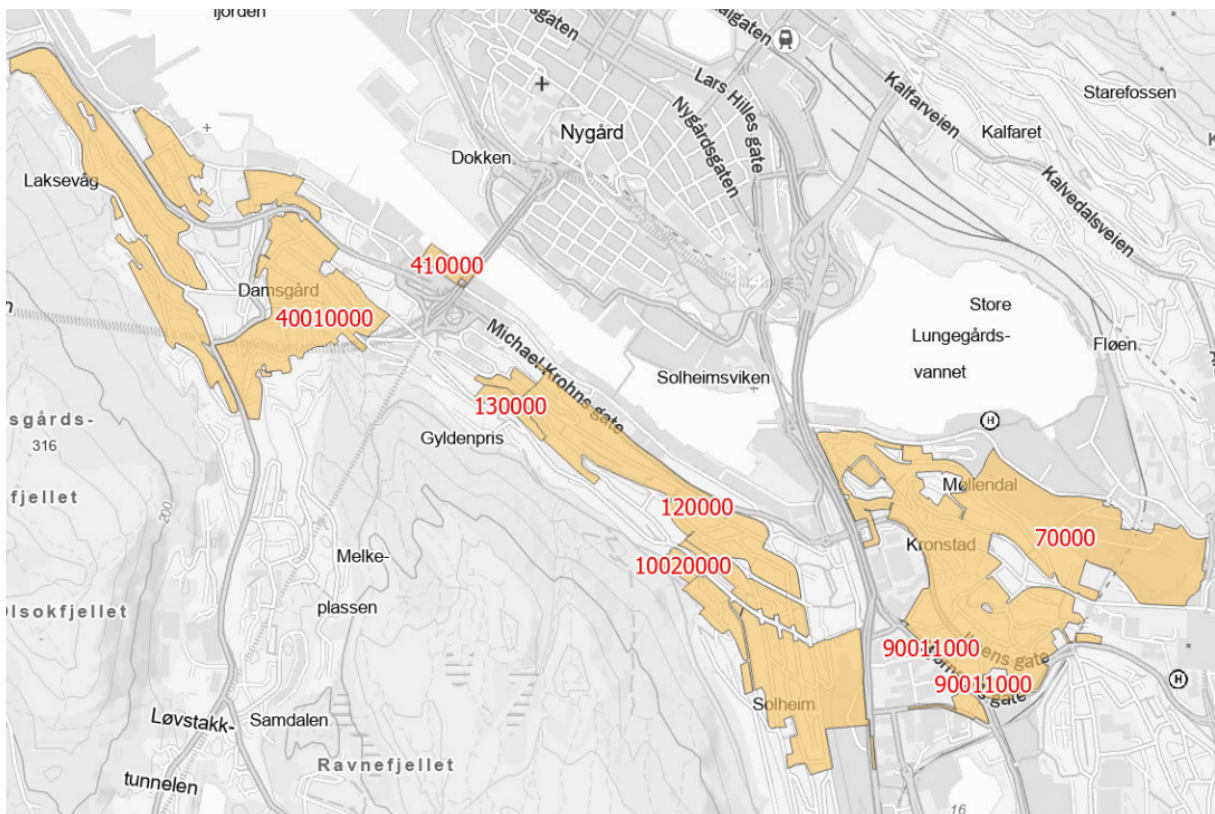


PLANBESKRIVELSE

Datert: 30.10.2024



BERGEN
KOMMUNE



Figur 1 Oversiktskart - planer til oppheving

Bergen kommune

Laksevåg, Årstad og Bergenhus bydel

Oppheving av eldre reguleringsplaner år 1925-1945

Arealplan-ID 40010000 med flere.

Innhold

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	3
1.1	Sammendrag	3
1.2	Nøkkelopplysninger	3
2	Bakgrunn	4
2.1	Intensjon	4
2.2	Planstatus	4
2.3	Planprosess	5
3	Planområdene – dagens situasjon	7
3.1	Kort redegjørelse av dagens situasjon	7
3.2	Ønsket fremtidig situasjon	7
4	Beskrivelse av opphevingsforslagets innhold og virkninger	8
4.1	Fremtidig arealbruk	8
4.2	Oversikt over arealformål	8
4.3	Plassering og utforming	9
4.4	Bolig og bokvalitet	10
4.5	Uteoppholdsareal	10
4.6	Universell utforming	10
4.7	Levekår og folkehelse	10
4.8	Mobilitet og samferdsel	10
4.9	Vannforsyning og avløp	12
4.10	Blågrønne verdier	12
4.11	Energi og klima	12
4.12	Kulturmiljø	12
4.13	Barn og unges interesser	14
4.14	Risiko og sårbarhet	14
4.15	Gjenoppbygging etter brann	14
4.16	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen	15
4.17	Interessemotsetning og avveining av virkninger for vegforhold	15

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune foreslår å oppheve seks eldre reguleringsplaner vedtatt mellom 1925-1945 med en tilhørende reguleringsendring, i bydelene Laksevåg, Årstad og Bergenhus.

Hensikten med å oppheve eldre og utdaterte reguleringsplaner er å rydde planregisteret, forenkle plangrunnlaget, og aktualisere kommunens plangrunnlag ved å ha et plangrunnlag som er relevant for dagens situasjon og lovverk. Behandling av søknader om nye byggetiltak effektiviseres ved at antall tolkningsspørsmål og dispensasjonssøknader knyttet til de eldre planene reduseres. Ved å oppheve eldre og utdaterte planer, som ikke er egnet for digitalisering, legges det til rette for digitalisering av plan- og byggesaksprosessen.

Etter oppheving av de eldre planene må søknader om nye tiltak i de aktuelle områdene behandles etter gjeldende overordnet plan, eller det må utarbeides ny reguleringsplan. Etablerte tiltak i de aktuelle områdene som er godkjent etter eldre plan berøres ikke av at planene oppheves.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Laksevåg, Årstad og Bergenhus	Arealplan-ID:	40010000, 410000, 130000, 120000, 10020000, 70000 og 90011000
Gårdsnavn/adresse:	Store Damsgård med flere.		
Forslagsstiller:	Bergen kommune	Plankonsulent:	Plan- og bygningsetaten
Sentrale grunneiere:			
Planens hovedformål:	Oppheving av eldre reguleringsplaner.	Planområdets omfang:	Foreslått å oppheve 6 eldre reguleringsplaner og 1 mindre reguleringsendring.
Grad av utnytting:	Grad av utnytting blir gitt i overordnet plan.	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	Ikke planlagt noe nytt.
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	09.03.2024	Offentlig ettersyn:	24.08.24-08.10.24
Problemstillinger/ endring som følge av oppheving:	Medfører ofte endret og økt byggegrense mot offentlig veg fordi dagens strengere veglov gjelder i uregulerte områder. Vedtaksmyndigheten for vegforhold flyttes også fra plan- og bygningsmyndigheten til vegmyndighetene i uregulerte områder. Regulert arealformål, plassering, byggehøyder og murtvang bortfaller ved oppheving. Ved oppheving av reguleringsplanene blir arealformål gitt av overordnet plan (KPA og evt. KDP), og plassering og byggehøyde bestemmes av reglene i pbl. kapittel11 (overordnet plan) og pbl. § 29.4 (Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense). Materialbruk bestemmes etter hensyn i byggt teknisk forskrift, overordnet plan og hensynssone for kulturmiljø, samt plan- og bygningsloven kapittel 29 (Krav til tiltaket).		

Følgende eldre reguleringsplaner er foreslått opphevet:

Arealplan-ID	Plannavn	Ikrafttredelse
40010000	Laksevåg. Store Damsgård	01.07.1925
410000	Årstad/Laksevåg. Gyldenpris og Stranden	31.03.1931
120000	Årstad. Vestre Årstad og Uren – Kronviken – Solheimsviken	04.08.1936

130000	Årstad. Løvstakkens Nordskråning, mellom Blekenberg og Gyldenpris	02.07.1938
70000	Årstad/Bergenhus. Midtre Årstad	08.07.1938
90011000	Årstad. Elsters gate og Camilla Colletts gate, reguleringsendring (sett i sammenheng med plan 70000)	23.12.1980
10020000	Årstad. Blekenberg Gyldenpris, beplantet areal mellom	14.09.1945

2 Bakgrunn

2.1 Intensjon

Bakgrunnen for arbeidet er at Plan- og bygningsetaten i årsoppdraget for 2024 ble bedt om å videreføre prosjekt for oppheving av eldre arealplaner, som ble startet i 2022. Oppheving av eldre reguleringsplaner er en del av oppryddingen i kommunens planregister og plangrunnlag. Hensikten med opphevingen er å fjerne eldre reguleringsplaner vi ikke lenger anser behov for.

Opphevingsprosjektet ble iverksatt med bakgrunn i vektoriseringsprosjektet (å gjøre plandataene digitale). Nasjonalt legges det opp til at data skal kunne benyttes inn i digitale byggesaksprosesser. Dette fordrer høy kvalitet på de data som benyttes. Eldre plandata må tolkes, og er utfordrende å digitalisere etter dagens krav og standard. Når de eldre plandataene, vist på plankartene, ikke er i samsvar med utbygget situasjon flere steder i dag, blir det enda mindre hensiktsmessig å digitalisere dem. I tillegg tilsetter kommuneplanens arealdel 2018 § 2 og § 3 (bestemmelser som gjelder virkninger av planen og plankrav) delvis de eldre planene.

Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune er ansvarlig for at kommunens reguleringsplaner fungerer som effektive styringsverktøy. I Bergen kommune har vi flere reguleringsplaner som ikke lenger er egnet som styringsverktøy.

Intensjonen med opphevingen er å rydde planregisteret, slik at plangrunnlaget skal bli mer relevant for dagens situasjon og lovverk. Dette vil samtidig forenkle plangrunnlaget til byggesaksbehandling. Dette vil bidra til at Bergen får et plangrunnlag som er mer entydig og egnet for behandling av nye byggesaker.

2.2 Planstatus

I dag består plangrunnlaget i de aktuelle områdene både av overordnet plan (kommuneplanens arealdel / kommunedelplaner) og eldre reguleringsplaner vedtatt mellom 1925 og 1945, samt en mindre endring fra 1980. Plan- og bygningsetaten foreslår å oppheve de eldre reguleringsplanene, slik at nye byggetiltak behandles etter bestemmelser og føringer i nyere overordnet plan.

Det er utarbeidet evalueringsskjema for reguleringsplanene som foreslås opphevet. Av «Evalueringsskjema» fremgår planstatusen og planavgrensningen for hvert planområde. Informasjon om reguleringsplanene er også tilgjengelig i det digitale planregisteret på arealplaner.no.

En reguleringsplan gjelder til den blir erstattet av ny plan eller opphevet. 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. Planen bør i tillegg kunne være forståelig, lesbar og kunne tolkes på en entydig måte. Avviker planen mye fra dette, indikere dette et behov for å aktualisere plangrunnlaget til å bli mer relevant for dagens situasjon og planlovverk. Det er ikke planlagt ny regulering som vil erstatte de aktuelle områdene i sin helhet. Det foreslås dermed å oppheve reguleringsplanene.

2.2.1 Overordnet plan

[Kommuneplanens arealdel \(KPA\) 2018, arealplan-ID 65270000, vedtatt i 2019](#), er den overordnede arealplanen. Den fastsetter hovedtrekkene i arealbruken i kommunen. Kommuneplanens arealdel blir rullert og erstattet med jevne mellomrom for å være i tråd med Bystyrets ønskede arealpolitikk.

I KPA 2018 er planområdene i hovedsak avsatt til byfortettingssone (sone 2), ytre forettingssone (sone 3) og grav- og urnelund, samt sentrumskjerne, LNF, sjø, grønnstruktur og energianlegg.

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.

Grunnet alderen til de eldre reguleringsplanene inntreffer kommuneplanens generelle plankrav (§ 3.1) om utarbeidelse av reguleringsplan for søknader om en rekke nye tiltak i de aktuelle områdene. Det er dermed kun en begrenset utbygging det kan søkes om i en byggesak, uten at det utløses krav om å utarbeide ny reguleringsplan. Unntak fra plankravet fremgår av §§ 3.2 og 3.3. Unntak omtales ytterligere i kapittel 4.1.

I tillegg er en del av de aktuelle områdene omfattet av kommunedelplaner. Dette fremgår av vedlagte evalueringsskjema. Kommunedelplanene er digitalisert og ivaretar spesifikke arealformål. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner, jf. KPA 2018 § 2.3.

2.2.2 Reguleringsplaner

De eldre reguleringsplanene vurderes ikke lenger aktuelle å beholde grunnet at:

- Reguleringsplanen samsvarer ikke, helt eller delvis, med utbygget situasjon.
- Byggetiltak er ferdig etablert, og nye byggetiltak, som får unntak fra det generelle plankravet i KPA 2018, kan saksbehandles etter bestemmelsene og føringene i overordnet plan, samt annet lovverk.
- Reguleringsplanen tilfredsstiller ikke dagens krav til teknisk innhold.

2.3 Planprosess

2.3.1 Planprosess og medvirkning

Oppheving av reguleringsplanene krever samme saksbehandlingsprosess som utarbeiding av ny plan; forenklet fremstilt: oppstart, offentlig ettersyn og vedtak av bystyret. Berørte parter vil bli varslet og informert i de ulike fasene i prosessen. Planene blir sendt samlet til høring til berørte parter.

Oppstart

- Kommunen vedtar å igangsette arbeidet med opphevelse av reguleringsplaner. Berørte parter, høringsinstanser og grunneiere varsles med brev. Det er anledning til å komme med merknader.

Offentlig ettersyn

- Kommunen utarbeider et forslag til hvilke planer som foreslås opphevet.
- Byrådet vedtar å legge disse ut til offentlig ettersyn.

- Berørte parter, høringsinstanser og grunneiere blir varslet med brev. Det varsles i Bergens tidende og på kommunens nettsider. Det er anledning til å komme med merknader.

Vedtak av bystyret

- Listen over reguleringsplaner sammen med de merknader som kom inn ved offentlig ettersyn sendes til sluttbehandling i byrådet. Byrådet innstiller til Bergen bystyre som eventuelt fatter vedtaket om at planene oppheves.
- Berørte grunneiere blir varslet med brev. Det er anledning å klage på vedtaket etter vanlige forvaltningsregler.

2.3.2 Vurdering av konsekvensutredningsplikt (KU)

Plan- og bygningsetaten vurderer at det ikke er krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 4-2 andre ledd for oppheving av de eldre reguleringsplanene. Det vurderes at oppheving ikke vil få vesentlig virkning for natur, miljø eller samfunn.

3 Planområdene – dagens situasjon

De eldre reguleringsplanene er vedtatt etter eldre planlov, og er i dag teknisk utdaterte, samt det generelle plankravet inntreffer for en rekke nye tiltak. Reguleringsplanene er ikke vektorisert (gjort digitale) grunnet at dagens krav og standard ikke er forenelig med slik planene er blitt utarbeidet. Reguleringsplanene er heller ikke helt i samsvar med slik de aktuelle områdene faktisk er blitt utbygget i dag. Reguleringsplanene medvirker til en uhensiktsmessig byggesaksbehandling. Kommunen og grunneiere må forholde seg til de eldre reguleringsplanene så lenge de er gjeldende. Det foreslås dermed å oppheve reguleringsplanene.

Byggetiltakene vist på plankartene i de eldre reguleringsplanene er i hovedsak ferdig etablert. Det er krav om å utarbeide ny reguleringsplan for nye byggeprosjekter innenfor de aktuelle områdene i dag. Kun ved begrensede byggetiltak kan det søkes om å få unntak eller dispensasjon fra det generelle plankravet i KPA 2018 § 3, i byggesaksbehandling.

Nye byggetiltak i de aktuelle områdene blir i dag vurdert etter om tiltak tilfredsstiller kriteriene for å få unntak eller dispensasjon fra det generelle plankravet. I tillegg vurderes byggetiltaket opp mot generelle føringer og bestemmelser i overordnet plan, og om byggetiltak er i tråd med eldre reguleringsplan, samt annet lovverk, forskrifter og føringer.

3.1 Kort redegjørelse av dagens situasjon

De eldre reguleringsplanene har teknisk utdaterte plankart, basert på gammeldagse eller manglende tegneregler, og har ingen planbestemmelser. Plankartene må tolkes manuelt. Noen av planen har få føringer. Noen av planene har føringer til plassering, byggehøyder og murtvang. Dette fremgår av vedlagte evalueringsskjema.

3.2 Ønsket fremtidig situasjon

Oppheving av reguleringsplanene vil eliminere uhensiktsmessige og tidkrevende tolknings- og håndteringsspørsmål, samt dispensasjonssaker knyttet til de eldre reguleringsplanene.

Målet er å få et plangrunnlag som er relevant for dagens situasjon og planlovverk.

For innbyggere og næringsliv betyr dette:

- Økt selvbetjening
 - Et mer forståelig plangrunnlag
 - Lettere å forstå hva som gjelder for egen eiendom
- Reduserte gebyrkostnader knyttet til dispensasjoner fra reguleringsplan.
- Økt tillitt til prosessen og at vedtaket er riktig.
- En mer enhetlig behandling av byggesak.

For saksbehandler betyr dette:

- Økt tillitt til plangrunnlaget.
- Redusert tidsbruk på tolkning av planer.
- Redusert tidsbruk på veiledning både internt og mot publikum.
- Forenklet forvaltning, mer tid til viktigere oppgaver.

For kommunen betyr dette:

- Mer effektiv plan- og byggesaksbehandling.
- Bedre ressursbruk.
- Bedre omdømme.
- Økt kvalitet og trygghet i plangrunnlaget.
- Tilrettelegging for mer digitale prosesser.
- Mindre forskjellsbehandling i byggesaker.

- Bedre samhandling på tvers i kommunen.
- Færre dispensasjoner fra reguleringsplan.

Ved å oppheve eldre og utdaterte reguleringsplaner sikrer vi at vi har forståelig planinformasjon og et plangrunnlag som er relevant for dagens situasjon.

4 Beskrivelse av opphevingsforslagets innhold og virkninger

Det å oppheve reguleringsplanene innebærer at planene (plankartene) fjernes som plangrunnlag på eiendommene. For den som eier eiendom innenfor disse områdene vil et vedtak om oppheving bety at det er overordnede planer som vil være plangrunnlag for byggesaksbehandling, inntil eventuell ny reguleringsplan er utarbeidet og vedtatt.

Opphevingsforslaget medfører at reguleringsplanene får status som «opphevet» i planregisteret, og planene vil dermed ikke ha noe rettsvirkning. Det vil fortsatt være mulig å søke opp reguleringsplanene i planregisteret på plannavn og arealplan-ID, til historisk bruk.

4.1 Fremtidig arealbruk

Planområdene vil som en konsekvens av foreslått oppheving bli uregulert (uten en reguleringsplan). Det er ikke planlagt ny regulering av områdene i dette arbeidet. Om det er pågående planer under arbeid i de aktuelle områdene fremgår av vedlagt evalueringsskjema. Overordnet arealbruk er fastsatt i kommuneplanens arealdel, samt i kommunedelplaner.

Eksisterende godkjent bruk av arealene kan fortsette som før uavhengig av opphevingen. Nye tiltak må søkes i tråd med overordnet plan, eller det må utarbeides ny reguleringsplan.

Områdene er i hovedsak ferdig utbygget. Det er kun begrensede byggetiltak som kan søkes i byggesak, uten ny reguleringsplan grunnet det generelle plankravet i KPA 2018. For ytterligere informasjon vises det til veileder for plankrav, som er tilgjengelig på nett: <https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018/veiledere/veiledere-til-kpa>

For godkjenning av nye byggetiltak som gis unntak eller dispensasjon fra det generelle plankravet i KPA 2018, ivaretas viktige kvaliteter gjennom krav i byggteknisk forskrift TEK 17 eller senere versjoner av TEK, overordnet plan (kommuneplanens arealdel og kommunedelplan), plan- og bygningsloven, og andre lover og forskrifter.

4.2 Oversikt over arealformål

4.2.1 Grad av utnytting

De eldre reguleringsplanene fastsetter ikke utnyttelsesgrad.

Grad av utnytting fremgår av bestemmelsene i overordnet plan. Grad av utnytting gis blant annet ut fra krav til byromsstruktur, byggehøyde og uteareal. Nye tiltaket må i tillegg samsvare med øvrige bestemmelser i kommuneplanens arealdel, samt eventuell kommunedelplan og andre lover og forskrifter.

Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner, og arealutnyttelse i kommuneplanens arealdel gjelder foran lavere utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplan innenfor sone 1-3. Arealutnyttelse i KPA 2018 gjelder dermed foran eldre reguleringsplaner innenfor byfortettingssonen og ytre fortettingssonen. Andre bestemmelser og hensyn kan begrense utnyttingen.

4.2.2 Arealformål

Foreslått oppheving innebærer at regulert arealformål i de eldre reguleringsplanene bortfaller. De eldre reguleringsplanene reguler blant annet til industri, lager, bolig, rekkehus, frittliggende hus, dobbelhus osv.

Overordnede arealformål fremgår av kommuneplanens arealdel, og for en del av de aktuelle områdene fremgår også mer spesifikke arealformål av kommunedelplan. Dette er ytterligere omtalt og vist i vedlagte evalueringsskjema.

4.3 Plassering og utforming

4.3.1 Byggehøyder, byggegrenser og utforming

Foreslått oppheving innebærer at regulert plassering av bygninger, fastsatte byggehøyder, omfang, murtvang-områder og byggegrenser som er vist på plankartet bortfaller.

For søknad om nye byggetiltak vil byggverkets plassering, høyde og avstand til nabogrense behandles i henhold til reglene i plan- og bygningslovens kapittel 11 (overordnet plan) og kap. 29 (§ 29-4 Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense). Pbl. § 29-4 sier at byggverkets høyde skal godkjennes av kommunen. Videre sier pbl. § 29-4 at 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).

Reguleringsplanene med arealplan-ID 40010000, 410000, 130000, 10020000 og 90011000 har ikke oppgitt etasjeantall eller byggehøyder i plan. Dermed gjelder pbl. § 29-4.

Reguleringsplanene arealplan-ID 70000 og 120000 har oppgitt byggehøyder i plankartet. Arealplan-ID 70000 regulerer bygningshøyder mellom 7 meter og 14,5 meter, og etasjer fra 2 etasje til 4 etasjer. Intensjonen for reguleringsplanen er fulgt, men vist bebyggelsesstruktur og oppgitte etasjeantall og høyder samsvarer ikke helt med utbygget situasjon. Arealplan-ID 120000 regulerer bygningshøyder mellom 7 meter og 14,5 meter, og etasjeantall fra 1-2 etasjer til 4 etasjer. 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 etablert bebyggelse på 4 etasjer ifølge eiendomsinformasjonen. På tidspunktet reguleringsplanene ble utarbeidet og vedtatt var det ikke vanlig å medregne kjeller og loft i etasjeantallet. Intensjonen for reguleringsplanen er fulgt, men vist bebyggelsesstruktur og oppgitte etasjeantall og høyder samsvarer ikke helt med utbygget situasjon. Uten plan blir byggehøyder regulert i pbl. 29-4 og i overordnet plan.

For nye tiltak som søkes unntatt fra plankrav i henhold til § 3.3.1 skal det utarbeides en stedsanalyse. For ytterligere informasjon om stedsanalyse vises det til veileder for innledende stedsanalyse, som er tilgjengelig på nett:

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018/veiledere/veiledere-til-kpa> og <https://www.bergen.kommune.no/api/rest/filer/V31229984>.

I byfortettingssonen skal vurdering av byggehøyde skje med grunnlag i stedsanalyse, ref. KPA 2018 § 26.3.8 c). For søknader om tiltak i byfortettingssonen som er unntatt krav om regulering skal byggehøyden være maksimalt 4 etasjer, og ikke høyere enn 15 meter i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Se også KPA 2018 § 38.3.1. Byggehøyden i byfortettingssonen skal tilpasses stedets særpreg, tilliggende byrom og viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold og fjernvirkning, og behov for variasjon i byggehøyder skal vektlegges, ref. KPA 2018 § 26.3.8. Byggehøyde i ytre fortettingssone skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger, ref. KPA 2018 § 26.4.7.

Områder som ligger innenfor hensynssone for kulturmiljø i KPA 2018 har egne hensyn knyttet til kulturmiljøet. Dette er ytterligere omtalt i kapittel 4.11. Områder som har regulert murtvang inngår i hensynssone for kulturmiljø i KPA 2018, og kan ivaretas som en del av kulturmiljøet etter oppheving, ref. KPA 2018 § 35.5, omtalt i kapittel 4.11.

Byggegrense mot offentlig veg er omtalt i kapittel 4.7.1.

Krav til utforming av tiltak fastsettes med hjemmel i pbl. § 29-1; *Ethvert tiltak etter kapittel 20 skal prosjekteres og utføres slik at det får en god arkitektonisk utforming.*

Deler av arealplan-ID 40010000 og 410000 ligger innenfor gjennomføringssone for omforming Laksevåg (#6) i KPA 2018 § 37.1, som forutsetter helhetlig planlegging.

4.3.2 Arkitektur, byform og estetikk

- Arkitektur og byformingsstrategi Arkitektur+ skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen, jf. § 8 i KPA 2018.
- Ved nye tiltak etter unntak i § 3.3.1 i KPA 2018 skal det utarbeides en innledende stedsanalyse i samsvar med § 8.3 i KPA 2018.
- Øvrige bestemmelser og føringer i KPA 2018.
- Krav til visuell kvalitet håndheves i samsvar med pbl. § 29-2 (Visuelle kvaliteter).

4.4 Bolig og bokvalitet

Nye tiltak som omhandler bolig må ivareta bolig og bokvalitet, jf. KPA 2018 § 9.

4.5 Uteoppholdsareal

4.5.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Nye tiltak som omhandler bolig må tilfredsstille krav til uteoppholdsareal, jf. KPA 2018 § 14.

4.6 Universell utforming

Krav til universell utforming og forsvarlighet er fastsatt i pbl. § 29 – 3.

Universell utforming er ivaretatt i bestemmelser for kommuneplanens arealdel § 8.2.6 og i retningslinjene til § 15, samt i byggeteknisk forskrift som gjelder for alle nye tiltak.

4.7 Levekår og folkehelse

Kommunens mål for folkehelse og levekår legges til grunn ved all planlegging som kan få virkninger for levekår og folkehelse, jf. KPA 2018 § 7.

4.8 Mobilitet og samferdsel

Vegene i planområdene er i hovedsak ferdig etablert eller uaktuelle å realisere akkurat slik de er regulert i de eldre planene. Eksisterende veger vises i kommunens vegstatuskart. Drift og vedlikehold av vegene kan fortsette som før. Ny veg og endring av eksisterende må søkes i tråd med gjeldende regler.

Bruksretter og vegretter som er tinglyst på eiendommene, følger eiendommen på gårds- og bruksnummer. Det vil ikke påvirkes av oppheving av reguleringsplanene.

4.8.1 Byggegrense mot offentlig veg

Eldre reguleringsplaner fastsetter byggegrense mot offentlig veg etter eldre veglov, uten byggegrenser tegnet i plankartet. I KPA 2018 er det fastsatt en minimums byggegrense langs riks- og fylkesveger, ref. § 6.3.1. Byggegrensen gjelder foran mindre byggegrenser i reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2010. Dette innebærer at byggegrensen oppgitt i KPA 2018 § 6.3.1 gjelder foran mindre byggegrense fastsatt av eldre reguleringsplaner langs riks- og

fylkesveg. KPA 2018 § 6.3.1 inntretr ikke i et uregulert område, hvor de generelle avstandskravene i vegloven § 29 gjelder.

For et område uten reguleringsplan vil byggegrensen fastsettes mot offentlig veg etter dagens veglov. Er vegforholdene regulert i en arealplan, er det plan- og bygningsmyndighetene som har vedtakskompetansen for eventuelle dispensasjonssaker, og vegmyndighetene har uttalemulighet. Når vegforholdene er uregulerte, er det vegmyndighetene som har vedtaksmyndighetene for eventuelle dispensasjoner.

Etter oppheving av eldre reguleringsplan vil byggegrenser mot offentlig veg bli fastsatt på bakgrunn av veglovens § 29, med mindre det er bestemt noe annet i overordnet plan eller hvis området reguleres på nytt. Dette innebærer at avstandskravene til byggegrense mot offentlig veg vil øke etter oppheving, og det blir vegmyndighetene som behandler søknader om dispensasjon etter vegloven. En dispensasjonssøknad til vegmyndighetene angående byggegrense mot veg er ikke gebyrbelagt per i dag, i motsetning til om det søkes om dispensasjon fra byggegrense gitt i en arealplan. Det er ikke lovbestemt tidsfrist for behandling av dispensasjonssøknad etter vegloven, men det skal normalt behandles innen 4 uker. Dette avhenger av kapasitet hos vegmyndighetene på søknadstidspunktet. Imidlertid har kommunen en samordningsplikt etter plan- og bygningsloven § 21-5 som omfatter blant annet vegmyndighet.

Økt avstandskrav til byggegrense mot offentlig veg fører til at vegmyndighetene får mer myndighet langs vegene. Det kan dermed gi mer saksbehandlingsmengde knyttet til dispensasjonssøknader for byggegrense mot offentlig veg for vegmyndighetene. Økte byggegrenser reduserer grunneierne sitt handlingsrom på eiendommer langs offentlige veger, ved at det må søkes om dispensasjon for oppføring av tiltak innenfor et større område mot offentlig veg. Byggegrense mot veg etter vegloven er 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.

Søknadsfrie tiltak etter plan- og bygningsloven som kommer innenfor byggegrensen mot offentlig veg må søke om dispensasjon fra byggegrensen i vegloven før oppføring av tiltak. Tiltaket blir ikke søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, selv om det kreves dispensasjon fra byggegrensen fra vegmyndighet, ref. SAK10 § 4-1 første ledd, så lenge forholdet er avklart. Søknadsfrie tiltak skal meldes inn til kommunen.

For mer informasjon om søknad om dispensasjon fra byggegrenser vises det til følgende nettsider:

Statens vegvesen:

www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/langs-veien/soknad-omdispensasjon-fra-byggegrenser/

Bergen kommune:

<https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/bygging/byggesak/dispensasjon-for-byggegrense-langs-kommunal-vei>

4.8.2 Avkjørsler

Regulerte avkjørsler blir uregulerte ved oppheving. Avkjørslene i de eldre reguleringsplanene er ofte ikke i samsvar med faktisk utbygget avkjørsel, og krever dispensasjon fra arealplan ved endringer som berører avkjørsel. For ny og endret bruk av avkjørselstillatelse for en

uregulert avkjørsel må det søkes om til vegmyndighetene. Eventuelle nye byggetiltak knyttet til avkjørsel må søkes om til bygningsmyndighet.

For mer informasjon om søknad om avkjørsel vises det til følgende nettsider:

Statens vegvesen:

<https://www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/langs-veien/soknad-om-avkjørsel/send-inn-soknad-om-avkjørsel>

Bergen kommune:

<https://www.bergen.kommune.no/innbyggerhjelpen/planer-bygg-og-eiendom/eiendom/privat-avkjørsel-og-vei/sok-om-avkjørsel-fra-kommunal-vei>

4.8.3 Gange

Bestemmelser i kommuneplanens arealdel sikrer at «eksisterende gangforbindelser (turveger, stier, barnetråkk, snarveger) skal ivaretas og sikres for allmenn ferdsel. Nye tiltak skal bidra positivt til utvikling av gåbyen», jf. KPA 2018 § 11.2. 3 Gangforbindelser skal tas vare på og forbedres, jf. KPA 2018 § 16.3. Dette gjelder særlig: - sentrumskerne og byfortettingssone (§ 26) - forbindelser som betjener viktige målpunkter - forbindelser som gir tilgang til grønnstruktur,

Det fremgår i vedlegget «evalueringsskjema» om reguleringsplanene har tverr/gangforbindelser. Kommunen sitt vegstatuskart viser dagens utbyggede situasjon over vegnettet. Etablerte gangveger innenfor planområdene vil dermed bli hensyntatt og ivaretatt i byggesaksbehandling ved nye tiltak.

Eventuelle intensjoner om gangforbindelser som er regulert i eldre plan, men som ikke er blitt etablert, vil bortfalle ved opphevingen av planen.

4.8.4 Parkering

Det skal redegjøres for parkering i alle søknader, jf. KPA 2018 § 17.

4.9 Vannforsyning og avløp

Må håndteres som del av eventuell byggesaksbehandlingen.

4.10 Blågrønne verdier

Områder som er avsatt til grøntområder i de eldre reguleringsplanene er i hovedsak avsatt til arealformål grønnstruktur i KPA 2018. Byggegrenser mot sjø og vassdrag er ivaretatt i KPA 2018. Hensynssone for byfjellsgrense er ivaretatt i KPA 2018.

Konsekvenser for naturmangfold og blågrønne strukturer skal vurderes i alle plan- og byggesaker. Eventuelt nye tiltak innenfor de aktuelle områdene vil få dagens krav for utredninger i plan- og byggesak før det eventuelt kan tillates nye tiltak.

4.10.1 Overvannshåndtering

Må håndteres som del av eventuell plan- eller byggesaksbehandling, jf. KDP overvann.

4.11 Energi og klima

Deler av planområdene er berørt av konsesjonsområde for fjernvarmeanlegg. Henvvisning til KPA 2018 §§ 18.1 og 18.2. For fritak se § 34.1. Må håndteres som del av eventuell plan- eller byggesaksbehandling.

4.12 Kulturmiljø

Regulert murtvang og vist bygningsstruktur på plankartet bortfaller ved oppheving. Det er etablert bebyggelse i mur noen steder, og andre steder er murtvang-områdene ikke blitt fulgt

opp ved utbygget situasjon. To av reguleringsplanene viser ikke bygningsstruktur, og de fire andre planene viser bygningsstruktur ved «prikker». Vist bygningsstruktur på plankartet samsvarer ikke med utbygget situasjon flere steder innenfor de aktuelle områdene. De eldre reguleringsplanene har ikke bestemmelser som sikrer kulturmiljø.

Store deler av de aktuelle områdene er omfattet av hensynssoner for kulturmiljø i KPA 2018 (KPA 2018 § 35.5), bestemmelsesområder for historiske områder (KPA 2018 § 38.3) og kulturminner. Dette fremgår i vedlagte evalueringsskjema. Innenfor hensynssone bevaring kulturmiljø skal vern og utvikling skje som bevaring og tilpasning til det eksisterende.

Ved nye tiltak må det redegjøres for kulturmiljø i henhold til KPA 2018 §§ 12 og 35.5.

De aktuelle områdene er berørt av hensynssoner for kulturmiljø knyttet til historiske senter Laksevåg, historiske veifar, Solheim og Danmarks plass-Kronstad. Kulturmiljø og historisk bebyggelse skal sikres og ivaretas, ref. retningslinjene til KPA 2018 § 35.5. De karakteristiske trekkene ved bebyggelse, bebyggelsesstruktur og kulturlandskap definerer områder og gir det særpreg. Det skal derfor tas spesielle hensyn til dette ved søknad om tiltak og endret arealbruk. Om og hvordan et tiltak berører kulturminner eller kulturmiljø skal vurderes i samråd med Byantikvaren. Statens vegvesen skal høres i saker som angår postvegene.

Det vises til veileder for Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø (H570), § 35.5 KPA 2018, Vedlegg 4, tilgjengelig på nett:

<https://www.bergen.kommune.no/hvaskjer/tema/kommuneplanens-arealdel-2018/veiledere/veiledere-til-kpa>

I veilederen er det beskrevet om de ulike sonene, og hvilke hensyn det skal tas spesielt hensyn til ved eventuelle nye tiltak innenfor sonene. I veilederen står det blant annet under kulturmiljø for Danmarks plass-Kronstad:

- Arkitektur, bebyggelsesstruktur og overordnet sammenheng i kulturmiljøet skal bevares.
- Eventuelle nye tiltak innenfor sonen skal opprettholde områdets gate- og byromstruktur, bebyggelsesstruktur samt forholde seg til volum og høyder på eksisterende bebyggelse. God terrengtilpasning er viktig.
- I plan- og byggesaker som berører kulturminner eller kulturmiljøer skal Byantikvaren gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi.

Om mur er et karaktertrekk som er viktig å ivareta ved nye tiltak i områdene kan det vurderes som en del av kulturmiljøhensynet i byggesaksbehandling når reguleringsplanen er opphevet. Etablert bebyggelsesstruktur gir områdene særpreg, og stedets særpreg danner utgangspunktet for eventuell utvikling av områdene. Det vil være bedre å vurdere den faktiske utbyggede situasjonen som danner kulturmiljøet i områdene, enn det vil være å beholde de eldre planene med hensyn til å ivareta kulturmiljøet.

I bestemmelsesområder for historiske områder skal bebyggelsens egenart og særpregede kulturmiljø sikres og opprettholdes, ref. KPA 2018 § 38.3. Eksisterende bebyggelse skal være premissgivende for byggehøyder, volum og bebyggelsesstruktur ved nye tiltak. I alle plan- og byggesaker, også i sjø, skal det utarbeides dokumentasjon, der historisk bystruktur, ferdssårer og bygningsmiljø klarlegges og drøftes mht. betydning og føringer for videre byutvikling. I plan- og byggesaker som berører kulturminner eller kulturmiljøer, skal Byantikvaren gi en vurdering av tiltakets konsekvens med hensyn til kulturminneverdi. Ved overordnet planlegging skal Byantikvaren utrede og kartlegge kulturminneverdier.

Området inneholder kulturminner. Disse er ivaretatt gjennom kulturminneloven og er registrerte kulturminner. Oppheving av de eldre reguleringsplanene får ikke betydning for registrerte kulturminner.

Kulturmiljø interesser er også forankret i kommunens kulturmiljøplan og strategi:

[Bergen kommune - "Identitet med særpreg" – Kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025](#)

4.13 Barn og unges interesser

Fellesareal og lekeplasser er viktige verdier å sikre videreført og bevart. Regulerte grønne arealer i de eldre reguleringsplanene, som også antas brukt av barn og unge, er avsatt til arealformål grønnstruktur i KPA 2018.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal legges til grunn for arealplanleggingen. Dette er sikret i kommuneplanens arealdel § 13.1. Andre hensyn angående barn og unge er sikret i bestemmelser i kommuneplanens arealdel § 13. Blant annet skal det ved eventuell omdisponering av arealer som er viktige eller egnet for barns lek, gis fysisk erstatning, jf. KPA 2018 § 13.4.

Bergen kommune eier to store eiendommer, eiendom 162/481 og 162/479, innenfor arealplan-ID 70000 som på plankartet helt og delvis, er vist uten bebyggelse på og som er avsatt til byggesone i KPA 2018. Disse eiendommene er antatt brukt av barn og unge, og er en del av uteoppholdsarealet til bebyggelsen rundt, samt en del av bebyggelsesstrukturen og kulturmiljøet i område. Arealene er ivaretatt gjennom eierform, krav til uteoppholdsareal, hensyn til barn- og unges bruk og kulturmiljø etter at reguleringsplanen er opphevet.

4.14 Risiko og sårbarhet

Reguleringsplanene; arealplan-ID 410000, 120000 og 70000 regulerer murtvang. Murtvang bortfaller etter oppheving. Murtvangstrøk i de eldre planene hadde med brannsikkerhet å gjøre. I dag er brannsikkerhet ivaretatt i byggt teknisk forskrift.

Planområdene er berørt av hensynssoner for støy og faresoner. Kommuneplanens arealdel har hensynssoner for risiko og sårbarhet (KPA 2018 § 33 Sikrings-, støy og faresoner), og sikrer disse hensynene bedre enn de eldre reguleringsplanene. Deler av området i plan-ID 40010000 er omfattet av faresone for brannsmitte. Det er dermed strengere krav til nye tiltak i dette området. Dette fremgår av KPA 2018 § 33.12 og faresonene i kart.

ROS-analyser skal inngå i arealplanlegging og søknad om tiltak i henhold til KPA 2018 § 19.

4.15 Gjenoppbygging etter brann

Vedtak skal fattes i henhold til plangrunnlag som er gjeldende på vedtakstidspunktet eller ved utløp av tidsfrist, jf. pbl § 21-7 femte ledd.

Gjenoppbyggingen vil kreve søknad og tillatelse fra kommunen, med mindre det som skal gjenoppbygges er unntatt søknadsplikt i byggesaksforskriften (SAK10).

Gjenoppbygging etter brann som krever søknad, regnes som [vesentlig endring](#), vesentlig reparasjon eller [hovedombygging](#) og teknisk forskrift (TEK17 eller nyere) gjelder.

Mer informasjon om temaet er tilgjengelig på direktoratet for byggekvalitet sine nettsider:

<https://www.dibk.no/bygge-eller-endre/arbeid-pa-eksisterende-bygg/gjenoppbygging-etter-brann/#:~:text=Her%20finner%20du%20en%20oversikt%20over%20vanlige%20byggearbeider%20for>

Kommuneplanens arealdel 2018 kapittel 12 har en egen bestemmelse som gjelder for brann- eller annen uopprettelig skade i verneverdige historiske kulturmiljø, ref. KPA 2018 § 12.6:

Ved brann- eller annen uopprettelig skade i verneverdige historisk kulturmiljø skal ny bebyggelse som gjenoppbygges videreføre stedegen historisk byskikk av høy kvalitet. Slik bebyggelse skal ikke innebære en svekkelse av kulturmiljøets verdi og egenart. Det kan kreves at nybygg blir gjenreist som kopi av dokumentert grunnlag.

4.16 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Oppheving av foreslåtte reguleringsplaner vil ikke ha direkte økonomiske eller juridiske konsekvenser for Bergen kommune, som vi kjenner til, utover at uregulerte vegforhold behandles etter vegloven av vegmyndighetene etter oppheving.

4.17 Interessesmotsetning og avveining av virkninger for vegforhold

Det kan være interessesmotsetninger mellom planmyndighetene og vegmyndighetene sine interesser i plan- og byggesaker, samt mellom grunneiere og myndigheter. I tillegg kan det være interessesmotsetninger mellom behovet for å rydde og aktualisere planregisteret, og behovet for å beholde eldre føringer i reguleringsplanene.

Oppheving av reguleringsplanene vedtatt mellom 1925 og 1945 eliminerer tolkningsspørsmål og eventuelle dispensasjoner fra reguleringsplanene etter plan- og bygningsloven, samtidig som det fører til økt byggegrense mot offentlig veg, som kan gi flere dispensasjonssøknader knyttet til vegloven.

Oppheving av planene vil forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandling og rydde planregisteret for utdaterte og lite anvendelige planer. Dette bidrar til mer egnet og entydig plangrunnlag for alle parter. Ved å ta vekk de eldre reguleringsplanene sitter vi igjen med planinformasjon som er mer relevant og oppdatert etter dagens situasjon og standard. Dette bidrar til mer forståelig plangrunnlag og mer digitale prosesser. Dette er i samsvar med nasjonale forventninger om mer digitale planregister, samt kommunen sitt ansvar for å ha et oppdatert kartgrunnlag. Det å ha et godt og forståelig plangrunnlag som kan tolkes på en entydig måte vil være positivt for alle parter. Dette er særlig viktig for grunneierne som skal forstå plansituasjonen på eiendommen sin og for myndigheter som skal behandle etter plangrunnlaget.

Økt byggegrense og endret vedtakskompetanse for vegforhold (byggegrense og avkjørsel i et uregulert område) fører til at vegmyndighetene får mer myndighet langs sine veganlegg. Det kan dermed gi mer saksbehandlingsmengde knyttet til dispensasjonssøknader for byggegrense mot veg og nye avkjørselstillatelser etter vegloven. Er forholdene regulert, har vegmyndighetene uttalemulighet, men bygningsmyndigheten gjør vedtaket. Ved etablering av ny avkjørsel, samt endret utforming og/eller flytting, skal vegforvaltning alltid godkjenne teknisk utforming av avkjørselen, jf. vegloven § 43.

For grunneiere kan det oppleves innskrenkende å få økt byggegrense på eiendommen sin. Reguleringsplanene, vedtatt mellom 1925 og 1945, er utarbeidet i en annen tid, og forhold knyttet til trafikkmengde og vegstandard var helt annerledes enn i dag. Økte byggegrenser gir grunneiere redusert råderett over sine eiendommer langs offentlige veger, samtidig som det øker muligheten til å ivareta veganleggene etter dagens standard med bakgrunn i trafiksikkerhet, drift og vedlikehold av vegen, arealbehov ved fremtidig utbedring, og miljøet på eiendommene langs vegen. Ved økte byggegrenser mot veg kan vegmyndighetene avgrense utbygging som kommer i konflikt med hensynet til veganleggene sine. De endrede byggegrensene medfører at allmenne interesser knyttet til vegnett og trafiksikkerhet blir bedre ivaretatt. Bergen kommune har et mål om å gjøre det tryggere å sykle og gå. Dette fremgår også i Klosterhagenerklæringen (byrådsplattformen). Det vurderes dermed å være positivt at vegmyndighetene får mer myndighet langs vegene.

I Klosterhagenerklæringen fremgår det at Byrådet vil ha en ja-holdning i plan- og byggesaker. Byrådet ønsker å gjøre det enklere og raskere for innbyggerne å vedlikeholde og utbedre egen bolig og eiendom. De eldre reguleringsplanene kan tolkes ulikt i dag, som kan resultere i ulik behandling og praksis over tid, og planene kan tolkes ulikt fra saksbehandler til saksbehandler. Ved oppheving av reguleringsplanene elimineres behovet for tolkning, og eventuelle dispensasjoner fra reguleringsplanene og muligheten til å gi avslag med henvisning til reguleringsplanene. Etter vedtak om oppheving vil kun nyere føringer være gjeldende. Ved å oppheve eldre og utdaterte reguleringsplaner sikrer vi at vi har forståelig planinformasjon og et plangrunnlag som er relevant for dagens situasjon.

Plan- og bygningsetaten vurderer det som positivt å få et entydig plangrunnlag som er relevant for dagens situasjon, og anbefaler oppheving av de eldre reguleringsplanene.