

Beskrivelse av forslaget:

Oppheving innebærer at eventuelle arealformål og andre føringer som byggehøyder og byggegrenser i eldre plan mister rettsvirkning. Uten reguleringsplan vil de generelle reglene for plassering, høyde og avstand fra nabogrense i plan- og bygningsloven § 29-4 og avstandskravene i vegloven § 29, samt overordnet plan og byggesaksforskrift (SAK10) gjelde. Mange av områdene er omfattet av kommunedelplaner som ivaretar mer spesifikke arealformål. Kommuneplanens arealdel (KPA2018) gir overordnede føringer om arealformål, utnyttelsesgrad og andre hensyn.

Grunnet alderen på de eldre reguleringsplanene inntreffer plankravet i KPA2018 bestemmelser § 3. Det er dermed kun en begrenset utvikling av områdene som kan søkes etablert via byggesak. Store deler av de aktuelle områdene omfattes av hensynssoner for kulturmiljø i KPA2018, slik at hensyn til kulturmiljø skal ivaretas ved søknader om tiltak og arealbruk.

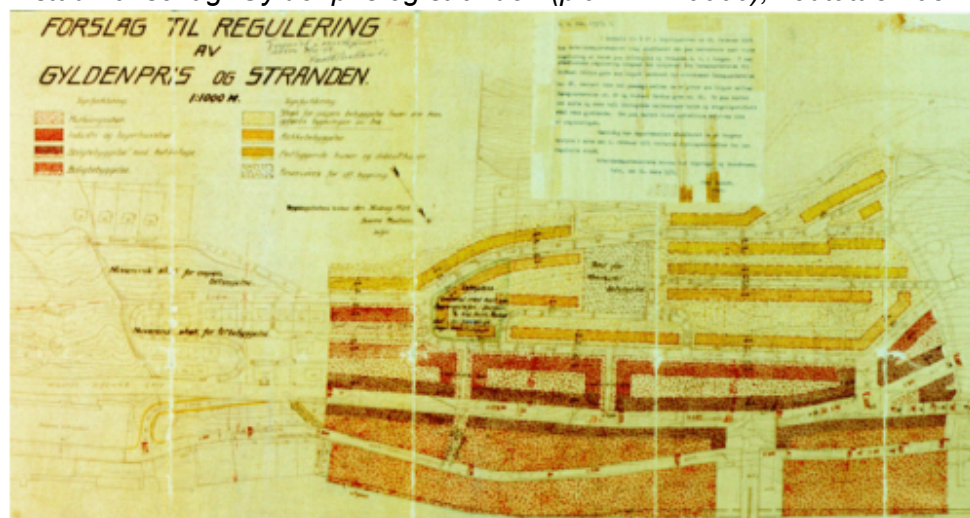
Opphevingen bidrar til å redusere behovet for tolkningsspørsmål og dispensasjoner fra eldre planer. Opphevingen tilrettelegger også for digitalisering av planregisteret og byggesaksbehandlingen.

Følgende planer foreslås opphevet, vist under med opprinnelige plankart.

Laksevåg, Store Damsgård (planID 40010000), vedtatt 01.07.1925:



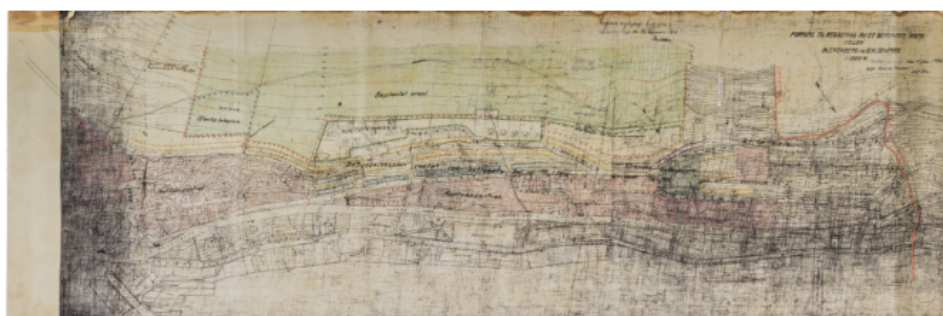
Årstad/Laksevåg. Gyldenpris og stranden (planID 410000), vedtatt 31.03.1931:



Årstad. Vestre Årstad og Uren – Kronviken – Solheimsviken (planID 120000), vedtatt 04.08.1936:



Årstad. Løvstakkens Nordskråning, mellom Blekenberg og Gyldenpris (planID 130000), vedtatt 02.07.1938:



Årstad/Bergenhus. Midtre Årstad (planID 70000), vedtatt 08.07.1938



Årstad. Blekenberg Gyldenpris (planID 10020000), vedtatt 14.09.1945:



Årstad. Elsters gate og Camilla Colletts gate, reguleringsendring (planID 90011000), vedtatt 23.12.1980:



Prosess og medvirkning

For oppheving av reguleringsplan gjelder samme prosess etter plan- og bygningsloven som for utarbeiding av ny plan, det vil si oppstart, høring og offentlig ettersyn, og politisk sluttbehandling. Berørte parter skal bli varslet og gis mulighet til uttalelse underveis i prosessen.

Oppstart av planarbeidet ble besluttet av kommunaldirektøren på byrådsavdeling for byutvikling besluttet i januar 2024. Opphevingsforslaget var på høring og offentlig ettersyn i perioden 24.08.2024 - 08.10.2024. Det ble mottatt 1 privat merknad og 7 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema datert 29.10.2024.

I privat merknad blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Gjenoppbygging av bolig: Spørsmål om det skilles mellom nye byggetiltak eller gjenoppbygging av bolig etter en brann. Utvidet byggegrense mot vei kan få store konsekvenser for små boligtomter nær veier.

I offentlige uttalelser blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- **Kulturmiljø:** Byantikvaren ser behovet for å rydde i planregisteret, men fordi opphevingen innebærer at det er viktig informasjon i eldre planer går tapt så bør hensynssoner for kulturmiljø H570 i KPA2018 videreføres og styrkes ved rullering av ny KPA. Særlig planene PlanID 70000 og PlanID 120000 viser byggehøyder, materialbruk og bygningstypologi med blant annet kvartalsstruktur som er viktig for kulturmiljøet, og som bør videreføres ved fremtidig planlegging i området.
- **Byggehøyder og byform:** Byarkitekten vurderer at informasjon om byggehøyder og byform i eldre planer er verdifull når det skal vurderes nye byggetiltak innenfor eksisterende bebyggelse. Plankartene til Årstad/Laksevåg viser for eksempel kvartalsstruktur med etasjer, høyder, utearealer, forhager og gater. Denne informasjonen bør videreføres som for eksempel hensynssoner på kommuneplannivå.
- **Byggegrense mot veg:** Statens vegvesen (SVV) vurderer at sakene er godt utredet og konsekvensene for vegmyndighet og for grunneiere er redegjort for i saksutredningen. De eldre planene er ikke hensiktsmessig å styre etter i dag.
- **Grønnstruktur:** Seksjon for landbruk forutsetter at grønne arealer i planen blir bevart.

Fagetatens vurderinger og anbefalinger:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet et fagnotat som ligger ved saken.

De viktigste vurderingene oppsummeres under, se fagnotatet for mer detaljert informasjon.

Behovet for oppheving

For å etablere et digitalt planregister så har Bergen kommune et pågående arbeid med å vektorisere (digitalisere plandata) eldre arealplaner. Dette omfatter oppheving av eldre planer som ikke lenger er et godt styringsverktøy for byggesak. Målet med opphevingen er et entydig, oppdatert og egnet plangrunnlag for saksbehandling av nye byggetiltak.

En forutsetning for oppheving er at viktige hensyn i de aktuelle reguleringsplanene er tilstrekkelig ivare tatt i overordnet plan. Noen eldre planer vil dermed ikke være egnet for oppheving fordi de omfatter føringer og arealformål som er viktig å bevare og videreføre.

PBE vurderer at opphevingen av de aktuelle planene vil gi flere fordeler for både innbyggere, utbyggere, saksbehandlere og kommunen for øvrig. Dette omfatter blant annet mindre behov for dispensasjoner, reduserte gebyrkostnader, mindre tidsbruk for tolkning og veiledning av eldre planer, større forutsigbarhet i plangrunnlaget, forenklet forvaltning av plandatabasen med mer. Se planbeskrivelsen kap.3.2 for utfyllende omtale.

Forhold til de eldre reguleringsplanene

De eldre reguleringsplanene har teknisk utdaterte plankart, basert på gammeldagse eller manglende tegneregler, og har ingen planbestemmelser. Planene krever manuell tolkning av plandataene. Ved søknad om nye tiltak må kommunen og grunneiere forholde seg til plankartene, selv om det kan være utfordrende å tolke den juridiske betydningen av ulike linjer, tall og farger på plankartene.

Arealplan-IDene 40010000, 130000, 90011000 og 10020000 har få føringer. Arealplan-IDene 410000, 120000 og 70000 har føringer til blant annet arealformål og murtvang. De to sistnevnte har også føringer til byggehøyder. PBE vurderer at intensjonen for de eldre reguleringsplanene er oppfylt ved at byggetiltak i planene i hovedsak er ferdig utbygget.

Opphevingen innebærer at de eldre reguleringsplanene mister sin rettsvirkning og at føringene bortfaller. Konsekvensen er at de berørte eiendommene blir uregulerte, men at de vil omfattes av føringer i gjeldende kommunedelplan og KPA2018.

Føringer i de eldre reguleringsplanene som bortfaller med opphevingen, omfatter blant annet murtvang knyttet til brannsikkerhet, byggehøyder, byggegrenser og andre avstandskrav.

PBE vurderer at de eldre planene ikke har nødvendige forutsetninger for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag, og at overordnet plan vil være et tilfredsstillende grunnlag for byggesaksbehandling av nye tiltak.

Forhold til overordnet plan

PBE har utarbeidet et eget evalueringsskjema som viser hvert av planområdene sitt forhold til overordnet plan, både KPA2018 og kommunedelplan, se vedlegg.

Oppsummert så er det i hovedsak overordnet plan, og annet lovverk og forskrifter som danner premissene for eventuell fremtidig videreutvikling i de aktuelle områdene. PBE vurderer at overordnet plan er et tilstrekkelig plangrunnlag for søknad om nye tiltak.

Vurdering av byggehøyder og byform

Byarkitekten uttalte til offentlig ettersyn at reguleringsplanene har viktig informasjon om byform, etasjeantall, høyde, kvartalsstruktur og organisering av utearealer, og anbefalte at dette videreføres som hensynssoner på kommuneplannivå.

PBE vurderer at hensynet til byggehøyder og byform er tilfredsstillende videreført i KPA2018 sine hensynssoner for kulturmiljø, sammen med lovverk og andre overordnede planer som Bergen kommune sin Kulturmiljøplan.

En privat merknad innenfor reguleringsplan plan-ID 40010000 tar opp forholdet til byggehøyde og eventuell gjenoppbygging etter brann. PBE viser til at flere av reguleringsplanene (plan-ID 40010000, 130000, 10020000 og 410000) ikke får virkning for byggehøyder siden dette ikke er oppgitt i disse planene.

Noen av reguleringsplanene har informasjon om byggehøyder (plan-ID 120000 og 70000) som vil bortfalle ved oppheving. PBE viser til at områdene i dag er ferdig utbygget, men at dagens bygg har høyere etasjeantall og større byggehøyder enn vist i reguleringsplanene. PBE vurderer at KPA2018 kan åpne for samme antall etasjer og byggehøyder som dagens bebyggelse.

Bebyggelsesstruktur og formålsgrenser i reguleringsplanene vil bortfalle ved oppheving. PBE viser til at flere hensyn og krav skal ivaretas ved nye tiltak, men vurderer samtidig at viktige forhold i de eldre reguleringsplanene vil være tilstrekkelig eller bedre ivaretatt gjennom overordnede planer, lovverk og forskrifter.

Vurdering av kulturmiljø

Bebyggelsesstruktur på plankartene samsvarer flere steder ikke med utbygget situasjon. De eldre reguleringsplanene har ikke bestemmelser som sikrer kulturmiljø. PBE vurderer at kulturmiljø ivaretas gjennom overordnede planer som KPA2018, kommunedelplaner og Kulturmiljøplanen sammen med lovverk og forskrifter.

Byantikvaren ser behovet for oppheving av eldre planer, men uttaler til offentlig ettersyn at det er viktig at hensynssoner for kulturmiljø videreføres og styrkes i rullering av KPA. Byantikvaren viser til tidligere saker hvor kulturmiljøene ofte svekkes fordi bestemmelsene for nye tiltak i byfortettingssonen i KPA 2018 ikke er tilstrekkelige. PBE viser til at hensynet til kulturmiljøet ofte utfordres ved transformasjon av områder, og vurderer at en eventuell styrking av hensynssonene for kulturmiljøet må gjøres som del av rulleringen av KPA.

Vurdering av vegforhold

Byggegrense mot offentlig vei, enten inntegnet i plankartet eller gitt av eldre veilov på det tidspunktet eldre plan ble vedtatt, sammen med eventuelt regulert avkjørsel, bortfaller ved oppheving. I regulerte områder er det kommunen som har vedtaksmyndighet til å gi

dispensasjon, også fra byggegrense mot offentlig vei, mens veimyndighetene skal ha disse til uttale.

Etter vedtak om oppheving vil det være veiloven § 29 som fastsetter avstandskravene til byggegrensen mot offentlig vei, og veimyndigheten behandler søknad om dispensasjon fra byggegrensen mot offentlig vei, og for ny og endret avkjørselstillatelse. Dette innebærer at byggegrensen blir 15 meter for kommunal vei, og 50 meter for riks- og fylkesvei, samt 15 meter for gang- og sykkelvei. Dette gjelder så lenge områdene er uregulerte. I kryssområder er avstandskravet noe større, ref. vegloven § 29.

PBE vurderer at det er mer hensiktsmessig å ha byggegrenser etter dagens veilov og et godt plangrunnlag på eiendommene, enn det vil være å beholde reguleringsplaner som ikke har nødvendige forutsetningene for å fungere som styringsverktøy og plangrunnlag i dag.

Veimyndigheter som Statens vegvesen og Fylkeskommunen har uttalt at de ser positivt på forslaget om oppheving av reguleringsplanene. Bymiljøetaten har ingen vesentlige merknader. En privat merknad uttrykker bekymring for at sin tomt, som ligger mellom to veier, ikke kan brukes ved en eventuell brann og gjenoppbygging. PBE viser til at nye byggetiltak i utgangspunktet må tilfredsstillende de krav som gjelder på tidspunktet for søknad til byggesak. Veiloven § 29 innebærer at mange nye tiltak innenfor byggegrensen vil kreve særlig tillatelse fra veimyndigheten. PBE viser til at en tillatelse etter veiloven innebærer en mindre streng vurdering enn en dispensasjon fra byggegrense etter plan- og bygningsloven.

PBE vurderer at fordelene for allmenne interesser knyttet til veinett og trafiksikkerhet sammen med fordelene ved et oppdatert plangrunnlag er større enn ulempene for private grunneiere knyttet til økt byggegrense.

Vurdering av grøntområder

De grøntområdene i reguleringsplanene som i dag er ubebygget, er i hovedsak avsatt til arealformålet grønnstruktur i KPA2018. Unntaket er et mindre grøntareal på eiendom 162/49 og eiendom 158/124 m.fl. langs kommunalt veganlegg. Eiendommene er eid av Bergen kommune. Bymiljøetaten har i sin uttale til oppstart anbefalt at det regulerte grøntarealet videreføres som grønnstruktur ved rullering av KPA. Seksjon for næring og landbruk har i sin uttale til offentlig ettersyn også anbefalt at det regulerte grøntarealet bør videreføres. PBE vurderer at grøntarealet både kan ivaretas gjennom eierforhold etter oppheving, gjennom byggegrense mot vei, og som grønnstruktur i rulleringen av KPA.

PBE vurderer ellers at grøntområder blir tilstrekkelig ivaretatt gjennom overordnet plan, og andre lover og forskrifter.

Vurdering av andre forhold

PBE vurderer at opphevingen ikke gir negative konsekvenser for andre forhold som naturmangfold, barn og unge, og universell utforming, se omtale i planbeskrivelse. PBE vurderer at forholdene blir bedre ivaretatt i overordnet plan, byggteknisk forskrift, byggesaksforskrift og lovverk, enn i de eldre reguleringsplanene.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-14, vedtas følgende forslag til oppheving:

- a. Laksevåg. Store Damsgård (planID 40010000), vedtatt 01.07.1925
- b. Årstad/Laksevåg. Gyldenpris og Stranden (planID 410000), vedtatt 31.03.1931
- c. Årstad. Vestre Årstad og Uren – Kronviken – Solheimsviken (planID 120000), vedtatt 04.08.1936

- d. Årstad. Løvstakkens Nordskråning, mellom Blekenberg og Gyldenpris (planID 130000), vedtatt 02.07.1938
- e. Årstad/Bergenhus. Midtre Årstad (planID 70000), vedtatt 08.07.1938
- f. Årstad. Blekenberg Gyldenpris (planID 10020000), vedtatt 14.09.1945
- g. Årstad. Elsters gate og Camilla Colletts gate, reguleringsendring, (planID 90011000), vedtatt 23.12.1980.

Økonomiske konsekvenser:

Saken medfører ingen direkte økonomiske konsekvenser for Bergen kommune.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet ønsker å få fart på byutviklingen og at Bergen skal vokse de kommende årene. Det skal være enklere å utvikle egen eiendom, og reguleringsprosesser og saksbehandling skal forenkles og effektiviseres. Byrådet ser derfor positivt på at det gjøres en gjennomgang av eldre reguleringsplaner og en opprydding i kommunens planregister.

Byrådet støtter PBE sin anbefaling om å oppheve eldre reguleringsplaner som ikke stemmer med utbygget situasjon, hvor byggetiltakene i planen er ferdig etablert og hvor plankartene er teknisk utdaterte. Opphevingen er positivt for byutvikling i Bergen siden det reduserer behovet for tidskrevende tolkningsspørsmål og dispensasjoner fra eldre reguleringsplaner. Det er også positivt at opphevingen bidrar til digitalisering av planregisteret og byggesaker.

Saken er godt opplyst og PBE sitt evalueringsskjema gir en god oversikt over innhold i gjeldende reguleringsplaner og konsekvenser ved oppheving. Skjemaet viser gjeldende formål, byggehøyder og byggegrenser, hva som finnes i området av kulturmiljø, grøntområder, med mer og hvordan dette endres etter oppheving.

PBE har utarbeidet et godt fagnotat som belyser fordeler og ulemper ved opphevingsforslaget. Byrådet støtter PBE sin vurdering av at opphevingen samlet sett medfører flere fordeler enn ulemper. Byrådet har imidlertid merket seg noen temaer, som kommenteres under.

Kulturmiljø og arkitektur:

Byrådet ønsker å skape en vakker by, og vil føre en byutvikling som fremtidens generasjoner kan se tilbake på med stolthet. Det skal derfor legges større vekt på kulturhistorisk og stedstilpasset arkitektur i nye byggeprosjekter som ivaretar Bergens særpreg.

Både Byantikvaren og Byarkitekten har uttalt til offentlig ettersyn at noen av de eldre reguleringsplanene (planID 410000, PlanID 70000 og PlanID) viser byggehøyder, materialbruk og bygningstyper med blant annet kvartalsstruktur med etasjer, høyder, utearealer, forhager og gater. Etatene fremhever at planene har viktig informasjon om kulturmiljøet, og de anbefaler at dette videreføres og hensyntas ved videre planlegging og vurdering av nye byggetiltak i områdene. Byrådet støtter anbefalingen fra Byantikvaren og Byarkitekten om at dette kan ivaretas gjennom styrking av hensynssoner for kulturmiljøet i rulleringen av KPA. PBE viser til at dette forutsetter et politisk vedtak, som kan følges opp videre i arbeidet med KPA. Byrådet anbefaler derfor et eget vedtakspunkt om dette (vedtakspunkt 2).

Store deler av planen for Årstad/Laksevåg, Gyldenpris og Stranden ([PlanID: 410000](#)) er erstattet av nyere planer, og det er i dag kun to mindre områder i plankartet som gjenstår med juridisk virkning. Området nord for Puddefjordsbroen langs Damsgårdsveien omfattes av den offentlige områdereguleringen (Laksevåg/Bergenhus/ Årstad, Gnr 157 bnr 201 mfl. planID: 70120000). Byrådet anbefaler at hensynet til kulturmiljøet blir vurdert i det videre arbeidet med denne reguleringsplanen.

Byggegrense mot veg

Byrådet er opptatt av at private grunneiere skal ha muligheter og fleksibilitet til å utvikle egne eiendommer. Byrådet har derfor merket seg at byggegrense mot offentlig veg vil økes ved oppheving av reguleringsplanene, dette gjelder for flertallet av planene. Opphevingen medfører at fremtidige bygningstiltak vil kreve dispensasjon fra vegloven. På den andre siden så vil opphevingen redusere behovet for dispensasjoner fra kommunens plan- og bygningsmyndigheter. Det er også relevant å fremheve at dispensasjoner fra kommunale myndigheter er gebyrbelagt, men at det per dags dato ikke er gebyr for søknader til vegmyndigheter. Byrådet har også merket seg PBE sin vurdering om at tillatelser etter vegloven innebærer en mindre streng vurdering enn dispensasjoner fra byggegrenser etter plan- og bygningsloven.

Byrådet fremhever at videre vekst og utvikling i Bergen kan medføre behov for oppgradering av veinettet for å ivareta god tilgjengelig, trafikksikkerhet og kapasitet for fremtidig trafikk. Opphevingen av eldre planer kan derfor ha samfunnsmessige fordeler knyttet til videre utvikling av veinettet. Byrådet vurderer samlet sett at fordelene for allmenne interesser og fordelene med et oppdatert plangrunnlag er større enn ulempene av økt byggegrense for grunneierne. Til høringen så kom det kun inn 1 privat merknad som var kritisk opphevingsforslaget, mens offentlige uttalelser i stor grad fremhevet fordelene ved et oppdatert plangrunnlag.

Konklusjon

Byrådet anser saken for å være tilstrekkelig opplyst. Etter en samlet vurdering støtter byrådet forslaget om å oppheve de eldre reguleringsplanene. Dette begrunnes særlig i at opphevingen gir mindre behov for dispensasjoner fra eldre reguleringsplaner, det gir større forutsigbarhet og mindre behov for tolkninger i saksbehandlingen, reduserte gebyrkostnader, og en forenklet forvaltning av planregistret.

Byrådet er opptatt av at plangrunnlaget i kommunen skal være oppdatert og relevant for vurderinger i byggesaker, og anbefaler derfor oppheving av de eldre reguleringsplanene.

Byrådet vurderer at overordnet planer i stor grad er et tilstrekkelig plangrunnlag for søknad om nye tiltak. Byrådet anbefaler at det vurderes hvordan hensynet til kulturmiljøet i tre av reguleringsplanene kan styrkes gjennom rulleringen av KPA.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

Etter plan- og bygningslovens § 3-3, andre ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. For oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny reguleringsplan, jf. pbl. § 12-14. Utvalg for miljø og utvikling skal gi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, opphever Bergen bystyre følgende reguleringsplaner:

- a. Laksevåg. Store Damsgård (planID 40010000), vedtatt 01.07.1925.
- b. Årstad/Laksevåg. Gyldenpris og Stranden (planID 410000), vedtatt 31.03.1931.
- c. Årstad. Vestre Årstad og Uren – Kronviken – Solheimsviken (planID 120000), vedtatt 04.08.1936.
- d. Årstad. Løvstakkens Nordskråning, mellom Blekenberg og Gyldenpris (planID 130000), vedtatt 02.07.1938.
- e. Årstad/Bergenhus. Midtre Årstad (planID 70000), vedtatt 08.07.1938.
- f. Årstad. Blekenberg Gyldenpris (planID 10020000), vedtatt 14.09.1945.
- g. Årstad. Elsters gate og Camilla Colletts gate, reguleringsendring, (planID 90011000), vedtatt 23.12.1980.

2. I arbeidet med rulleringen av Kommuneplanens arealdel skal det vurderes hvordan kulturmiljøet i planID 410000, PlanID 70000 og PlanID 120000 kan styrkes gjennom bestemmelser for hensynssoner kulturmiljøet (H570).

Dato: 4. februar 2025

Marte Joan Monstad
Fung. byrådsleder

Christine Kahrs
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 02.12.2024, med følgende vedlegg:

Oversiktskart datert 24.05.2024

Planbeskrivelse datert 30.10.2024

Merknadsskjema datert 29.10.2024

Evalueringsskjema datert 29.10.2024