



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLIG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2025/12510-23

Saksbehandler: Malin Aasen

Dato: 18.08.2025

**Forslag til oppheving – offentlig ettersyn
Oppheving av eldre mindre reguleringsplaner i Arna, Åsane,
Laksevåg og Ytrebygda**

Om opphevingsforslaget

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

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

«Rest-planene» foreslås opphevet som en del av ryddearbeidet i kommunens planarkiv. Det er foreslått å oppheve 21 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 dispensasjons-søknader 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 endret bruk eller 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 kan fortsette bruken som før uavhengig av opphevingen.

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

Planprosess og medvirkning

Det ble varslet oppstart 14.06.2025.

Merknader til kunngjøring og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart ble det mottatt 6 høringsuttalelser. Disse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema datert 13.08.25. Det ble ikke mottatt merknader fra private.

I uttalelsene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Det er positivt at Bergen kommunen jobber videre med oppryddingen av utdaterte planer.
- Forutsetter at overordnet plan vil være utfyllende som grunnlag for saksbehandling på den enkelte eiendom innenfor planområdene.
- Grøntarealer og lekearealer: Det er viktig at disse arealene blir bevart og ivaretatt i overordnet plan uten de eldre reguleringsplanene.
- Kulturmiljø: Byantikvaren forutsetter at kulturmiljø-hensynssonene blir som i KPA2018 ved rullering. Byantikvaren ser det som svært viktig at de er medvirkende i arbeidet med bestemmelser knyttet til rullering av KPA2018.

Endringer siden oppstart:

- Reguleringsplan for Arna, gnr. 287 bnr. 2, skoletomt, arealplan-ID 4990000 er lagt til listen for oppheving. Planen ligger innenfor områdereguleringsplanen for Indre Arna, som er under arbeid.
 - Planen ble varslet opphevet i brevet til høringsparter da saken ble varslet oppstart på.
 - Planen er en liten rest-plan, som kan oppheves for å rydde planregisteret grunnet teknisk utdatert plan og arealformål som ikke er i samsvar med dagens bruk av arealet.

Vurdering av opphevingsforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende belyst. Vi anbefaler foreslått oppheving.

Dette er foreløpige vurderinger. Vår endelige anbefaling vil fremkomme av fagnotatet til sluttbehandling (2. gangs behandling).

Overordnede planer og føringer

Det foreslås å oppheve 21 eldre arealplan-IDer i bydelene Åsane, Arna, Laksevåg og Ytrebygda. Fremstillingen av planene er opplistet i vedlegg «Planbeskrivelse oppheving» under *Følgende eldre reguleringsplaner er foreslått opphevet*. Reguleringsplanene som er foreslått opphevet er evaluert, og følger saken i vedleggene «Evalueringsskjema Åsane og Arna» og «Evalueringsskjema Laksevåg og Ytrebygda».

Hensikten med arbeidet er å oppheve eldre reguleringsplaner som vi ikke lenger anser behov for, og som ikke egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandling av nye byggetiltak eller vektorisering (digitalisering av plandata). Ryddearbeidet omfatter i hovedsak svært små areal i ferdig etablerte områder hvor nyere overordnet plan er et bedre styringsverktøy enn de eldre reguleringsplanene for søknad om nye tiltak. Tiltakene i reguleringsplanene er enten ferdig etablert, eller gir en arealstatus som ikke stemmer med dagens situasjon.

Opphevingen påvirker plangrunnlaget for endret bruk eller nye byggetiltak, ved at reguleringsplanene bortfaller, og nye tiltak vil kun bli behandlet etter overordnet plan. Det vil åpnes for de samme byggetiltakene, også etter at planene er opphevet, jamfør bestemmelser og føringer i kommuneplanens arealdel (KPA) 2018, samt at plankrav med unntak (§ 3) inntreffer i de aktuelle områdene. I de aktuelle områdene, som i tillegg er omfattet av kommunedelplan, vil mer spesifikke arealformål og bestemmelser knyttet til arealformålene være gjeldende, enn de mer generelle byggesonene i kommuneplanens arealdel.

Vestland fylkeskommune forutsetter i sin merknad fra oppstart at bestemmelser og føringer i kommuneplanens arealdel (KPA) 2018, plan-ID 65270000, og gjeldende kommunedelplaner vil være utfyllende som grunnlag for saksbehandling på den enkelte eiendom innenfor planområdene.

Plan- og bygningsetaten vurderer at bestemmelser og føringer i KPA 2018 og gjeldende kommunedelplaner er tilfredsstillende plangrunnlag for endret bruk og nye tiltak innenfor de aktuelle planområdene. Dette vil i hovedsak gjelde mindre byggetiltak som kan behandles direkte i byggesak. Større byggeprosjekt utløser krav om utarbeiding av ny reguleringsplan.

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
 - §§ 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.

- Byggteknisk forskrift (TEK 17)
- Byggesaksforskrift (SAK 10)
- "Identitet med særpreg" – Kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025

Grøntarealer og lekearealer

Grøntarealer og areal som brukes til lek, nærturer og rekreasjon er viktige verdier å ivareta og videreføre. Reguleringsplanene som er foreslått opphevet anses ikke å ha verdier av vesentlig interesse som vil bortfalle ved oppheving. Avsatt grøntareal i de aktuelle eldre reguleringsplanene er ivaretatt gjennom arealformål grønnstruktur i KPA2018. Dette fremgår av evalueringsskjemaene som er vedlagt saken. Det er planlagt å videreføre plankartet ved kommende rullering av KPA (KPA 2027). Eventuell endring av arealformål grønnstruktur i kommuneplanens arealdel til byggeformål i fremtiden, vil vanligvis utløse en rekke krav og utredninger, og gjøres i formelle planprosesser med medvirkning av høringsparter og innsigelsesmyndigheter.

Plan- og bygningsetaten anser grøntarealer og lekeareal innenfor de aktuelle planområdene til å være tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan.

Kulturmiljø

De eldre reguleringsplanene som er foreslått opphevet i dette arbeidet inneholder ikke kulturmiljøhensyn. Områder som har kulturmiljøverdier, er omfattet av hensynssone for kulturmiljø i kommuneplanens arealdel 2018. Dette fremgår i vedlagte evalueringsskjemaer.

Plan- og bygningsetaten vurderer at kulturmiljø er bedre sikret i overordnet plan, og vil dermed være tilstrekkelig ivaretatt etter oppheving av de aktuelle eldre planene.

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 planbeskrivelse oppheving, vedlagt saken. Forslaget om oppheving av eldre reguleringsplaner vurderes ikke å gi negative konsekvenser for disse temaene. Temaene er bedre ivaretatt i overordnet plan, byggteknisk forskrift og plan- og bygningsloven, samt annet lovverk.

Tematiske føringer i planarbeid skal også omtales i fagnotatet. I og med at dette arbeidet er et opphevingsarbeid, og ikke ny planlegging, vurderes ikke disse føringene som relevante å omtale i denne saken. Plan- og bygningsetaten etterstreber imidlertid god involvering og medvirkning i forbindelse med opphevingsarbeidet.

Forslag til vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-14, sendes følgende forslag til oppheving 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.

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingsleder

Tarje Iversen Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Oversiktskart datert 13.08.2025

Planbeskrivelse oppheving datert 13.08.2025

Merknadsskjema datert 13.08.2025

Evalueringsskjema Åsane og Arna 12.08.2025

Evalueringsskjema Laksevåg og Ytrebygda datert 22.04.2025

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se

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

PLAN-2025/12510