

Merknadsskjema – offentlig ettersyn av forslag til oppheving

Plannavn	Opphevelse av eldre reguleringsplaner år 1925-1945
Arealplan-ID	40010000 med flere.
Saksnummer	PLAN-2023/17780
Utarbeidet av	Malin Aasen
Sist revidert	29.10.2024

Nr.	Avsender	Hovedpunkt i merknad/uttalelse	Plan- og bygningsetatens kommentar
1	<u>Private merknader:</u> Christine Svanevik, Utsikten 5, 5162 Laksevåg. 29.09.2024	Merknaden gjelder plan 40010000. 1. Forstår det slik at opphevingen av reguleringsplan vil innebære at man ikke skiller mellom opprettelse av nye ting på eiendommen og eventuell gjenoppbygging av bolig ved f.eks. brann. Stemmer dette? 2. Dersom det skulle bli behov for gjenoppbygging av nåværende bolig pga. f.eks. brann, så vil det få dramatiske konsekvenser for folks økonomi og liv, da det i dette området er mange små tomter nær vei. 3. Nye krav i forhold til høyde på bygg blir også nevnt i merknaden. 4. Bør det ikke skilles mellom regler for nye tiltak på eiendom og regler ved eventuell nødvendig gjenoppbygging av nåværende bolig? Dette for at endringene dere foreslår ikke skal kunne risikere å ruinere folk ved at de står med ubrukelige tomter ved eventuell brann ol. Er det ikke også mulig å skille mellom de større kommunale veiene med gjennomfart og korte blindveier som Utsikten er?	1. Dette stemmer. Det skilles ikke mellom opprettelse av nye byggetiltak og eventuell gjenoppbygging ved f.eks. brann. Gjeldende plangrunnlag vil gjelde både for nye byggetiltak og gjenoppbygging av eksisterende tiltak. 2. Økonomiske konsekvenser ved brann av bolig er i hovedsak et forsikringsspørsmål, med forbehold om at bolig og bygninger er forsikret. Nye tiltak i nærheten av offentlig veg vil kreve dispensasjon fra vegloven, så lenge dette forholdet er uregulert. Dette av hensyn til vegeiers interesse i å ivareta veganlegget, jf. avsnitt <i>vurdering av vegforhold</i> i fagnotatet. 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. Er vegeiers interesser ivaretatt, og vegmyndighet gir dispensasjon fra vegloven, vil forholdet til plassering i nærheten av veg være avklart. Selve byggetiltaket behandles hos bygningsmyndigheten. 3. Reguleringsplan plan-ID 40010000 oppgir ikke byggehøyder i plan. Det er dermed pbl. § 29-4 og overordnet plan som fastsetter høyde på bygg både i dag og etter foreslått oppheving av reguleringsplanen. 4. Reglene i lovverket er likt for de nevnte tilfellene. Endring av regler krever lovendring. Dette kan ikke gjøres som del av dette arbeidet. Behandlingen av eventuelle dispensasjonssøknader vil vanligvis vektlegge om tiltak det søkes om er et nytt tiltak eller gjenoppbygging av tiltak, og hensyn til vegen vil vektlegges ut fra bruken og behovet for den konkrete vegen. Det vil dermed vanligvis være et skille mellom håndteringen for de ulike hensynene i saker, men selve regelen i lovverket vil være lik. Når det gjelder utbyggingspotensiale og handlingsrommet på eiendommen styres dette av plangrunnlaget som gjelder på vedtakstidspunktet for søknad om nye byggetiltak. Ved gjenoppbygging av bolig grunnet brann vil det være naturlig å se til hvilken tillatelse som foreligger på eiendommen

			når det søkes om nye tiltak. Blir det søkt om likt tiltak på nytt innenfor rimelig tid, vil dette vanligvis vektlegges i en dispensasjonssak. Det skal vanligvis spesielle forhold til for å gi avslag. Blir det søkt om mer enn det tidligere har blitt gitt tillatelse til, vil dette vektes mot dagens plankrav og handlingsrommet i en byggesak.
1	<u>Høringsinstanser:</u> Bane NOR, 26.08.2024	1.Slik Bane NOR vurderer planene som foreslås opphevet, vil ikke oppheving av planene ha konsekvenser for jernbanens interesser eller sikkerhet.	1.Tatt til orientering.
2	Statens vegvesen, 30.08.2024	1.Sakene er godt utredet og konsekvensene for oss som vegmyndighet og for grunneiere er redegjort for i saksutredningen. Statens vegvesen ser at dette ikke er planer det er hensiktsmessig å styre etter i dag. Statens vegvesen er enig med Bergen kommune om at disse planene med fordel kan oppheves. De har ingen vesentlige merknader til offentlig ettersyn.	1.Tatt til orientering.
3	Byarkitekten, 05.09.2024	1.Byarkitekten vil bemerke at tegnforklaringen til plankartene i reguleringsplanene for Årstad/Laksevåg inneholder viktig informasjon om intensjonen bak ønsket byform på bebyggelsen som etasjeantall og høyde over gate. Reguleringsplanene viser den valgte kvartalsstrukturen som regulerer bebyggelsen når det gjelder byform, forhold til gate og forhager, samt organisering av utearealer. Denne informasjonen er utarbeidet og detaljert på strøksnivå, og er svært verdifull når nye tiltak skal vurderes i kontekst av eksisterende bebyggelse. Det vil derfor være uheldig om denne informasjonen nå utgår som en del av reguleringsgrunnlaget ved en opphevelse av disse planene. 2.Informasjonen om intensjonen for byform i planene bør derfor viderebringes for eksempel som hensynssoner på Kommuneplannivå.	1. Plan- og bygningsetaten (PBE) er enig med byarkitekten om at bebyggelsesstruktur, organisering av utearealer, etasjeantall og høyder er verdifull informasjon. Det er primært ønskelig å ha detaljplaner som er utarbeidet og detaljert på strøksnivå. For at en reguleringsplan skal fungere som et egnet styringsverktøy i byggesaksbehandling bør planen være i tråd med utbygget situasjon og ønsket fremtidig utvikling. Avviker planen fra dette, vil det ofte kreve dispensasjoner fra reguleringsplanen og gi gjentatte tolkningsspørsmål. Planene bør i tillegg kunne være forståelig, lesbar og kunne tolkes på en entydig måte. Avviker planene mye fra dette, indikerer dette et behov for å aktualisere plangrunnlaget til å bli mer relevant for dagens situasjon og planlovverk. I tillegg er det større forventninger og behov for digitalisering og standardiserte plandata. Av de seks planene med en mindre endring, som er foreslått opphevet, er det fire av planene som viser bebyggelsesstruktur, herunder plan-ID 40010000, 41000, 120000 og 70000. Av disse fire planene er det tre av planene som har tegnforklaring, herunder plan-ID 410000, 120000 og 70000. Tegnforklaringen inneholder blant annet arealformål. Av de tre planene med tegnforklaring er det i tillegg to av planene som har oppgitt etasjeantall og høyde, herunder plan-ID 120000 og 70000. Intensjonen for reguleringsplanene er fulgt, men vist bebyggelsesstruktur og oppgitte etasjeantall og høyder samsvarer ikke helt med utbygget situasjon. Dagens etablerte situasjon i de aktuelle områdene sammen med bestemmelsene i overordnet plan og annet lovverk er vurdert til å være tilfredsstillende plangrunnlag i byggesaksbehandling for nye tiltak som kan få unntak eller dispensasjon fra plankravet. Ved oppheving av reguleringsplanene vil planene fortsatt være tilgjengelig i planregisteret, men vil da få status som <i>opphevet</i> .

			2.Byform, som et kulturmiljø, er ivaretatt på kommuneplannivå i kommuneplanens arealdel i hensynssoner for kulturmiljø til de ulike områdene, ref. hensynssone kulturmiljø § 35.5 KPA2018 og vedlegg 4 til KPA 2018 <i>Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570)</i>. Byform i plan er ivaretatt som kulturmiljø i følgende planer: Pan-ID 40010000 kulturmiljø Laksevåg, samt bestemmelsesområde historiske områder. Plan-ID 410000 kulturmiljø Laksevåg og Solheim. Plan-ID 120000 kulturmiljø Solheim. Plan-ID 70000 kulturmiljø Danmarks plass-Kronstad.
4	Bymiljøetaten, 02.10.24	1.Bymiljøetaten har ingen ytterligere innspill, og viser i sin helhet til uttalelsen ved varsel om planoppstart.	1.Tatt til orientering.
5	Byantikvaren, 08.10.24	1.Byantikvaren ser behovet for å aktualisere og rydde opp i planregisteret slik at kommunens plangrunnlag er entydig, oppdatert og et godt styringsverktøy i byggesaker. Men som vi ser av konsekvensene for oppheving av flere av planene er det avgjørende at de gjeldende hensynssonene for kulturmiljø (H570) i KPA 2018 videreføres og styrkes ved rullering av ny KPA. 2. Spesielt gjelder dette opphevingen av PlanID 70000 og PlanID 120000. Begge disse planene har byggehøyder/materialbruk og bygningstypologi angitt i plankart/tegnforklaring. Det er i disse planene store områder som blir uregulert om en opphever planene. Kulturmiljøet er bygd etter disse planene og det er derfor viktig at intensjonen de opprinnelige planene videreføres i fremtidig planlegging. 3. 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.	1.Tatt til orientering. Forutsetningen for å kunne foreslå oppheving er at viktige føringer i eldre plan er tilstrekkelig ivaretatt i nyere overordnet plan. Vår intensjon er at gjeldende hensynssone for kulturmiljø videreføres ved rullering av KPA. Ved styrking av hensynssone for kulturmiljø er vi avhengig av at dette er en del av bestillingen for KPA og at vi mottar høringsinnspill på at det er et behov. Det er også avhengig av utfall av politisk behandling. 2. PBE vurderer at intensjonen i de eldre planene er blitt videreført i form av hensynssone for kulturmiljø med utfyllende informasjon om hensynssonene (vedlegg 4 til KPA 2018) i nyere overordnet plan. For plan-ID 70000 og 120000 bortfaller byggehøyder i plan ved oppheving. Byggehøyder blir fastsatt i pbl. § 29-4 og overordnet plan. Materialbruk mur er kun delvis fulgt opp ved utbygging. Materialbruk mur kan ivaretas som en del av kulturmiljøet i området om det er et viktig karaktertrekk ved eksisterende bebyggelse, i henhold til KPA 2018 § 35.5. Etablert bygningstypologi i områdene definerer kulturmiljøet og særpreget til områdene. Det skal tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk. Det er beskrevet hvilke hensyn som må ivaretas i de ulike hensynssonene for kulturmiljø i vedlegg 4 til KPA 2018. Selv om plankartet bortfaller ved oppheving vil etablert bebyggelsesstruktur og byggehøyder i områdene danne premisser for videreutviklingen av områdene, og dette er sikret i overordnet plan. Både med og uten eldre reguleringsplan er det kun en begrenset utvikling det kan søkes gjennomført via byggesak. For større prosjekter kreves det utarbeiding av ny reguleringsplan. Ny reguleringsplan kan startes opp uavhengig av om den eldre reguleringsplanen oppheves eller ikke. 3. Tatt til orientering. PBE erfarer at kulturmiljø og tilpasning til stedets omgivelser vektlegges tungt i byggesaker. Nye tiltak må i hovedsak forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur. I plansaker erfarer PBE

			at kulturmiljø, som i form av eksisterende bebyggelsesstruktur, i større grad utfordres.
6	Vestland fylkeskommune, 09.10.24	1.Vedrørende oppheving av oppheving av 6 eldre reguleringsplaner for Laksevåg, Bergenhus og Årstad bydeler, PlanID 40010000, 410000, 120000, 70000 og 90011000, Bergen kommune har Vestland fylkeskommune ingen vesentlige merknader.	1.Tatt til orientering.
7	Seksjon for næring og landbruk, 15.10.24	1.Seksjon for næring og landbruk forutsetter at det som er avsatt til Grønnstruktur i planene, blir beholdt som Grønnstruktur videre. 2.Seksjon for næring og landbruk er av den oppfatning at i denne saken at ingen landbruksinteresser blir berørt i denne planen.	1.Dette vurderes som ivaretatt. Det er planlagt å beholde gjeldende arealformål grønnstruktur i kommuneplanens arealdel videre. Eventuelle endringer gjøres i samråd med høringsparter i KPA planprosessen. 2.Tatt til orientering.

Merknadskart for plan 40010000

