



Administrativ sak

Vår referanse: 2024/56845-47

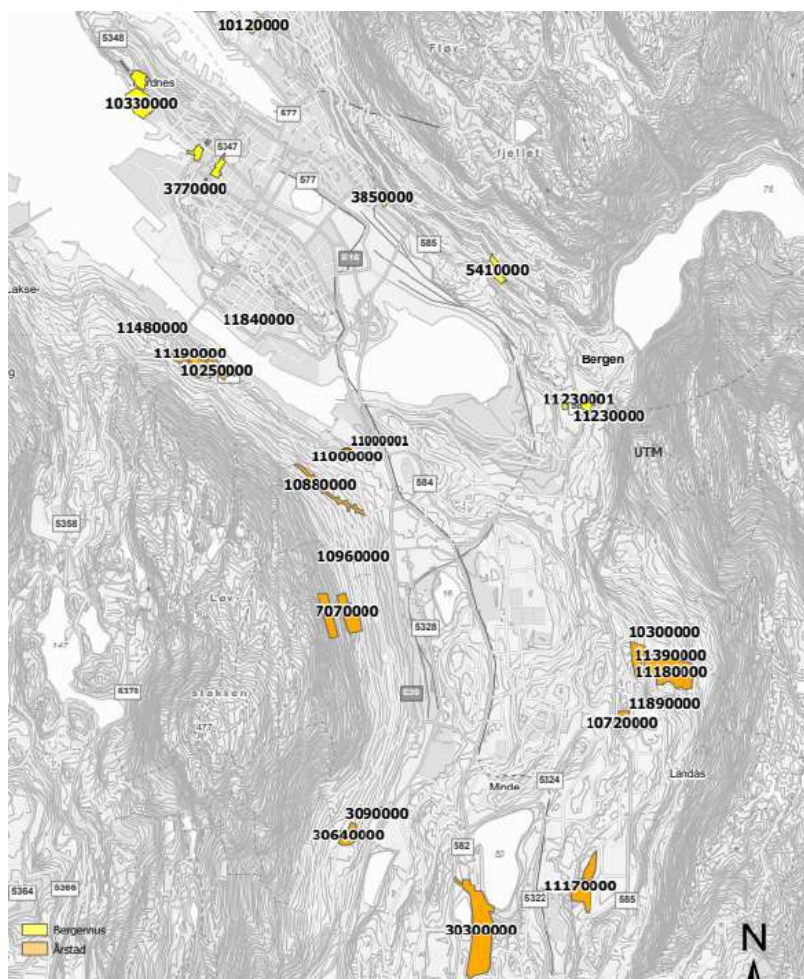
Saksbehandler: Sabine Elisabeth Stein

Dato: 17. februar 2025

Oppheving av eldre reguleringsplaner i Årstad og Bergenhus bydeler. Offentlig ettersyn

Hva saken gjelder:

Plan- og bygningsetaten (PBE) fremmer saken om høring og offentlig ettersyn av 23 eldre reguleringsplaner med 2 mindre endringer som foreslås opphevet. Reguleringsplanene ble vedtatt i tidsrommet mellom 1947 og 1987 og ligger i Årstad og Bergenhus bydeler. Planene er teknisk utdaterte og samsvarer ikke med dagens planverk og standarder. Områdene er stort sett ferdig utbygd.



Figur 1 Oversiktskart over eldre reguleringsplaner som foreslås opphevet.

Oppheving av reguleringsplaner innebærer at planene mister sin rettsvirkning og fjernes fra plangrunnlaget for eiendommen. Som resultat blir eiendommene uregulerte. Fordi de aktuelle planene er utdaterte, vil opphevingen føre til et mer forståelig plangrunnlag og forenkler byggesaksbehandlingen. Når planene er opphevet, vil i hovedsak kommuneplanens arealdel (KPA2018) og eventuelle nyere arealplaner gjelde ved behandling av byggesaker.

Prosess og medvirkning

For oppheving av reguleringsplan gjelder samme prosess som for utarbeiding av ny plan: oppstart, offentlig ettersyn og vedtak i bystyret. Berørte parter skal varsles i de ulike fasene i prosessen.

Oppstart av planarbeidet for oppheving ble varslet den 05.10.2024. Det kom i alt 12 tilbakemeldinger, 6 uttalelser fra høringsinstanser og 6 private merknader. Disse er oppsummert i merknadsskjemaet som ligger ved saken. Innspillene gikk i hovedsak ut på at planarbeidet bør vurdere forhold til vegloven, konsekvenser for grunneiere og veimyndigheter samt konsekvenser for grøntarealer, lekeplasser og kulturmiljøer. En privat merknad gikk på områdets karakter og arkitektur som angjeldende reguleringsplan fastsetter: *villamessig bebyggelse*. Type bebyggelse for området ønskes videreført.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten sine vurderinger kommer frem av fagnotatet som ligger ved saken. Under gjengis bare de viktigste vurderingene. For mer detaljerte opplysninger vises det til både fagnotatet og planbeskrivelsen samt evalueringsskjemaet som omhandler hver enkelt av planene som skal oppheves.

PBE vurderer at oppheving av de eldre planene bidrar til at plangrunnlaget til Bergen kommune blir oppdatert og bedre tilpasset dagens situasjon. Opphevingen vil føre til en mer effektiv saksbehandling fordi tolking av og dispensasjoner fra utdaterte eldre planer faller bort. Dette forenkler forståelsen av gjeldende plangrunnlag og forvaltningen av plandatabasen. Opphevingen fører til et mer tidsriktig plangrunnlag som er bedre tilrettelagt for digitale prosesser.

Foreslått oppheving innebærer blant annet at føringer vist på plankart, som eventuell regulert plassering av bygninger, fastsatte byggegrenser, grad av utnytting m.m., og føringer gitt i eventuelle planbestemmelser faller bort. Utbyggingspotensiale vil i hovedsak være likt som i dag. Dette fordi overordnede planer som KPA setter premisser for utvikling av de aktuelle områdene allerede i dag. PBE vurderer at det er positivt for grunneierne om eldre reguleringsplaner fjernes. Et mer forståelig og forenklet plangrunnlag gir mindre behov for dispensasjoner og sparer dermed tiltakshavere for gebyr som oppstår ved behandling dispensasjonssøknader.

Forhold til overordnet plan er vurdert av PBE som påpeker at hensyn til grøntarealer, fellesarealer, kulturmiljø og viktige formål og bestemmelser i planene må være tilstrekkelig ivarettatt i overordnet plan for å kunne oppheve eldre reguleringsplaner. Planområdene til de 23 reguleringsplaner som foreslås opphevet er i KPA 2028 i hovedsak avsatt til byfortettingssone, ytre fortettingssone, grønnstruktur samt LNF og idrettsanlegg. Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplan ved motstrid. Arealutnyttelse i KPA gjelder foran lavere utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplan innenfor sone 1-3. Plankravet inntreffer både i eldre regulerte områder og i uregulerte områder.

Forhold til vegloven, konsekvenser for grunneierne og vegmyndigheter er grundig beskrevet i planbeskrivelsen og fagnotatet. PBE viser til at bymiljøetaten ikke har merknader til den veifaglige vurderingen ved oppstart. Vestland fylkeskommune er positiv til kommunens arbeid med oppheving av eldre planer som ikke lenger egner seg til styringsverktøy og Statens vegvesen har ingen vesentlige merknader til planarbeidet.

Kort oppsummert innebærer oppheving av de aktuelle planene at byggegrensen mot offentlig veg, enten inntegnet i plankartet eller gitt ved eldre veglov på det tidspunktet de eldre planene ble vedtatt, samt eventuelle regulerte avkjørsler, faller bort. Det er veglovens § 29 som fastsetter byggegrensen mot offentlig veg i uregulerte områder. Eventuelle dispensasjoner fra byggegrense mot veg samt nye eller endrete avkjørsler vil bli behandlet av vegmyndighetene når områdene blir uregulerte. Eksisterende godkjente tiltak/avkjørsler mister ikke sin gyldighet.

Forhold til grøntareal og lekearealer er vurdert av PBE for hver enkelt plan i evalueringsskjemaet som ligger ved saken. Etter PBE sin vurdering vil grønt- og lekeareal ikke bli vesentlig påvirket og er tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan. PBE ber om innspill om det er innvendinger til dette.

Forhold til kulturminner ivaretas etter PBE sin vurdering i KPA2018 gjennom hensynssoner for kulturmiljø med tilhørende bestemmelser. Videre legger *Kulturmiljøplan for Bergen kommune 2012 – 2025* viktige føringer for å ivareta kulturminner og kulturmiljøer. PBE ber om tilbakemeldinger til det.

Forhold til arkitektur og bygningsstruktur vil etter PBE sin vurdering ivaretas i overordnet plan for mindre tiltak som kan direkte behandles i en byggesak. Ved større tiltak trer plankravet inn og ny reguleringsplan vil startes opp. Dette er uavhengig av om områdene er regulerte i eldre planer eller om de er uregulerte. PBE ber om tilbakemelding om det er innvendinger til dette.

Forhold til snarveger er vurdert av PBE. Vurderingene kommer frem av vedlagt evalueringsskjema som omhandler hver enkelt plan som skal oppheves. PBE vurderer snarveiene for å være tilfredsstillende ivaretatt, men ber om tilbakemelding om det er innvendinger til dette.

Kommunaldirektørens vurdering

Kommunaldirektøren er positiv til at arbeidet med å vurdere eldre reguleringsplaner for oppheving er kommet godt i gang, og er opptatt av at gjeldende reguleringsplaner skal være oppdaterte, entydige og gode styringsverktøy for behandling av byggesaker. Dette vil både forenkle forståelsen av gjeldende plangrunnlag, forvaltningen av plandatabasen og sørge for at planene forblir tidsriktige. Kommunaldirektøren er enig i PBE sin vurdering om at oppheving av de eldre og utdaterte reguleringsplanene vil utløse færre tolkningsspørsmål og dispensasjonssøknader og dermed føre til mer forutsigbare, effektive og enklere saksbehandlingsprosesser. PBE har utarbeidet et godt fagnotat med grundige vurderinger av de eldre reguleringsplanene. Både fagnotatet, planbeskrivelsen og evalueringsskjemaet som omhandler hver enkel plan, gir et godt grunnlag for private grunneiere og offentlige høringsinstanser til å uttale seg ved offentlig ettersyn. Kommunaldirektøren ser frem til innspill under høringen slik at saken er godt belyst før vedtak fattes. Kommunaldirektøren ønsker særlig tilbakemeldinger velkommen om snarveier og lekearealer vil bli ivaretatt på en god måte og om hvordan økt byggegrense vil berøre private eiendommer.

Kommunaldirektøren anbefaler at saken legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Vedtakskompetanse:

Det går frem av delegasjon fra kommunaldirektør for byutvikling til direktør for Plan- og bygningsetaten datert 30.09.2024 (sak med referanse 2023/260555) at

[k]ommunaldirektøren treffer beslutning om oppstart, høring og offentlig ettersyn av offentlig detaljregulering jf plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-10»

Forliggende reguleringsplaner er vedtatt etter eldre lov, og er derfor ikke eksplisitt omtalt i gjeldende delegasjonsreglement. De eldre reguleringsplanene tilsvarer detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 2008, og vurderes derfor til å være omfattet av forannevnte delegasjoner.

Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-14 og 12-11 blir 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 26.04.2948
 - 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. GNR12 BNR 30 OG DEL AV BNR 2 FANTOFT, vedtatt 06.12.1955.
 - f. Arealplan-ID 10960000, ÅRSTAD. SØNDRE SKOGSVEIEN 48A, 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 8A, vedtatt 25.09.1958
 - i. Arealplan-ID 11000001, ÅRSTAD. MICHAEL KROHNS GATE 8A, KONTORBYGG, ENDRING 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 89X, 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 PLAIEHJEM 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

Tor Corneliussen – kommunaldirektør

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 20.01.2025 med følgende 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