



Til
BBU - Planseksjonen (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2025/12510-1
Saksbehandler: Malin Aasen
Dato: 29.04.2025

Fra
Plan- og bygningsetaten

FORSLAG OM OPPSTART AV AREALPLANLEGGING Oppheving av eldre mindre reguleringsplaner i Arna, Åsane, Laksevåg og Ytrebygda

Hva saken gjelder

Plan- og bygningsetaten foreslår på vegne av Bergen kommune å oppheve eldre mindre reguleringsplaner i Arna, Åsane, Laksevåg og Ytrebygda bydeler, vist i figur 1. De eldre reguleringsplanene er i hovedsak svært små «rest-planer», som ikke lenger egner seg som et godt styringsverktøy i byggesaksbehandling eller til å digitaliseres.



Figur 1 Oversiktskart

«Rest-planene» foreslås opphevet som en del av ryddearbeidet i kommunens planarkiv. Det er foreslått å oppheve 20 arealplan-IDer. Planene er i hovedsak fragmenterte reguleringsplaner med mindre endringer, som omfatter mindre vegplaner, mindre planer som er tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan, og «rest-planer» som har blitt liggende igjen etter at nyere reguleringsplaner er blitt vedtatt.

Det å oppheve de eldre reguleringsplanene vil forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandling for søknad om nye tiltak, og rydde planregisteret for teknisk utdaterte reguleringsplaner. I tillegg vil det redusere antall tolkningsspørsmål og dispensasjonssøknader knyttet til planene, samt bidra til å legge til rette for digitalisering av plan- og byggesaksprosessen.

Etter vedtak om oppheving av reguleringsplanene behandles søknader om nye tiltak etter plangrunnlaget i overordnet plan (kommuneplanens arealdel og eventuell kommunedelplan), eller det må utarbeides ny reguleringsplan. Byggetiltak som tidligere er godkjent etter eldre reguleringsplan blir ikke påvirket av at reguleringsplanene oppheves.

Dersom en reguleringsplan har en viktig funksjon eller viktige samfunnshensyn taler for at en reguleringsplan skal bestå, kan det være en aktuell vurdering å oppheve deler av den, eller beholde den i sin helhet.

Denne saken utløser ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram.

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-14 startes det opp opphevingsarbeid for eldre reguleringsplaner i Arna, Åsane, Laksevåg og Ytrebygda bydeler vist i oversiktskart datert 01.04.2025.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge
Avdelingssjef Byplan

Tarje Iversen Wanvik
Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

SAKSUTREDNING

Innhold

SAKSUTREDNING	3
Innhold	3
Vedlegg:	3
Bakgrunn og målsetting	4
Overordnede planer og føringer	5
Planprosessen	6
Beskrivelse av dagens situasjon og ønsket fremtidig situasjon	6
Oppsummering og konklusjon.....	7

Vedlegg:

- A. Oversiktskart datert 01.04.2025
- B. Innledende planbeskrivelse oppheving datert 22.04.2025
- C. Evalueringsskjema Åsane og Arna datert 22.04.2025
- D. Evalueringsskjema Laksevåg og Ytrebygda datert 22.04.2025

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/> snr PLAN-2025/12510

Bakgrunn og målsetting

Bakgrunnen for denne saken er årsoppdraget for 2025, hvor Plan- og bygningsetaten ble bedt om å videreføre opphevingsprosjektet, som startet i 2022.

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. I tillegg tilsidesetter kommuneplanens arealdel (KPA) 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 skal fungere som effektive styringsverktøy. Oppheving av eldre reguleringsplaner er en del av oppryddingen i kommunens planregister og en forenkling av plangrunnlaget på eiendommene.

Målet er å rydde planregisteret, slik at plangrunnlaget er mer relevant for dagens situasjon og lovverk.

Planavgrensning og begrunnelse for oppheving

Planavgrensning for de ulike reguleringsplanene framgår i vedlegget *Evalueringsskjema Laksevåg og Ytrebygda* datert 04.04.2025 og *Evalueringsskjema Åsane og Arna* datert 04.04.2025.

Reguleringsplaner gjelder til de blir erstattet i sin helhet eller opphevet. Kommunen og grunneiere må dermed forholde seg til det som er regulert, så lenge reguleringsplanene er gjeldende. Dette kan skape en uhensiktsmessig byggesaksbehandling når det søkes om nye tiltak på en eiendom hvor reguleringsplanen er utarbeidet etter eldre lovverk.

Det er foreslått å oppheve eldre reguleringsplaner som er vedtatt før plan- og bygningsloven av 1985 i Arna, Åsane, Laksevåg og Ytrebygda bydeler. Dette valget er gjort med bakgrunn i det generelle plankravet i kommuneplanens arealdel 2018 (§3.1), som inntreffer for en rekke tiltak som ikke inngår i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985, eller nyere lov. Det er dermed kun begrensede nye byggetiltak det kan søkes om med hjemmel i de eldre reguleringsplanene. Større byggeprosjekt utløser allerede krav om å utarbeide ny plan, ref. plankravet i KPA 2018 § 3 og pbl. § 12-1, 3.ledd.

De eldre reguleringsplanene er teknisk utdaterte. Plankartene samsvarer ofte ikke helt med utbygget situasjon, og planene er heller ikke egnet for å gjøres digitale (vektorisering). Planene er i hovedsak svært små. Store deler av de opprinnelige planområdene er erstattet ved at nyere reguleringsplaner har blitt vedtatt. Dette har fragmentert de eldre planene, og de kalles derfor for såkalt «rest-planer».

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

Overordnede planer og føringer

Oppheving av de aktuelle eldre reguleringsplanene innebærer at nye byggetiltak behandles etter overordnede planer (kommuneplanens arealdel og eventuelt kommunedelplan), samt annet lovverk og forskrifter, inntil eventuell ny reguleringsplan er vedtatt.

Kommuneplanens arealdel (KPA) 2018

Kommuneplanens arealdel gir premisser og føringer for videre utvikling i de aktuelle områdene. De aktuelle områdene er berørt av plankrav (KPA 2018 § 3.1) allerede i dag grunnet at planene er vedtatt etter eldre planlov. Plankravet vil også inntre ved uregulert område.

Det er startet opp arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel, arealplan-ID 71740000.

Kommunedelplan

I de aktuelle områdene, som er omfattet av kommunedelplan i tillegg, vil mer spesifikke arealformål og bestemmelser knyttet til arealformålene være gjeldende, enn de mer generelle byggesonene i kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner

De eldre reguleringsplanene er foreslått opphevet i dette arbeidet. Omkringliggende reguleringsplaner blir i hovedsak ikke berørt av opphevingen. Større byggeprosjekt vil i hovedsak kreve utarbeiding av ny reguleringsplan. Mindre byggetiltak vil i hovedsak kunne behandles direkte i byggesak uten utarbeiding av ny reguleringsplan.

Igangsette reguleringsplaner

Det er ikke prioritert å oppheve eldre reguleringsplaner innenfor områder med igangsatte reguleringsplaner, da eldre reguleringsplan erstattes dersom igangsatt reguleringsplan blir vedtatt. Nytt reguleringsplanarbeid varsles til berørte parter i egne saker etter gjeldende regler.

Andre lover, forskrifter og føringer

Rettsvirkningen til de eldre reguleringsplanene bortfaller dersom oppheving blir vedtatt. Områdene vil fortsatt være omfattet av generelle regler, forskrifter og føringer. Her iblant følgende:

- Plan- og bygningsloven
 - o § 29-1 (utforming av tiltak), 29-2 (visuelle kvaliteter) og 29-4 (byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense)
- Andre særlover, blant annet vegloven, kulturminneloven, forurensningsloven, naturmangfoldloven, vannressursloven osv.
- "Identitet med særpreg" – Kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025
- Byggeteknisk forskrift (TEK 17)
- Byggesaksforskrift (SAK 10)

Vurdering av konsekvensutredning

Saksutredningen til opphevingen skal gi et objektivt og forsvarlig kunnskapsgrunnlag for det politiske vedtaket. Lovverket stiller krav til saksutredningen med annet i forvaltningsloven § 17 og plan- og bygningsloven § 4.1, første ledd.

Oppheving av planene blir ikke omfattet av forskrift om konsekvensutredningers vedlegg I eller II, og vurderingen blir derfor om opphevingen samlet sett kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jfr. forskriftens § 10. Forslag til oppheving foreslår ingen nye byggetiltak. De eldre reguleringsplanene inneholder ikke arealformål eller bestemmelser av vesentlig betydning for miljø og samfunn som ikke er ivaretatt i overordna planer, lov og forskrift.

Det blir dermed vurdert at oppheving ikke medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er vurdert av Plan- og bygningsetaten at oppheving av reguleringsplanene ikke er omfattet av forskrift for konsekvensutredning.

Planprosessen

Oppheving av reguleringsplan følger samme prosess som ved utarbeiding av ny reguleringsplan, forenklet fremstilling: Oppstart (her er vi nå) - Offentlig ettersyn - Vedtak av bystyret.

Varsel om oppstart, offentlig ettersyn og vedtak av Bystyret kunngjøres på nett og i avis. Berørte parter og høringsinstanser vil bli varslet og informert i de ulike fasene i prosessen.

Bergen kommune melder nå oppstart av arbeidet med oppheving av de eldre reguleringsplanene. Dette er den innledende fasen av opphevingsarbeidet, og det er her muligheten for å påvirke innholdet er størst. Fagetaten oppfordrer alle som har synspunkter i saken om å melde dette skriftlig til kommunen.

Kommunen vurderer alle mottatte innspill, og opphevingsforslaget legges deretter ut til formell offentlig høring, som er den neste hovedfasen i planprosessen. Alle berørte parter vil bli tilskrevet.

Merknadene fra høringen vil bli bearbeidet og oppsummert, og vedlagt saken som så går til politisk sluttbehandling. Etter bystyrets behandling vil berørte parter på nytt bli tilskrevet med informasjon om vedtak og klageadgang.

Det kan påregnes at planprosessen vil ta ca. 1 år fra oppstartmelding til vedtatt oppheving, dersom det ikke oppstår uforutsette utfordringer.

Saksgangen kan følges på kommunens nettsider:

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak/saksinnsyn>

Beskrivelse av dagens situasjon og ønsket fremtidig situasjon

I dag er planstatusen til de berørte eiendommene fastsatt både i overordnet plan og i eldre reguleringsplaner. De eldre reguleringsplanene må tolkes manuelt grunnet eldre tegneregler. Områdene er i hovedsak ferdig etablert, og planene samsvarer ofte ikke helt med utbygget situasjon flere steder innenfor de aktuelle områdene.

Plan- og bygningsetaten foreslår å ta vekk de eldre reguleringsplanene fra plangrunnlaget, slik at søknad om nye byggetiltak innenfor planområdene kun behandles etter

plangrunnlaget i overordnet plan, samt annet lovverk og forskrifter. Nyere overordnet plan vurderes å være et tilfredsstillende plangrunnlag for områdene som er omfattet av de eldre reguleringsplanene i dag.

Oppheving av de eldre planene vil bidra til at Bergen får et mer entydig og egnet plangrunnlag, bedre tilpasset dagens situasjon og lovverk. Oppheving av de eldre planene vil både forenkle forståelsen av gjeldende plangrunnlag og forvaltningen av plandatabasen, og sørge for at beslutningsgrunnlaget for nye tiltak forblir tidsriktig. Ytterligere beskrivelser av ønsket fremtidig situasjon finnes i vedlagt «Innledende planbeskrivelse oppheving» under kapittel om *Ønsket fremtidig situasjon* (s.8).

Konsekvenser av oppheving

Kort oppsummert innebærer foreslått oppheving følgende:

- Føringer gitt i eldre reguleringsplan bortfaller. Overordnet plan danner premisser for eventuelle nye byggetiltak innenfor de aktuelle områdene, inntil eventuell ny plan er vedtatt.
- Uten viste byggegrenser, byggehøyder og avkjørsler i en arealplan blir dette styrt av følgende:
 - Plan- og bygningsloven § 29-4 fastsetter byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense.
 - Vegloven § 29 fastsetter byggegrensen mot offentlig veg i uregulerte områder, og vegmyndigheten får vedtakskompetanse for dispensasjon fra byggegrensen mot offentlig veg.
 - Vegmyndighetene behandler også søknad om ny og endret avkjørselstillatelse for uregulerte avkjørsler.

Oppsummering og konklusjon

Plan- og bygningsetaten vurderer at de eldre reguleringsplanene ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et entydig og egnet plangrunnlag i dag. Etter et vedtak om oppheving av eldre reguleringsplaner kan søknad om nye tiltak behandles etter bestemmelser i overordnede planer, samt annet lovverk og forskrifter. Inntil det utarbeides og vedtas ny reguleringsplan.

Eksisterende godkjent bruk av arealene kan fortsette som før uavhengig av opphevingen. Eiendomsgrenser, eierforhold, tinglyste rettigheter og plikter følger gårds- og bruksnummer på eiendommen.