



Byrådssak /23

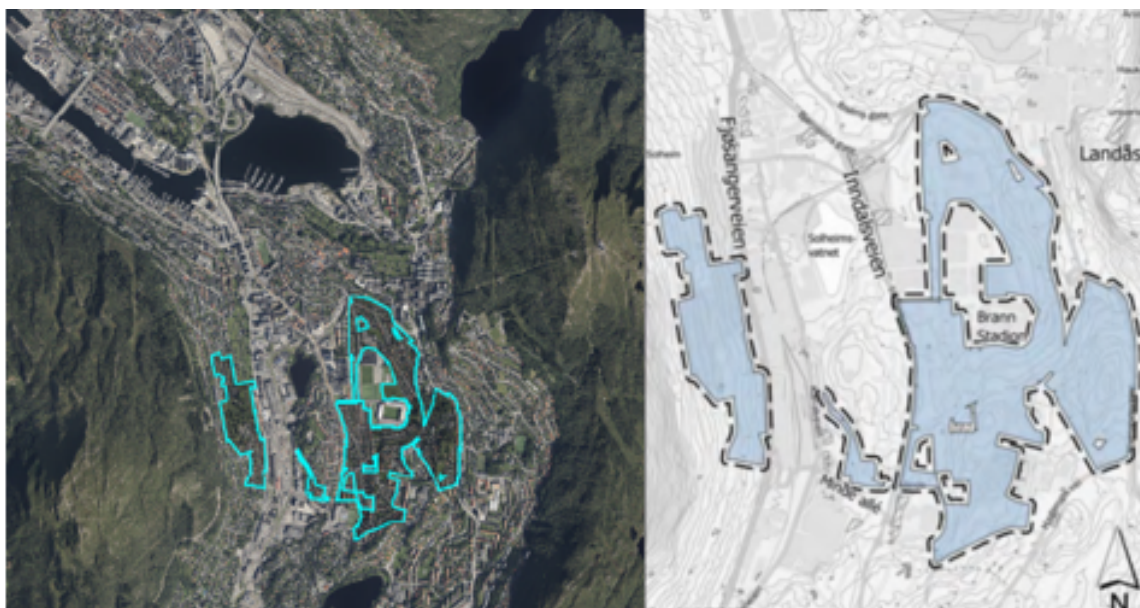
Saksframstilling

Vår referanse: 2022/78422-50

Årstad. Bergensdalens midtre del. Plan-ID 20000. Oppheving av eldre reguleringsplan

Hva saken gjelder:

Plan- og bygningsetaten fremmer forslag til oppheving av en eldre reguleringsplan for Bergensdalens midtre del, vedtatt i 1923 for sluttbehandling. Planområdet ligger i Årstad bydel og omfatter flere områder mellom Søndre Skogsvei (vest), Ibsens gate (nord), Nattlandsveien (øst) og Fageråsveien (sør). Reguleringsplanen avsetter arealer til vegsystem, noe grøntområder og noen få bygninger. Det er ingen bestemmelser knyttet til planen.



Figur 1: Planområdets avgrensning og dets beliggenhet i Årstad bydel.

Bakgrunn og intensjonen

Prosjektet med opprydding og aktualisering av kommunens planarkiv er bestilt av kommunaldirektøren i årsoppdraget for 2022/23 og danner bakgrunnen for planarbeidet. Intensjonen med prosjektet er å rydde opp i planarkivet slik at kommunens plangrunnlag er entydig, oppdatert og et godt styringsverktøy i byggesaker.

Hovedtema

Viktige tema i planprosessen har vært vegforhold knyttet til økt byggegrense mot offentlig veg, endret vedtakskompetanse for søknader om avkjørsler og dispensasjoner fra byggegrense mot offentlig vei samt ivaretagelsen av viktige kvaliteter som grøntarealer og gangforbindelser.



Figur 2: Arealplan 20000. Bergensdalens midtre del. Opprinnelige Plankart 1 (t.v.) og plankart 2 (t.h.)

Planstatus:

Kommuneplanens arealdel (KPA)

KPA 2018 avsetter planområdet hovedsakelig til byfortettingssone. Mindre arealer er vist som grønnstruktur, grav- og urnelund, ytre fortettingssone og idrettsanlegg. Planområdet omfattes av flere hensynssoner i KPA 2018.

Kommunedelplan (KDP)

KDP Landås er vedtatt 1996, omfatter deler av planområdet og avsetter disse til formål bolig, friområder, offentlige bygg, byggeområde og idrett.

Etter oppheving av reguleringsplanen for Bergensdalens midtre del vil saker innenfor planområdet behandles etter overordnede planer (KPA, KDP) og nyere strategier eller gjennomgå en ny regulering.

Prosess og medvirkning:

Oppheving av reguleringsplaner følger samme prosess som utarbeiding av dem. Oppstart av planarbeidet ble kunngjort 08.10.2022. Forslag til oppheving av planen ble sendt til høring og lagt ut på offentlig ettersyn den 24.08.2023.

Det kom i alt 6 tilbakemeldinger. To av dem kom fra private grunneierne som ønsket å beholde byggegrensene som i gjeldende plan for at tiltak som tillates i dag, ikke vil kreve dispensasjon i fremtiden. 4 høringsinstanser uttalte seg og hadde ingen vesentlige merknader mot oppheving av planen.

Det er avholdt møter med vegmyndighetene (Bymiljøetaten, Statens Vegvesen; Vestland fylkeskommune). Konsekvensene for vegforvaltning, regulerte tverrforbindelser og kommunens egne prosjekter er blitt drøftet med Bymiljøetaten i et eget møte.

Plan- og bygningsetatens vurdering og anbefaling:

Målsetningen med reguleringsplanen for Bergensdalens midtre del er i all hovedsak å fastsette vegsystemet. Planen er uten bestemmelser og plankartet regulerer ikke formelle arealformål. PBE vurderer reguleringsplanen som utdatert i form og innhold. Planen kan ikke vektoriseres (gis digitale formål) da linjene på plankartet hadde en annen juridisk betydning i 1923 enn etter dagens planverk. Intensjonen for den eldre reguleringsplanen anses for å være oppfylt og reguleringsplanen fungerer ikke lenger som et godt og forståelig plangrunnlag og styringsverktøy. Etter oppheving av reguleringsplanen vil saker i det aktuelle området behandles etter overordnede planer, eventuelt gjennomgå en ny regulering.

PBE anbefaler å oppheve reguleringsplanen og utdyper noen hovedtema:

Forhold til overordnede planer

Reguleringsplanen for Bergensdalens midtre del overensstemmer ikke med utbygd situasjon flere steder og gir en ukorrekt arealstatus for flere eiendommer. Samtidig må både kommunen og grunneiere forholde seg til det som er regulert og vist i planen, så lenge reguleringsplanen er gjeldende. Dette skaper en uhensiktsmessig saksbehandling i byggesaker for nye tiltak innenfor planområdet.

Planen er av eldre dato og i stor grad tilsidesatt av KPA som gjelder foran eldre reguleringsplaner ved motstrid. Det er i hovedsak bestemmelsene og føringene i KPA 2018 som gir premissene for videre utvikling av planområdet. Kun begrensede utbygginger kan gjennomføres gjennom byggesak og uten ny regulering grunnet det generelle plankravet i KPA 2018 § 3.1. For fremtidige tiltak som får unntak fra plankravet, vil bestemmelsene og føringene i overordnede planer og strategier være tilfredsstillende for byggesaksbehandling og være bedre egnet å til å styre en fremtidig utvikling av området enn den eldre reguleringsplanen. Etter PBE sin vurdering vil temaene naturmangfold, barn og unges interesser samt universell utforming ikke ble påvirket negativt ved oppheving av planen og er godt ivaretatt i overordnede planer, lover og forskrifter.

PBE konkluderer med at bestemmelsene og føringene i overordnede planer vil være tilfredsstillende plangrunnlag i byggesaksbehandling ved oppheving av planen.

Vegloven, byggegrenser og snarveier

Vegloven § 29 fastsetter byggegrensen mot offentlig vei i uregulerte områder. Oppheving av reguleringsplanen medfører at byggegrense mot offentlig veg øker fra 3,5 meter til 15 meter for kommunal veg, fra 12 meter i byfortettingssone og 18 meter i ytre fortettingssone til 50 meter for riks- og fylkesveg i planområdet, samt til 15 meter for offentlig gang- og sykkelveg. I kryssområder er byggegrensen enda større. Dette gir vegmyndighetene økt mulighet til å avgrense bygging nær veg og sikrer areal for nødvendig drift og vedlikehold av veganlegg trafiksikkerhetstiltak samt muligheten til etablering av fremtidige tilbud for myke trafikanter

eller veiutvidelser. Grunneiere vil samtidig få innskrenket handlingsrom på egen eiendom som følge av økt byggegrense. Endringen av byggegrensen er illustrert i vedlegget «byggegrense mot offentlig veg».

Reguleringsplanen mister sin rettsvirkning ved oppheving og området vil fremstå som uregulert. Vedtaksmyndigheten knyttet til byggegrense mot offentlig veg endres fra planmyndighet til vegmyndighet for områder uten reguleringsplan, dersom det ikke er fastsatt byggegrenser i KPA som gjelder foran. Det samme gjelder tillatelser til nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsler. I motsetning til dispensasjonssøknader fra regulert byggegrense mot offentlig vei er behandling av det samme ikke gebyrbelagt i uregulerte områder. PBE vurderer fordelene for allmenne interesser som større enn ulempene en økt byggegrense vil medføre for grunneierne. Det vises også til planbeskrivelsen kapittel 8.1 der virkninger og konsekvenser er utdypet.

Snarveier og gangveier i planområdet er i hovedsak etablert, men noen ganger et annet sted enn vist i plankartet. Vegstatuskartet til kommunen viser nøyaktig hvor veiene er etablerte og er dermed et bedre verktøy for å vise dagens vegnett enn en udatert reguleringsplan. Bymiljøetaten vurderer det noe uheldig at regulerte, men ikke-realiserede snarveier over privat grunn svekkes ved oppheving av planen, men de har ingen merknader til oppheving av planen. PBE viser til Bergen kommune sine pågående kartlegginger av gangveier i kommunens sentrale deler og vurderer kartleggingen til å være langt bedre egnet til en fremtidig utvikling av tverrforbindelser / snarveier enn den eldre reguleringsplanen fra 1923. For utfyllende opplysninger vises det til «Notat grøntarealer og gangforbindelser plan 20000» som ligger ved saken.

Blågrønne verdier

Med unntak av gnr 162 bnr 1211 er alle grøntområder som er vist på plankartet og ubebygget i dag avsatt til formål grønnstruktur i KPA 2018. Eiendommen gnr 162 bnr 1211 eies av Bergen kommune og kan med fordel avsettes til grønnstruktur ved rullering av KPA. KPA 2018 sikrer byggegrenser mot vassdrag med kantvegetasjon bedre enn reguleringsplanen for Bergensdalens midtre del.

Kulturmiljøverdier

Områder som har kulturmiljøverdier omfattes av hensynssone kulturmiljø i KPA 2018. Byantikvaren har ingen merknad til at planen oppheves og PBE vurderer kulturmiljøverdier til å være langt bedre ivaretatt i overordnet plan enn i gjeldende reguleringsplan.

Økonomiske konsekvenser:

Oppheving av reguleringsplan 20000 for Bergensdalens Midtre del vil ikke ha direkte økonomiske eller juridiske konsekvenser for Bergen kommune.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet er positiv til at arbeidet med å vurdere eldre reguleringsplaner for oppheving er kommet godt i gang og anser den aktuelle saken til å være godt belyst og grundig utredet. Den 100 år gamle planen for Bergensdalens midtre del vil i dag falle innunder kategorien områderegulering og er etter byrådets vurdering ikke lenger et godt styringsverktøy for en fremtidig utvikling av området eller for behandling av byggesaker. Overordnede planer og føringer sammen med nyere strategier vil være langt bedre egnet til å styre utvikling av planområdet og vil gi et tilfredsstillende plangrunnlag for byggesaker.

Siden reguleringsplanen for Bergensdalens midtre del i all hovedsak er en veiplan, vil opphevingen ha mest å si for veiforhold og særlig med tanke på status for snarveier og byggegrenser mot offentlig vei.

Det er opplyst i saken at regulerte gangveier på privat grunn som ikke er etablerte, vil svekkes når planen oppheves. Byrådet mener at konsekvensene vil være begrenset. Reguleringsplan 20000 gir ikke lenger grunnlag for ekspropriasjon. På privat grunn må det derfor uansett inngås avtale med grunneierne eller utarbeides en reguleringsplan. Byrådet er ellers enig i PBE sin vurdering at pågående kartlegging av dagens gangforbindelser gir en bedre pekepinn for utvikling av fremtidige nye forbindelser enn et foreldet plankart.

Byrådet har merket seg at byggegrense mot offentlig vei vil økes og at dette vil medføre at flere fremtidige bygningstiltak vil havne innenfor byggegrensen og derfor kreve dispensasjon fra vegloven. Samtidig ser byrådet at det er viktig at veieier får økt mulighet til å avgrense bygging nært veien for å ivareta viktige samfunnsinteresser som trafikksikkerhet og drift og vedlikehold av veganlegget. Den snevre byggegrensen slik den er fastsatt for 100 år siden kan gjøre det vanskelig å oppgradere veianlegget for fremtidige behov for eksempelvis fortau, sykkelanlegg, utvidelse av vei, overvannshåndtering med mer. Bergensdalens midtre del vil i dag falle inn under kategorien områderegulering. Ved utarbeiding av nye områdereguleringsplaner fastsettes vanligvis et plankrav, men ingen byggegrense for eksisterende boligområder. Byggegrenser reguleres som oftest i påfølgende detaljreguleringer. Byrådet mener derfor at ulempene for grunneieren ikke vil være større enn det som må regnes med i dag i strøk som ikke er detaljregulerte.

Byrådet støtter PBE sine vurderinger og anbefaler å oppheve reguleringsplanen for Bergensdalens midtre del.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

Etter plan- og bygningslovens § 3-3, andre ledd ligger det til bystyret selv å vedta / oppheve reguleringsplan, jf pbl § 12-12. Utvalg for miljø og byutvikling skal avgi innstilling i saken

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §12-12 jf § 12-11 vedtas å oppheve følgende reguleringsplan:

- a) Årstad. Bergensdalens Midtre Del, vedtatt 1923, Arealplan ID 20000.

Dato: 20. desember 2023

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Christine Kahrs
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat, datert 17.11.2023
Plankart 20000
Plankart 20000a
Planavgrensning Plan 20000
Planbeskrivelse
Merknadsskjema
Detaljkart for gjeldene områder av plan 20000
Notat grøntarealer og gangforbindelser plan 20000
Evalueringsskjema plan 20000
Byggegrense mot offentlig veg