



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2023/17780-49

Saksbehandler: Malin Aasen

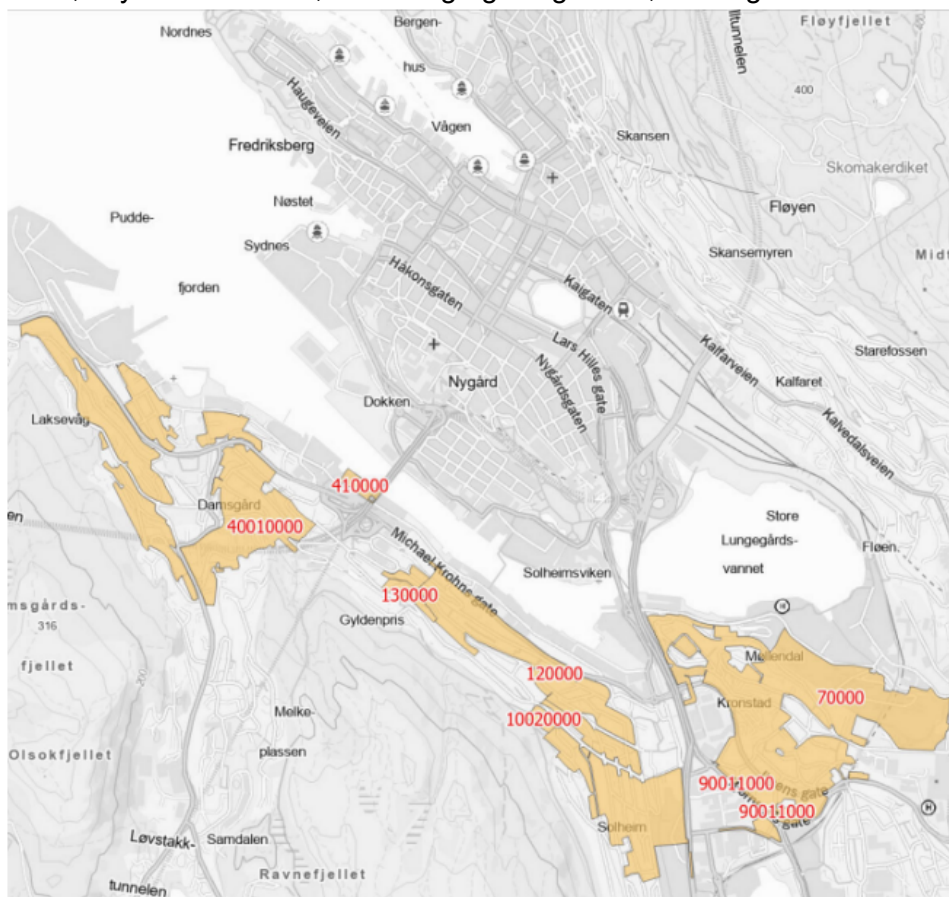
Dato: 02.12.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til oppheving anbefales vedtatt
Opphevelse av eldre reguleringsplaner år 1925-1945,
Arealplan-ID 40010000, 410000, 120000, 130000, 70000, 90011000 og
10020000

Om opphevingsforslaget

Plan- og bygningsetaten foreslår på vegne av Bergen kommune oppheving av seks eldre reguleringsplaner vedtatt mellom 1925 og 1945, samt en tilhørende mindre endring vedtatt i 1980, i bydelene Årstad, Laksevåg og Bergenhus, vist i figur 1.



Figur 1 Oversiktskart over eldre reguleringsplaner som foreslås å oppheve

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

Intensjon med opphevingsforlaget er:

- Rydde planregisteret for teknisk utdaterte og lite anvendelige reguleringsplaner
- Forenkle plangrunnlaget til byggesaksbehandling
 - fra overordnet plan og eldre plan, til kun overordnet plan
- Eliminere tolknings- og håndteringsspørsmål, samt dispensasjoner knyttet til de eldre reguleringsplanene
- Bidra til å tilrettelegge for digitalisering av planregisteret og byggesaksbehandlingen
- Lette forståelsen av plandata både for innbyggere, kommunen og andre parter

Målet med arbeidet er å aktualisere planregisteret, slik at plangrunnlaget blir mer entydig og relevant for dagens situasjon og lovverk. Nyere overordnet plan, kommuneplanens arealdel (KPA) og kommunedelplaner (KDP) er et bedre styringsverktøy enn de eldre reguleringsplanene.

Byggetiltak i de eldre planene er ferdig etablert, utbygget situasjon samsvarer ikke med inntegnet situasjon på plankartene flere steder innenfor de aktuelle områdene. De eldre plandataene må tydes og fortolkes, og det er i hovedsak overordnet plan som styrer videreutvikling av områdene.

Grunnet alderen på reguleringsplanene inntreffer plankravet i kommuneplanens arealdel 2018 § 3. Det er dermed kun en begrenset utvikling av områdene som kan søkes etablert via byggesak. For nye byggetiltak som kan behandles i en byggesak, vurderes overordnet plan til å være et tilfredsstillende plangrunnlag i byggesaksbehandlingen.

Oppheving innebærer at føringer gitt i eldre planer bortfaller. Oppheving innebærer at eventuelle arealformål, byggehøyder og byggegrenser i eldre plan mister rettsvirkning etter oppheving. Uten plan 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, i tillegg til de mer generelle bebyggelsessonene i kommuneplanens arealdel. Utnyttelsesgrad blir gitt i overordnet plan.

Store deler av de aktuelle områdene er omfattet av hensynssoner for kulturmiljø i kommuneplanens arealdel. Det skal tas spesielle hensyn til kulturmiljøet ved alle søknader om tiltak og endret arealbruk innenfor disse hensynssonene.

Opphevingsforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger.
Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

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 uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Byggehøyder og byform: Byarkitekten mener det vil være uheldig om informasjonen utgår. Informasjonen om intensjonen for byform i planene bør derfor videreføres for eksempel som hensynssoner på kommuneplannivå.
- Kulturmiljø: Byantikvaren mener det er avgjørende at de gjeldende hensynssonene for kulturmiljø (H570) i KPA 2018 videreføres og styrkes ved rullering av ny KPA.

- Byggegrense mot veg: Sakene er godt utredet og konsekvensene for vegmyndighet og for grunneiere er redegjort for i saksutredningen.
- Gjenoppbygging av bolig: Privat merknad knyttet til gjenoppbygging ved brann.

Vurdering av opphevingsforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sentrale problemstillinger i saken.

Behovet for oppheving

Nasjonalt legges det opp til at plandata skal kunne benyttes inn i digitale byggesaksprosesser. I Bergen kommune, og i resten av kommunene i Norge har det 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 opp 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, oppdatert 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 ivarettatt i overordnet plan. En god del planer vil dermed ikke være egnet for oppheving, grunnet at planene inneholder føringer og arealformål som er viktig 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 forblir tidsriktige.

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. Det kan være utfordrende å tyde den juridiske betydningen av de ulike linjene, tallene og fargene.

Plankartene er ikke gjort tilgjengelig i kartet på kommunens nettsider for innbyggere grunnet manglende vektorisering. Det er kun planavgrensningen som vises i kartet, og plankartet må tolkes manuelt på rasterformat (bildeformat) av originalt plankart. Det kan dermed være utfordrende å finne og forstå plansituasjonen for eiendommene innenfor planområdene for grunneierne og andre interessenter som meglere, publikum og kundebehandlere. I tillegg dannes det ulik praksis for hvordan kommunen håndterer planinformasjonen. For søknad om nye tiltak må kommunen og grunneiere forholde seg til det som er regulert og vist i planen, så lenge reguleringsplanen er gjeldende. Dette skaper en u hensiktsmessig saksbehandling i en eventuell byggesak for nye byggetiltak innenfor planområdet.

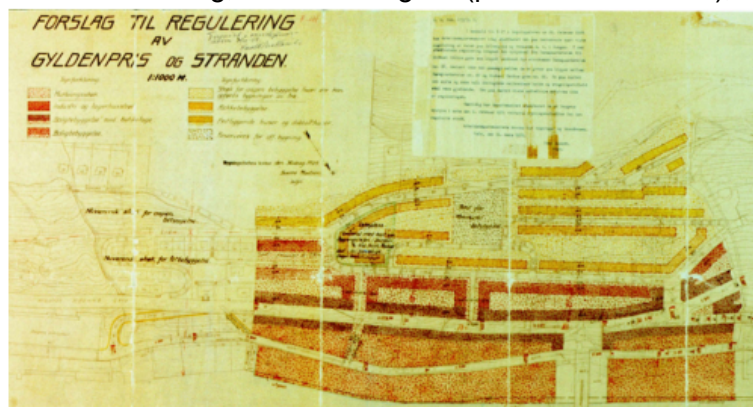
Følgende planer er foreslått opphevet:

A. Laksevåg, Store Damsgård (planID 400100000), vedtatt 01.07.1925



Figur 2 Opprinnelig plankart for reguleringsplan 40010000, vedtatt i 1925.

B. Laksevåg, Store Damsgård (planID 400100000), vedtatt 01.07.1925



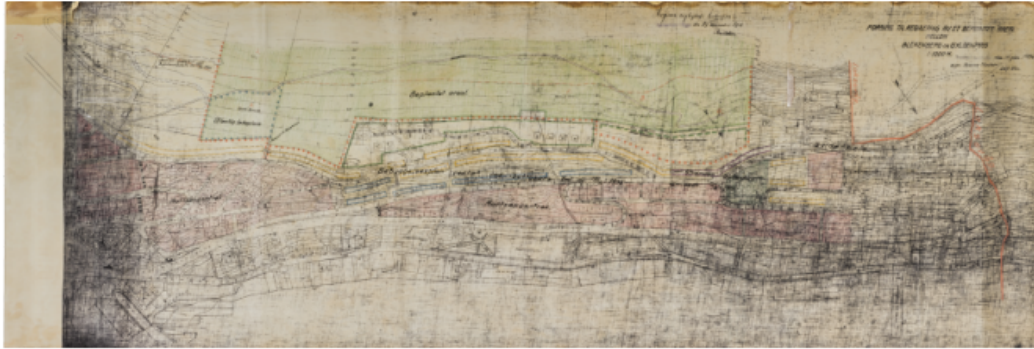
Figur 3 Opprinnelig plankart for reguleringsplan 410000, vedtatt i 1931.

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



Figur 4 Opprinnelig plankart for reguleringsplan 120000, vedtatt i 1936.

D. Årstad. Løvestakkens Nordskråning, mellom Blekenberg og Gyldenpris (planID 130000), vedtatt 02.07.1938



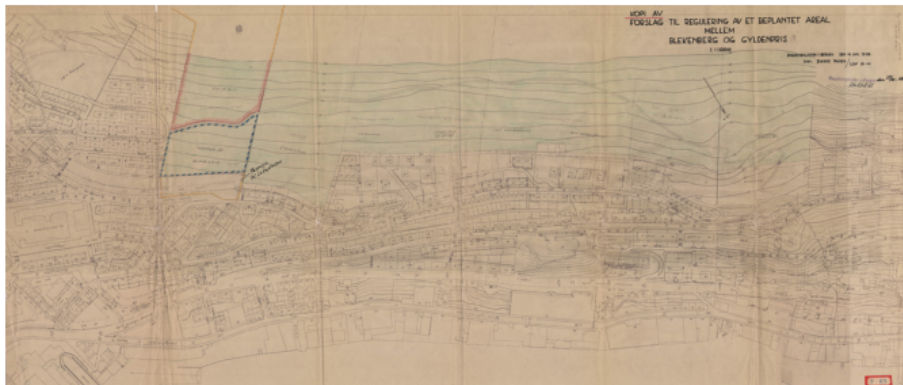
Figur 5 Opprinnelig plankart for reguleringsplan 130000, vedtatt i 1938.

E. Årstad/Bergenhus. Mindtre Årstad (planID 70000), vedtatt 08.07.1938



Figur 6 Opprinnelig plankart for reguleringsplan 70000, vedtatt i 1938.

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



Figur 7 Opprinnelig plankart for reguleringsplan 10020000, vedtatt i 1945.

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



Figur 8 Utsnitt fra opprinnelig plankart for endring 90011000 innenfor planområdet til arealplan-ID 70000, vedtatt i 1980.

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 sist nevnte har også føringer til byggehøyder. Dette fremgår av vedlagte evalueringsskjema og planbeskrivelsen.

Ved oppheving av reguleringsplanene mister planen sin rettsvirkning, og føringer gitt i eldre plan bortfaller. Eiendommene vil bli uregulerte (uten en reguleringsplan) etter vedtak om oppheving.

Plan- og bygningsetaten vurderer at intensjonen for de eldre reguleringsplanene er oppfylt ved at byggetiltak i plan i hovedsak er ferdig etablert. For areal hvor det foreligger kommunedelplan er spesifikke arealformål ivaretatt. For resterende areal uten kommunedelplan, vil føringer for arealformål bestemmes av kommuneplanens arealdel, og plankrav med unntak (KPA 2018 § 3) vil sette premisser for hvilke arealformål det åpnes opp for av nye byggetiltak innenfor de aktuelle områdene.

Murtvang bortfaller ved oppheving. Det ble regulert murtvang i de eldre reguleringsplanene med bakgrunn i brannsikkerhet. I dag er brannsikkerhet ivaretatt i byggteknisk forskrift (TEK), samt faresone for brannsmitte i KPA 2018. Om mur er et viktig karakteristisk trekk ved bebyggelsen innenfor kulturmiljøhensynssonene i KPA, kan mur ivaretas som en del av kulturmiljøhensynet.

Byggehøyder, byggegrenser og andre avstander oppgitt på plankartet bortfaller ved oppheving. Det kan være vanskelig å tyde og lese flere av tallene som er oppgitt på plankartene (ref. figur 3, 4 og 6). Uten fastsatte avstander og høyder i en reguleringsplan, gjelder pbl. § 29-4 (byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense) og overordnet plan, samt byggesaksforskrift (SAK10). Bygning med gesimshøyde over 8 meter og mønehøyde over 9 meter kan bare føres opp hvor det har hjemmel i plan etter kapittel 11 (overordnet plan) eller 12 (reguleringsplan).

Uten reguleringsplanene vurderes byggehøyder og avstander tilfredsstillende regulert i pbl. § 29-4 og i overordnet plan. I tillegg må nye tiltak blant annet tilfredsstillende unntaket fra det generelle plankravet (KPA 2018 § 3) eller få dispensasjon fra plankravet, samt oppfylle øvrige byggehøyde kvalitetskrav (KPA 2018 § 26) og visuelle kvaliteter (pbl. § 29-2). I tillegg skal det tas spesielle hensyn ved søknad om tiltak og endret arealbruk i hensynssone for kulturmiljø (KPA 2018 §§ 12 og 35.5 retningslinjer med vedlegg 4 til KPA 2018).

Reguleringsplanene som anbefales å oppheve i denne saken er vedtatt etter bygningsloven av 1924, og er noen av de eldste planene vi har i Bergen kommune. Plan- og bygningsetaten vurderer at reguleringsplanene ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag, og at overordnet plan vil være et tilfredsstillende plangrunnlag for byggesaksbehandling av nye tiltak.

Forhold til overordnet plan

I kommuneplanens arealdel KPA 2018 er planområdene i hovedsak avsatt til byfortettingssone (sone 2), ytre forettingssone (sone 3) og grav- og urnelund, samt sentrums-kjerne, LNF, sjø, grønnstruktur og energianlegg. I tillegg er en del av de aktuelle områdene omfattet av kommunedelplaner (KDP). Arealplan-IDene 410000, 130000 og 10020000, og store deler av arealplan-ID 120000 og mindre deler av arealplan-ID 70000 er omfattet av kommunedelplaner. Dette fremgår av vedlagte evalueringsskjema. Kommunedelplanene viser mer oppdatert og tidsriktig arealstatus enn de eldre reguleringsplanene. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner, jf. KPA 2018 § 2.3.

Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert, jf. KPA 2018 § 2.2. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2013, jf. KPA 2018 § 2.4. Arealutnyttelse i kommuneplanens arealdel gjelder foran lavere utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplan innenfor sone 1-3, jf. KPA 2018 § 2.4.2. Arealutnyttelsen i KPA 2018 gjelder dermed foran eldre reguleringsplaner innenfor byfortettingssonen og ytre fortettingssonen, men det kan være andre hensyn som påvirker arealutnyttelsen.

Kommuneplanens arealdel KPA 2018 gir kriteriene for hvilke byggetiltak det kan søkes om uten å utarbeide ny reguleringsplan, jf. kommuneplanens arealdel 2018 § 3 (bestemmelse om plankrav) i de aktuelle områdene. Grunnet plankravet er det kun en begrenset utbygging det kan søkes om i en byggesak, uten at det utløses krav om å utarbeide ny reguleringsplan. Det er dermed i hovedsak de samme byggetiltakene det åpnes opp for, også etter at planene er opphevet. Større byggeprosjekt vil i hovedsak kreve utarbeiding av ny reguleringsplan både i dag og etter oppheving av reguleringsplanene.

Det er i hovedsak overordnet plan, og annet lovverk og forskrifter som danner premissene for eventuell videreutvikling i de aktuelle områdene i dag. Plan- og bygningsetaten vurderer dermed overordnet plan som tilstrekkelig plangrunnlag for søknad om nye tiltak innenfor de aktuelle områdene.

Vurdering av byggehøyder og byform

Intensjonen for reguleringsplanene er fulgt, men vist bebyggelsesstruktur (vist i fire av planene), og oppgitte etasjeantall og høyder (vist i to av planene) samsvarer ikke helt med utbygget situasjon.

Byarkitekten har i sin uttale til offentlig ettersyn uttrykt at informasjonen i plan (byform, etasjeantall, høyde, kvartalsstruktur og organisering av utearealer) er verdifull, og at det vil være uheldig om denne informasjonen utgår. Byarkitekten mener informasjonen om intensjonen for byform i planene derfor bør viderebringes for eksempel som hensynssoner på kommuneplannivå.

Det er viktig at hensyn knyttet til byggehøyder og byform er ivarettatt uten de eldre reguleringsplanene. Informasjon om intensjonen for byggehøyder og byform vurderer Plan- og bygningsetaten for å være viderebrakt i hensynssonene for kulturmiljø i KPA2018 i dag, samt tilfredsstillende ivarettatt i øvrige krav i overordnet plan og lovverk. De aktuelle områdene sin «*identitet med særpreg*» er også forankret i kulturmiljøplanen til kommunen.

Etter vedtak om oppheving vil det fortsatt være mulig å søke opp reguleringsplanene i planregisteret på plannavn og arealplan-ID, til historisk bruk, men de vil ikke lenger ha noe rettsvirkning.

Det ble mottatt en privat merknad innenfor reguleringsplan plan-ID 40010000, som nevnte forhold til høyde på bygg og eventuell gjenoppbygging ved brann. Oppheving av reguleringsplanene plan-ID 40010000, samt plan-ID 130000, 10020000 og 410000 får ikke virkning for byggehøyder, da planene ikke oppgir byggehøyder, og de generelle reglene for byggehøyder gjelder; pbl. § 29-4 og overordnet plan, samt byggesaksforskrift (SAK).

Det er oppgitt byggehøyder i reguleringsplanene plan-ID 120000 og 70000. Disse bortfaller ved oppheving. Områdene er i dag utbygget og byggetiltak i plan er i hovedsak ferdig etablert. Oppgitte etasjeantall og byggehøyder i plan samsvarer ikke helt med utbygget situasjon i dag. Hvor det på plankartet blant annet er oppgitt boligstrøk med 2 etasjers bebyggelse inntil 7 m. bygningshøyde og rekkehus i 1-2 etasjers høyde, er det i dag etablert bebyggelse på 4 etasjer ifølge eiendomsinformasjonen. Planene inneholder dermed ingen begrensninger på byggehøyder vi ønsker å beholde og verne, da det allerede i hovedsak er bygget høyere enn 1-2 etasjer. Regulert 1-2 etasjer fra denne tiden, var vanlig å oppgi uten kjeller og loft, slik at det i dag blir registrert som 3-4 etasjer på eiendomsinformasjon. Ved oppheving av reguleringsplanene er byggehøyder fastsatt i pbl. § 29-4 (maksimal gesimshøyde 9 meter) og overordnet plan (Generelle krav i KPA (§ 8, § 26, i sone 2 i KPA 2018 kan det åpnes for maksimalt 4 etasjer og 15 meter, jf. § 26.3.8 c), samt egne bestemmelser i kommedelplanene). Øvrige hensyn kan tale for lavere byggehøyder enn dette, og eventuelt søknad om høyere byggehøyder krever dispensasjon.

Plassering av inntegnet bebyggelsesstruktur og formålsgrenser i plan vil bortfalle ved oppheving. KPA 2018 åpner opp for en høyere arealutnyttelse enn de eldre reguleringsplanene viser, jf. KPA 2018 § 2.4.2. Andre hensyn og øvrige bestemmelser kan begrense arealutnyttelsen. Nye tiltak må blant annet tilfredsstillende avstandskrav til byggegrense mot veg, avstand fra nabogrenser, avstand mot vassdrag, sjø, nettstasjon, hensynta tiltak under bakken og lignende. I tillegg må blant annet øvrige kvalitetskrav i overordnet plan tilfredsstilles, herunder blant annet god terrengtilpasning, krav til uteoppholdsareal, parkering, lovkrav i plan- og bygningsloven, samt tekniske krav i byggeteknisk forskrift. Unntak krever søknad om dispensasjon fra forholdet. Det skal tas spesielle hensyn til kulturmiljø, samt naturmangfold, ROS-analyser og trafikkvurderinger vil i flere tilfeller være en del av den samlede vurderingen ved søknad om nye tiltak. Forholdene vurderes dermed til å være tilstrekkelig eller bedre ivarettatt i annet rammeverk uten de eldre reguleringsplanene.

Ved gjenoppbygging av bolig grunnet brann vil det være naturlig å se til hvilke tillatelser som allerede foreligger på eiendommen ved søknad om nytt tiltak. Blir det søkt om likt tiltak innenfor rimelig tid, vil dette vektlegges i en eventuell byggesaksbehandling. Ved behov for dispensasjon fra plan- og bygningsloven, vil hensynet bak bestemmelsen eller formålet det søkes dispensasjon fra vektlegges. Hensynet til bestemmelsen må ikke bli vesentlig tilsidesatt, og etter en samlet vurdering må fordelene ved å gi en dispensasjon være merkbart større enn ulempene en dispensasjon vil medføre.

Plan- og bygningsetaten vurderer at den faktiske utbygde situasjonen danner

bebyggelsesstrukturen i områdene, og at arkitektur, byggehøyder og byform er tilstrekkelig ivare tatt i blandt annet følgende dokumenter og lovverk:

- 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)
- 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) og 29-4 (byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense)
- "Identitet med særpreg" – Kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025
- Byggt teknisk forskrift (TEK 17 eller nyere)
- Byggesaksforskrift (SAK 10 eller nyere)

Vurdering av kulturmiljø

Inntegnet bebyggelsesstruktur på plankartene samsvarer ikke med utbygget situasjon flere steder innenfor de aktuelle områdene. De eldre reguleringsplanene har ikke bestemmelser som sikrer kulturmiljø.

Kulturminner og kulturmiljø er ivare tatt 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.

Store deler av de aktuelle områdene er omfattet av hensynssoner for kulturmiljø i KPA 2018 (§ 35.5) og bestemmelsesområder for historiske områder (KPA 2018 § 38.3). Det skal tas spesielle hensyn til kulturmiljøet ved alle søknader om tiltak og endret arealbruk innenfor disse hensynssonene. I plan- og byggesaker som berører kulturminner eller kulturmiljøer skal Byantikvaren gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi (KPA 2018 § 38.3.3). Innenfor hensynssone kulturmiljø skal vern og utvikling skje som bevaring og tilpasning til det eksisterende, ref. vedlegg 4 til KPA 2018, utfyllende informasjon om hensynssoner for bevaring av kulturmiljø (H570). I vedlegget er det beskrevet om de ulike hensynssonene, og hvilke hensyn det skal tas spesielle hensyn til ved eventuelle nye tiltak innenfor sonene. Hensynsonen for kulturmiljø er omtalt i vedlagt evalueringsskjema.

Byantikvaren ser behovet for oppheving, men påpeker i sin uttale til offentlig ettersyn at det samtidig er viktig at hensynssone kulturmiljø videreføres og styrkes i rullering av KPA. Byantikvaren sin erfaring i tidligere saker er at kulturmiljøene ofte svekkes fordi bestemmelsene for nye tiltak i byfortettingssonene i KPA 2018 ikke er tilstrekkelige selv om områdene er omfattet av hensynssone kulturmiljø (H570) eller bestemmelsesområder.

Plan- og bygningsetaten er enig med Byantikvaren i at hensynssone kulturmiljø bør videreføres ved rullering av KPA. Eventuelle endringer gjøres i samråd med Byantikvaren og andre høringsparter i KPA-planarbeidet. Plan- og bygningsetaten erfarer at kulturmiljø

innenfor hensynssonene og tilpasning til stedets omgivelser vanligvis vektlegges tungt i byggesaker. Nye tiltak innenfor hensynssonene for kulturmiljø må i hovedsak forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og kulturmiljøet i området.

For større byggeprosjekt vil det i hovedsak kreves utarbeiding av ny plan. Ny plan kan startes opp uavhengig om det foreligger en eldre plan i området eller om området er uregulert (uten en reguleringsplan). I plansaker erfarer PBE at kulturmiljø, som i form av eksisterende bebyggelsesstruktur, utfordres ved transformasjon av områder. Eventuelt styrking av hensynssonene for kulturmiljø ved rulling av KPA må tas som en del av KPA planarbeidet.

Plan- og bygningsetaten vurderer at kulturmiljøet er tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan, kulturminneloven, samt annet lovverk, forskrifter, kulturminnestrategi, kunnskapsgrunnlag for kulturmiljø og handlingsplan til kulturmiljøplan.

Vurdering av vegforhold

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, 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 gang- og sykkelveg, i områder hvor byggegrense mot veg ikke er avklart i en arealplan. I kryssområder er avstandskravet noe større, ref. vegloven § 29.

Virkningene for vegmyndighetene og grunneierne er beskrevet i planbeskrivelsen, omtalt i evalueringsskjema og blitt informert om i varselbrevne. Plan- og bygningsetaten vurderer at det vil være mer hensiktsmessig å ha byggegrenser etter dagens veglov og et godt plangrunnlag på eiendommene, enn det vil være å beholde reguleringsplaner som ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som styringsverktøy og plangrunnlag i dag.

Statens vegvesen er enig med Bergen kommune om at de eldre reguleringsplanene med fordel kan oppheves. Vestland fylkeskommune ved avdeling for infrastruktur er enig i vurderingen til plan- og bygningsetaten, og stiller seg positiv til oppheving av de eldre reguleringsplanene fra 1925 og 1945. Bymiljøetaten i Bergen kommune har ingen vesentlige merknader. Det er mottatt en privat merknad som uttrykker bekymring for at merknadsgivers tomt, som har vei på to sider, ikke vil kunne brukes ved eventuell brann og gjenoppbygging, om de nye reglene om avstand mot offentlig veg skal følges. Ved eventuell brann eller andre uopprettelige skader og søknad om gjenoppbygging, vil nye byggetiltak måtte tilfredsstille de krav som gjelder på vedtakstidspunktet for søknad om nye tiltak.

Byggegrense som følger av avstandsreglene i vegloven § 29 innebærer at en rekke nye tiltak innenfor byggegrensen krever særlig tillatelse fra vegmyndigheten. Dette av hensyn til vegeiers interesse i å ivareta blant annet friskt, nødvendige sidearealer til vegen,

trafikksikkerhet, 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 rådighetsbegrensing 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. Interessesmotsetning og avveining av virkninger for vegforhold er beskrevet ytterligere i planbeskrivelsen kapittel 4.17.

Endret byggegrense fører til at allmenne interesser knytt til vegnettet og trafikksikkerhet blir bedre ivaretatt. Plan- og bygningsetaten vurderer fordelene for allmenne interesser og fordelene med å få et relevant plangrunnlag på eiendommene som større enn ulempene av økt byggegrense for grunneierne.

Vurdering av grøntområder

Grøntområder vist i reguleringsplanene og som er ubebygget i dag, er i hovedsak avsatt til arealformål grønnstruktur i KPA 2018. 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 kommet med anbefaling om at areal vist grønt i arealplan-ID 120000 på eiendom 158/124 og i arealplan-ID 70000 på eiendom 162/49 tas inn som grønnstruktur ved rulling av KPA. Merknad knyttet til KPA må følges opp ved rulling av KPA. Med bakgrunn i at eiendommene er svært små i størrelse, har smal form og er plassert langs kommunale veger fremstår arealene lite egnet til utvikling. Bergen kommune kan ivareta de naturfaglige interessene gjennom eierforhold etter foreslått oppheving, samt gjennom byggegrense mot veg. Seksjon for næring og landbruk forutsetter i sin uttale til offentlig ettersyn at det som er avsatt til grønnstruktur i planene, blir beholdt som grønnstruktur videre. Det er planlagt å beholde gjeldende arealformål grønnstruktur i kommuneplanens arealdel videre. Eventuelle endringer gjøres i samråd med høringsparter i KPA planprosessen.

Plan- og bygningsetaten vurderer grøntområder innenfor de aktuelle områdene til å være tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan, samt andre lover og forskrifter.

Vurdering av andre forhold

Naturmangfold skal vurderes i alle plan- og byggesaker, og rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal legges til grunn for arealplanleggingen, samt universell utforming skal omtales i fagnotatet. Temaene er omtalt i planbeskrivelsen vedlagt saken. Forslaget om oppheving av eldre reguleringsplaner vurderes ikke å gi negative konsekvenser for disse temaene. Temaene er bedre ivaretatt i overordnet plan (kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner), byggeteknisk forskrift (TEK17), plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften (SAK10), samt annet lovverket, enn i de eldre reguleringsplanene vedtatt mellom 1925 og 1945.

Tematiske føringer i planarbeid skal også omtales i fagnotatet. I og med at dette arbeidet er

et opphevingsarbeid, og ikke ny planlegging, vurderes disse føringene ikke som relevante å omtale. Plan- og bygningsetaten har imidlertid etterstrebet god involvering og medvirkning i forbindelse med opphevingsarbeidet. Grunneiere/festere og tilgrensende naboer har fått informerte varselbrev i forbindelse med høringene, og det har vært en bred involvering og dialog internt i PBE med avdelingene på byggesak, GIS og plan.

Hva innebærer det at planene blir opphevet?

Oppheving innebærer at de aktuelle områdene blir uregulerte (uten reguleringsplaner). Utnyttingsgrad og arealformål er gitt i overordnet plan (kommuneplanens arealdel og eventuell kommunedelplan). Plan- og bygningsloven § 29-4 fastsetter byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense. Vegloven § 29 fastsetter byggegrensen mot offentlig veg, og vegmyndigheten behandler søknad om dispensasjon fra byggegrensen mot offentlig veg, og for ny og endret avkjørselstillatelse, så lenge forholdene er uregulerte.

Etter et vedtak om oppheving av reguleringsplanene vurderer Plan- og bygningsetaten at nye byggetiltak, som får unntak eller dispensasjon fra det generelle plankravet, er tilstrekkelig ivarettatt i plangrunnlaget i overordnet plan (kommuneplanens arealdel og eventuell kommunedelplan). I tillegg til plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift (TEK 17 eller nyere) og byggesaksforskrift (SAK10 eller nyere), samt andre lover og forskrifter. Her iblant vegloven, kulturminneloven, forurensningsloven, naturmangfoldloven, vannressursloven osv.

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.

Plan- og bygningsetaten

Avdelingsleder

Aslaug Aalen

Etatsdirektør

Tarje Iversen Wanvik

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Oversiktskart datert 24.05.2024

Planbeskrivelse datert 30.10.2024

Merknadsskjema datert 29.10.2024

Evalueringsskjema datert 29.10.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2023/17780