



Administrativ sak

Vår referanse: 2025/155983-28
Saksbehandler: Sabine Elisabeth Stein
Dato: 19. august 2025

Oppheving av eldre mindre reguleringsplaner i Arna, Åsane, Laksevåg og Ytrebygda. Offentlig ettersyn.

Hva saken gjelder:

Plan- og bygningsetaten (PBE) fremmer saken om høring og offentlig ettersyn for oppheving av 21 eldre mindre reguleringsplaner i bydelene Arna, Åsane, Laksevåg og Ytrebygda. Planområdenes beliggenhet og deres arealplan-ID er vist på oversiktskart i vedlegg og i figur 1. Planene er i all hovedsak svært små «restplaner» som er utdaterte og egner seg ikke lenger som styringsverktøy i byggesaksbehandlingen eller til å digitaliseres.



Figur 1: oversiktskartet datert 13.08.2025 viser planområdenes beliggenhet og arealplan-ID.

Oppheving av reguleringsplaner innebærer at planene mister sin rettsvirkning og fjernes fra plangrunnlaget for eiendommen. Eiendommene blir da uregulerte. Fordi de aktuelle planene er utdaterte, vil opphevingen føre til et med forståelig plangrunnlag og til å forenkle byggesaksbehandlingen. Når planene er opphevet vil i hovedsak kommuneplanens arealdel (KPA2018) gjelde ved behandling av byggesaker.

Prosess og medvirkning

For oppheving av reguleringsplan gjelder samme prosess som for utarbeiding av ny plan: oppstart, offentlig ettersyn og vedtak i bystyret. Berørte parter skal varsles i de ulike fasene i prosessen. Oppstart av planarbeidet for oppheving ble varslet den 14.06.2025. Det kom 6 innspill fra høringsinstanser og ingen fra private. Vedlagt merknadsskjema oppsummerer innspillene som i all hovedsak gikk på at planarbeidet bør vurdere forholdet til overordnet plangrunnlag, grønt- og lekearealer og kulturmiljø.

Etter oppstart er listen av planer som skal oppheves supplert med reguleringsplan for Arna, gnr.287 bnr.2, skoletomt, arealplan ID 4990000. Planen er en liten restplan og oppheves fordi den er teknisk utdatert og arealformålet ikke er i samsvar med dagens bruk.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) sine vurderinger kommer frem av fagnotatet som ligger ved saken. Under gjengis bare de viktigste vurderingene. For mer detaljerte opplysninger vises til fagnotatet og planbeskrivelsen samt evalueringsskjemaet som omhandler hver enkelt av planene som skal oppheves.

PBE vurderer at oppheving av de eldre planene bidrar til at plangrunnlaget til Bergen kommune blir oppdatert og bedre tilpasset dagens situasjon. Opphevingen vil føre til en mer effektiv saksbehandling fordi tolkningsspørsmål og dispensasjoner fra eldre, utdaterte planer faller bort. Det forenkler forståelsen av gjeldende plangrunnlaget og forvaltningen av plandata. Opphevingen fører til et mer tidsriktig plangrunnlag som er bedre tilrettelagt for en digital plan- og byggesaksprosess.

Oppheving av reguleringsplaner medfører at deres rettsvirkning faller bort og arealet blir uregulert. Etter vedtak om oppheving behandles søknader om endret bruk eller nye tiltak etter overordnede planer (kommuneplanens arealdel og eventuelle kommunedelplaner) eller det utarbeides ny reguleringsplan. Godkjente byggetiltak etter de eldre reguleringsplanene vil fortsatt ha sin gyldighet og bruken kan fortsette som før uavhengig av opphevingen.

PBE foreslår å oppheve 21 fragmenterte reguleringsplaner som omfatter mindre vegplaner, mindre planer som er ivaretatt i overordnet plan og restplaner som ligger igjen etter at nyere reguleringsplaner er vedtatt. Opphevingen berører i hovedsak svært små arealer i områder som er ferdig utbygde og / eller planer som angir en arealstatus som ikke stemmer overens med dagens situasjon.

PBE vurderer at bestemmelser og føringer i KPA2018 og gjeldende kommunedelplaner er tilfredsstillende plangrunnlag for endret bruk og nye tiltak innenfor de aktuelle planområdene. Mindre byggetiltak kan behandles direkte i byggesak, større byggeprosjekter vil uansett utløse krav om utarbeiding av ny reguleringsplan. Ellers gjelder fortsatt generelle regler, forskrifter og føringer i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter samt andre særlover som vegloven, kulturminneloven, forurensningsloven, naturmangfoldloven, vannressursloven m.m.

PBE vurderer at opphevingen ikke vil ha negative konsekvenser for grønt- og lekearealer. Disse er ivaretatt gjennom arealformål grønnstruktur i KPA2018. Planene som foreslås opphevet inneholder ikke kulturmiljøhensyn og vil etter PBE sin vurdering heller ikke å gi negative virkninger for naturmangfold.

PBE viser til vedlagt planbeskrivelse og evalueringsskjema for utfyllende opplysninger.

Kommunaldirektørens vurdering:

Kommunaldirektøren er positiv til at arbeidet med vurdering av eldre reguleringsplaner for oppheving er kommet godt i gang og er opptatt av at gjeldende reguleringsplaner skal være oppdaterte, entydige og gode styringsverktøy for behandling av byggesaker. Dette vil både forenkle forståelsen av gjeldende plangrunnlag, forvaltning av plandatabasen og sørge for at planene forblir tidsriktige. Kommunaldirektøren er enig i PBE sin vurdering om at oppheving av de eldre utdaterte reguleringsplanene vil utløse færre tolkningsspørsmål og dispensasjonssøknader og dermed til mer forutsigbare, effektive og enklere saksbehandlingsprosesser.

Kommunaldirektøren ser at de aktuelle planområdene er i all hovedsak ferdig utbygde. PBE har utarbeidet et godt fagnotat og foretatt og grundige vurderinger av de eldre reguleringsplanene. Både fagnotatet, planbeskrivelsen og evalueringsskjemaet som

omhandler hver enkel plan, gir et godt grunnlag for private grunneiere og offentlige høringsinstanser til å uttale seg ved offentlig ettersyn. Kommunaldirektøren ser frem til innspill under høringen slik at saken er godt opplyst før vedtak fattes. Kommunaldirektøren ønsker særlig tilbakemeldinger på om eventuelle snarveier er ivarettatt og om bortfall av reguleringsplanene vil berøre private eiendommer med tanke på økte byggegrenser.

Kommunaldirektøren anbefaler at saken legges ut til offentlig ettersyn og høring.

Vedtakskompetanse:

Det går frem av delegasjon fra kommunaldirektør for byutvikling til direktør for plan- og bygningsetaten datert 07.12.2022 (sak med referanse 2022/186007) at

[k]ommunaldirektøren treffer beslutning om oppstart, høring og offentlig ettersyn av offentlig detaljregulering jf. plan- og bygningslovens §§12-8 og 12-10».

Foreliggende reguleringsplaner er vedtatt etter eldre lov og er derfor ikke eksplisitt omtalt i gjeldende delegasjonsreglement. De eldre reguleringsplaner tilsvarer detaljregulering etter plan- og bygningsloven av 2008 og vurderes derfor til å være omfattet av forannevnte delegasjon.

Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens §§ 12-10 og 12-14 sendes følgende forslag til oppheving av 21 eldre reguleringsplaner med mindre endringer på høring og legges ut til offentlig ettersyn:
 - a. Oppheving av eldre, mindre reguleringsplaner i Arna, Åsane, Laksevåg og Ytrebygda, vist på oversiktskart datert 13.08.2025.
 - b. Med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Tor Corneliussen – kommunaldirektør for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat offentlig ettersyn datert 18.08.2025 med følgende vedlegg:

- Oversiktskart datert 13.08.2025
- Planbeskrivelse oppheving
- Merknadsskjema
- Evalueringsskjema Åsane og Arna
- Evalueringsskjema Laksevåg og Ytrebygda