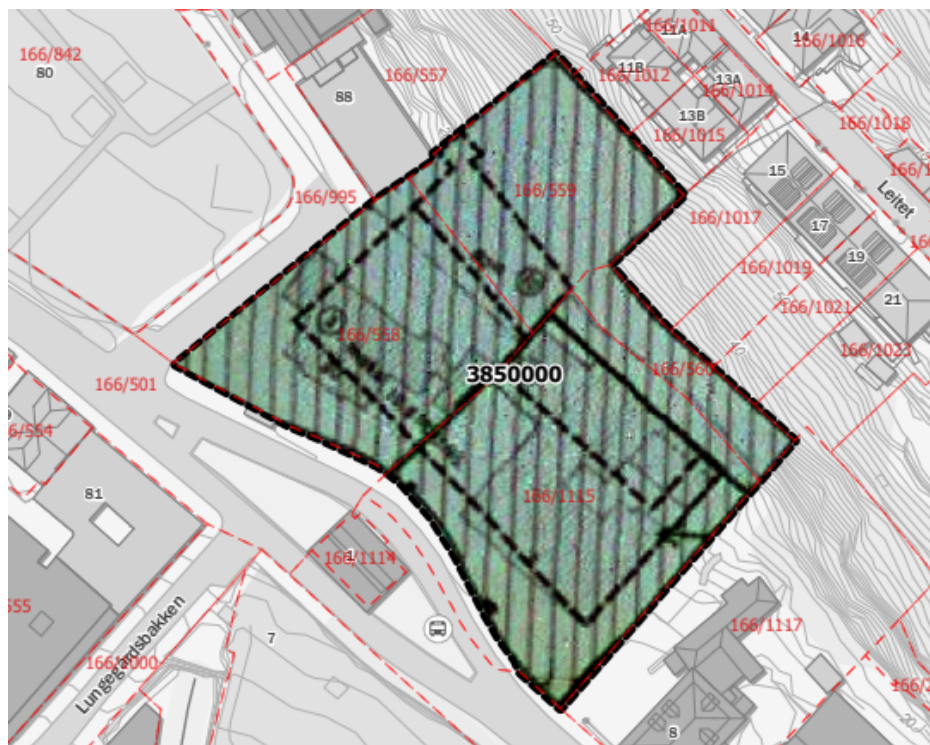
Overordnet plan - Utsnitt fra KDP sentrum:

Side **14** av **18**

Evalueringsskjema – opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	BERGENHUS. KONG OSCARS GATE 90-90A - KALFARLIEN 2
Arealplan-ID	3850000
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	06.12.1973
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Byggetiltak er ferdig etablert. Teknisk utdatert plan. Vanskelig å lese plankartet. Omkringliggende bebyggelse er i hovedsak uregulert (uten reguleringsplan).
Status for planområdet	
I hvilken formålssone i henhold til kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 ligger reguleringsplanen?	Byfortettingssone (BY1)
Er planen omfattet av kommunedelplan (KDP)?	Ja, KDP Fjellsiden sør; offentlig bygning, LNF og friområder
Er det en pågående planprosess som kan erstatte planen?	Nei
Hvilke formål regulerer planen?	Område for institusjon
Samsvarer arealformålet med KPA?	Ja
Er veiene bygget i henhold til reguleringsplan?	Inneholder ikke veier
Har planen bestemmelser?	Nei, men byggehøyder (vanskelig å tyde) og byggegrenser er oppgitt på plankartet.
Fastsetter planen utnyttelsesgrad?	Nei
Oppgir planen byggehøyder, etasjeantall eller gesimshøyde?	Ja, det er oppgitt byggehøyder i sort sirkel på plankartet. Tallet er trolig etasjeantall.
Fastsetter planen byggegrenser?	Ja.
Hvilke byggegrenser etter eldre veglov gir planen?	Byggegrense i plankart gjelder.
Gir oppheving økt byggegrense mot offentlig veg?	Ja, mot fylkesveg, øker til 50 meter. Målt fra veiens midtlinje. Inntil evt. ny regulering.
Er byggetiltakene i plan ferdig etablert?	Ja
Er planen blitt fragmentert/oppdelt?	Nei
Har ekspropriasjonshjemmelen gått ut?	Ja
Vil plankravet i KPA inntre for en rekke tiltak?	Ja
Blir planen ivaretatt i KPA og/eller KDP?	Ja
Er det vedtatt mindre endringer av reguleringsplanen?	Nei
Kvaliteter i planområdet	
Bevaringshensyn (kulturminner, naturmiljø osv.)	Nei. KPA 2018 har hensynssone for kulturmiljø knyttet til Kalfaret og historiske sentrum, og har bestemmelsesområde #4 med egne krav. Båndlagt etter lov om kulturminner.
Lekeområder/grøntområder	Nei
Avkjørsler/avkjørselssanering/sikt	Nei
Tverrforbindelser	Nei
Fordeler ved å oppheve planen	Gir et mer egnet plangrunnlag på eiendommene.
Ulemper ved å oppheve planen	Økt avstandskrav til byggegrense mot offentlig veg. Byggehøyder og byggegrenser i plankartet bortfaller. Generelle regler vil gjelde.
Konklusjon	
Plan- og bygningsetaten vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et godt og egnet plangrunnlag i dag. Etter oppheving kan ny og endret bruk søkes i tråd med overordnet plan eller gjennomgå ny regulering.	

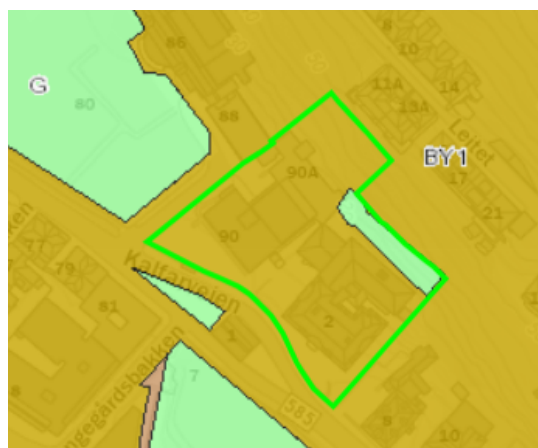
Eksisterende godkjent bruk av arealene kan fortsette som før uavhengig av foreslått oppheving.
Sluttvurdering: **Planen kan oppheves**

Reguleringsplan, som foreslås opphevet



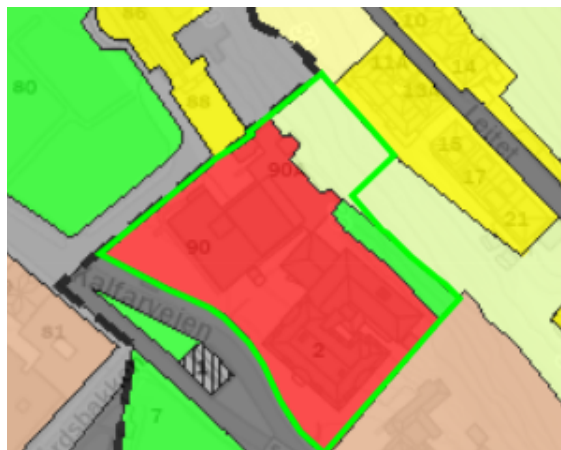
Figur 20 Utsnitt fra reguleringsplan som foreslås opphevet.

Overordnet plan - Utsnitt fra KPA 2018:



Figur 21 Utsnitt fra KPA 2018

Overordnet plan - KDP Fjellsiden sør:

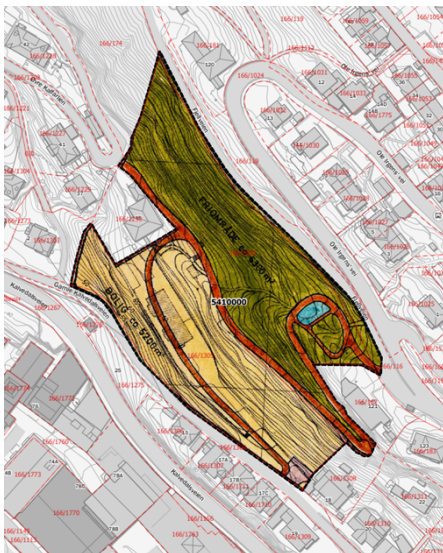


Figur 22 Utsnitt fra KDP Fjellsiden sør

Evalueringsskjema – opplysninger om plan som foreslås opphevet	
Plannavn	BERGENHUS. GAMLE KALVEDALSVEIEN 12
Arealplan-ID	5410000
Plantype	30 - Eldre reguleringsplan
Ikrafttredelsesdato	30.05.1984
Hovedgrunn for forslag om oppheving	Byggetiltak er ferdig etablert. Teknisk utdatert plan. Plan samsvarer ikke helt med utbygget situasjon. Det er bygget mer enn planen åpner opp for. Det fremkommer mer entydig og relevant arealstatus i KDP Fjellsiden sør og KPA 2018.
Status for planområdet	
I hvilken formålssone i henhold til kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 ligger reguleringsplanen?	Byfortettingssone og grønnstruktur
Er planen omfattet av kommunedelplan (KDP)?	Ja, KDP Fjellsiden sør; boligområder, friområder og veiareal.
Er det en pågående planprosess som kan erstatte planen?	Nei
Hvilke formål regulerer planen?	bolig, park/lek, gangvei off., kjørevei felles og vann dam.
Samsvarer arealformålet med KPA?	Ja
Er veiene bygget i henhold til reguleringsplan?	Delvis
Har planen bestemmelser?	Nei
Fastsetter planen utnyttelsesgrad?	Nei.
Oppgir planen byggehøyder, etasjeantall eller gesimshøyde?	Tja, byggehøyder er oppgitt i vedtaket (Ikke oppgitt på plankart, og planen har ingen bestemmelser). Oppgitt til maks 7 etasjeplan. Det er registrert 11 etasjer på bygget som står der i dag ifølge eiendomsinformasjonen.
Fastsetter planen byggegrenser?	Nei
Hvilke byggegrenser etter eldre veglov gir planen?	Avstander i tidsperioden 01.01.1964-30.06.1996: 12,5 m til kommunal vei, 12,5 m til fylkesvei, 30 m til riksvei. Avstanden måles fra veiens midtlinje.
Gir oppheving økt byggegrense mot offentlig veg?	Ja, mot kommunal veg, øker til 15 meter. Målt fra veiens midtlinje. Inntil evt. ny regulering.
Er byggetiltakene i plan ferdig etablert?	Ja
Er planen blitt fragmentert/oppdelt?	Nei
Har ekspropriasjonshjemmelen gått ut?	Ja
Vil plankravet i KPA inntre for en rekke tiltak?	Ja
Blir planen ivaretatt i KPA og/eller KDP?	Ja
Er det vedtatt mindre endringer av reguleringsplanen?	Nei
Kvaliteter i planområdet	
Bevaringshensyn (kulturminner, naturmiljø osv.)	Ikke sikret i reg.plan. KPA 2018 har hensynssone for kulturmiljø for historiske sentrum (100 % av arealet), Kalfaret (97,8 %), historiske veifar (3,2 %) og Fjellsiden (2,1 %), samt bestemmelsesområde #4 (Bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø skal sikres og opprettholdes i Bergen sentrum).
Lekeområder/grøntområder	Plan regulerer park/lek. Arealet er ivaretatt i overordnet plan, herunder avsatt til grønnstruktur i KPA 2018 og friområde i KDP Fjellsiden sør.

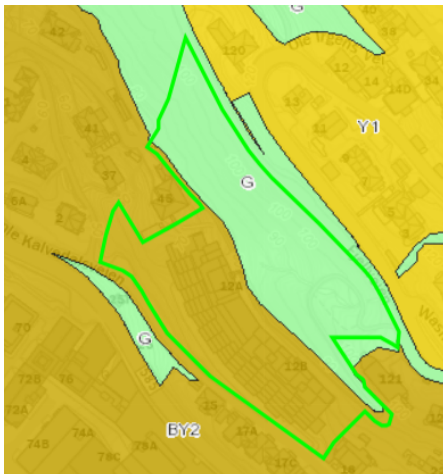
Avkjørsler/avkjørselssanering/sikt	Ja, avkjørsel. Ved oppheving blir denne uregulert. Ny og endret avkjørselstillatelse må søkes om hos vegmyndighetene etter oppheving.
Tverrforbindelser	Ja, men ikke opparbeidet helt i samsvar med plan. Det er etablerte private tverrforbindelser. Disse vises i vegstatuskartet.
Fordeler ved å oppheve planen	Forenkle plangrunnlaget og fjerne utdatert plan.
Ulemper ved å oppheve planen	Økt avstandskrav til byggegrense mot offentlig veg.
Konklusjon	
Plan- og bygningsetaten vurderer at reguleringsplanen ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et godt og egnet plangrunnlag i dag. Med bakgrunn i alderen til reguleringsplanen vil plankravet i KPA 2018 inntre for en rekke nye tiltak. Nye byggetiltak, som får unntak fra plankravet, kan behandles etter overordnet plan. Større byggetiltak vil utløse krav om ny reguleringsplan. Etter oppheving kan ny og endret bruk søkes i tråd med overordnet plan eller gjennomgå ny regulering. Eksisterende godkjent bruk av arealene kan fortsette som før uavhengig av foreslått oppheving.	
Sluttvurdering: Planen kan oppheves	

Reguleringsplan, som foreslås opphevet



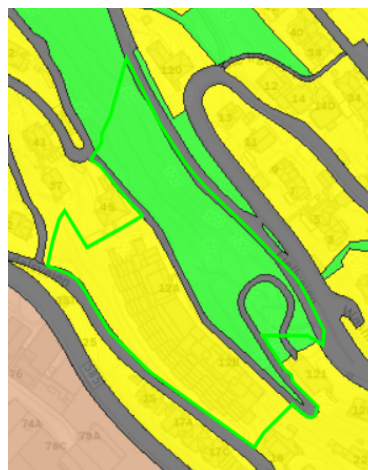
Figur 23 Utsnitt fra reguleringsplan som foreslås opphevet.

Overordnet plan - Utsnitt fra KPA 2018:



Figur 24 Utsnitt fra KPA 2018

Overordnet plan - KDP Fjellsiden sør:



Figur 25 Utsnitt fra KDP Fjellsiden sør