



Til  
BKMB - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

## Fagnotat

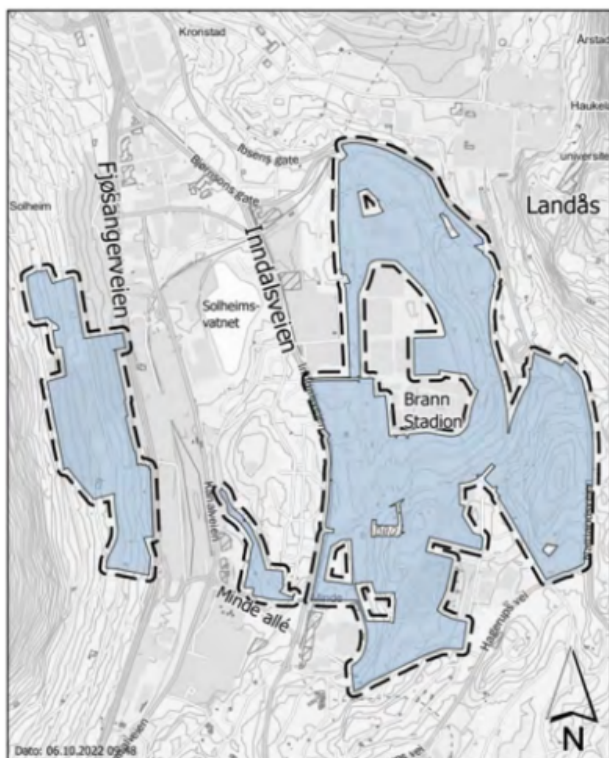
Vår referanse: PLAN-2022/23825-50  
Saksbehandler: Malin Aasen  
Dato: 17.11.2023

Fra  
Plan- og bygningsetaten

## Forslag til oppheving av eldre reguleringsplan anbefales vedtatt Årstad. Bergensdalens midtre del, Arealplan-ID 20000

### Om planforslaget

Plan- og bygningsetaten (PBE) i Bergen kommune foreslår å oppheve en eldre reguleringsplan for Bergensdalens midtre del, arealplan-ID 20000, vedtatt i 1923. Planområdet ligger i Årstad bydel, og omfatter flere større områder mellom Søndre Skogveien mot vest, mot Ibsens gate i nord, mot Nattlandsveien mot øst og Fageråsveien mot sør. Reguleringsplanen omfatter veisystem, noe grøntområder og vassdrag, samt plassering av noen bygninger. Planen består av plankart, men har ingen reguleringsbestemmelser.



Figur til venstre viser planområdet og figur til høyre viser planavgrønsning med plankartet til reguleringsplan for Bergensdalens midtre del.

Oppheving av reguleringsplanen er en del av et prosjekt som er bestilt av kommunaldirektøren i årsoppdraget for 2022/2023. Reguleringsplanen er utdatert i form og innhold, og samsvarer ikke med utbygget situasjon flere steder. Reguleringsplanen er i stor grad tilsidesatt av nyere overordnet plan, og egner seg ikke som et godt styringsverktøy i byggesaksbehandling av nye tiltak.

Intensjonen med planforslaget er rydde i planregisteret og forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandling, slik at kommunens plangrunnlag er entydig, oppdatert og et godt styringsverktøy i byggesaker.

Viktige tema i planprosessen har vært vegforhold knyttet til økt byggegrense mot offentlig veg og endret vedtakskompetanse, og ivaretagelsen av viktige kvaliteter; grøntarealer og gangforbindelser.

Etter oppheving kan saker innenfor planområdet behandles etter overordnede planer eller gjennomgå ny regulering.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

## **Planprosess og medvirkning**

### Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 26.08.2023. Høringsfristen var 10.10.2023. Det kom inn 2 private merknader og 4 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema datert 19.10.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Fra privat: det er viktig for dem at byggegrenser tilsvarende som i gjeldende plan sikres, f.eks. gjennom kommuneplanens arealdel, slik at tiltak som i dag tillates, ikke vil kreve dispensasjon i fremtiden.
- Ingen vesentlige merknader til opphevelse av reguleringsplanen.

### Endringer etter offentlig ettersyn

Kort oppsummert innebærer endringene:

- Oppdatert planbeskrivelse med datoer for offentlig ettersyn.
- Oppdatert byggegrense mot offentlig veg med forbehold om kartanalysen.

Til varsel om oppstart er det blitt avholdt møte med vegmyndighetene, herunder Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune og Bymiljøetaten. Det er også avholdt møte med Bymiljøetaten hvor konsekvenser for vegforvaltning, regulerte tverrforbindelser og kommunens egne prosjekter er blitt drøftet og belyst.

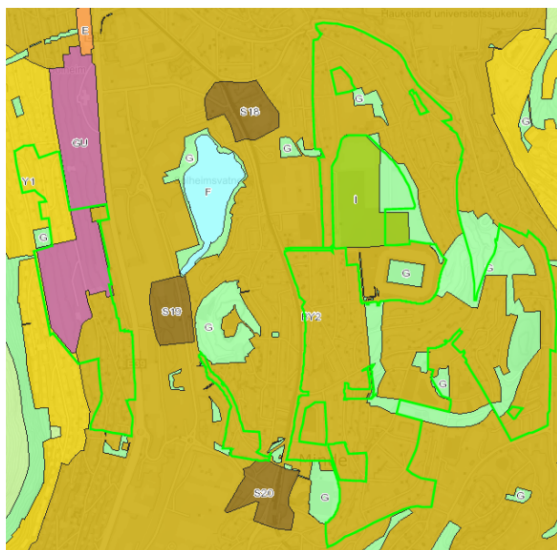
## **Vurdering av planforslaget**

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

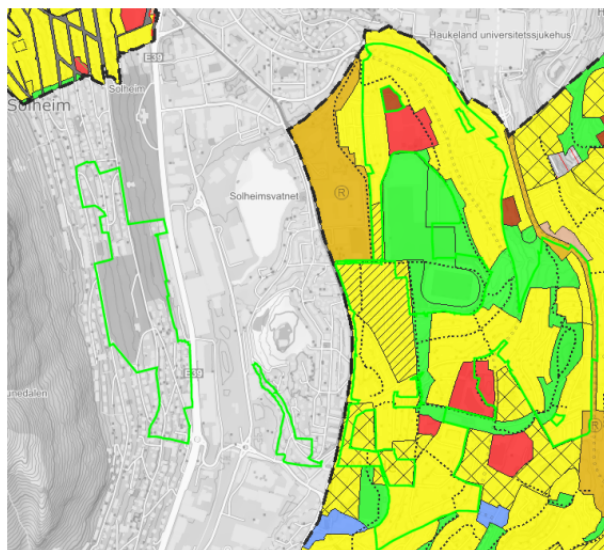
Plan- og bygningsetaten anbefaler oppheving av eldre reguleringsplan.

#### Forhold til overordnet plan

I kommuneplanens arealdel KPA 2018 (planID 65270000, vedtatt i 2019) er planområdet avsatt til byfortettingssone, grønstruktur, grav- og urnelund, ytre fortettingssone og idrettsanlegg, ref. figur 3. Deler av planområdet omfattes også av kommunedelplan (KDP) for Landås (planID 9730000, vedtatt i 1996), hvor planområdet er avsatt til boligområder, friområder, offentlig bygning, byggeområde og idrettsanlegg, ref. figur 4.



Figur 3 Utsnitt fra arealformål i KPA 2018, planområdet i grønt omriss.



Figur 4 Utsnitt fra arealformål i kommunedelplan, planområdet i grønt omriss.

Vestland fylkeskommune forutsetter i sin uttale til offentlig høring at bestemmelser og føringer i kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 vil være utfyllende som grunnlag for saksbehandling på den enkelte eiendom innenfor planområdet.

Reguleringsplanen for Bergensdalens midtre del er av eldre dato. Det generelle plankravet i KPA 2018 inntre for en rekke nye tiltak innenfor planområdet i dag. Reguleringsplanen har plankart, men ingen bestemmelser. Plankartet har ingen formelle arealformål, men hovedintensjonen med planen er å vise veisystemet. Veisystemet innenfor planområdet er etablert, men ikke akkurat som vist på plankartet. Vegstatuskartet til kommunen viser hvor vegene er etablert i dag, og er et bedre verktøy for å vise dagens vegnett.

Det er i hovedsak bestemmelsene og føringene i KPA 2018 som gir premissene for videre utvikling av planområdet. Det er kun en begrenset utbygging som er mulig å få gjennomført i byggesak, uten en ny reguleringsplan grunnet det generelle plankravet i KPA 2018 § 3.1. For søknad om nye tiltak, som får unntak fra plankravet, vurderer Plan- og bygningsetaten at bestemmelsene og føringene i overordnede planer til å være tilfredsstillende plangrunnlag i byggesaksbehandling.

### Blågrønne verdier

Grøntområder vist i reguleringsplanen for Bergensdalens midtre del, og som er ubebygget i dag, er i hovedsak avsatt til arealformål grønnstruktur i KPA 2018. Unntaket er grøntarealet på eiendom 162/1211, men dette er kommunalt eid og ligger i tilknytning til en kommunal gang- og sykkelvegtrase. Bymiljøetaten vurderer i sin uttale til offentlig ettersyn at eksisterende grøntområder er tilstrekkelig ivaretatt ved oppheving. Byggegrenser mot vassdrag er bedre ivratett i KPA 2018.

Plan- og bygningsetaten vurderer blågrønne verdier innenfor planområdet til å være tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan.

### Kulturmiljøverdier

Reguleringsplanen for Bergensdalens midtre del sikrer ikke verdier knyttet til kulturminner eller kulturmiljø. Områder som har kulturmiljøverdier, er omfattet av hensynssone for kulturmiljø i KPA 2018.

I KPA 2018 er det hensynssone for kulturmiljø på deler av planområdet på følgende steder (oppgitt i dekningsgrad av planområdet): Minde-Nymark (47,3 %), Danmarks plass- Kronstad (20,6 %), Landås (5,2 %), Solheim (3,2 %) og historiske veifar (2,1 %).

Byantikvaren motsetter seg ikke oppheving av planen. Plan- og bygningsetaten vurderer kulturmiljøverdier til å være tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan.

### Forhold til eksisterende reguleringsplan

Reguleringsplan for Bergensdalens midtre del er foreslått opphevet i dette planarbeidet. Utfordringen med å fortsatt ha reguleringsplanen som gjeldende plangrunnlag for eiendommene er at regulert situasjon på plankartet ikke stemmer overens med slik området faktisk er blitt utbygget flere steder innenfor planområdet. Dette gir ukorrekt arealstatus for flere av eiendommene. Reguleringsplanen er teknisk utdatert og ikke vektorisert (ikke gitt digitale arealformål). Planen er heller ikke egnet til å vektoriseres (å gjøres digital) grunnet at planen ikke er utarbeidet på en måte som er forenelig med dagens krav og standard. Det kan dermed være utfordrende å finne og forstå plansituasjonen for eiendommene innenfor planområdet for grunneiere. I tillegg dannes det ulik praksis for hvordan kommunen håndterer planinformasjonen. For søknad om nye tiltak må kommunen og grunneiere forholde seg til det som er regulert og vist i planen, så lenge reguleringsplanen er gjeldende. Dette skaper en u hensiktsmessig saksbehandling i en eventuell byggesak for nye byggetiltak innenfor planområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at intensjonen for den eldre reguleringsplanen for Bergensdalens midtre del er oppfylt ved at byggetiltak i plan er ferdig etablert.

Plan- og bygningsetaten vurderer at reguleringsplanen for Bergensdalens midtre del ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et godt plangrunnlag i dag, og at oppheving av reguleringsplanen vil gi et mer egnet plangrunnlag som samsvarer med dagens situasjon og planlovverk.

### Gangforbindelser

Etablerte gangforbindelser innenfor planområdet er ivaretatt i KPA 2018 §§ 11.2 og 29.3, og vises i vegstatuskartet til kommunen. Gangforbindelser som er regulert, men som ikke eksisterer i dag, vil svekkes ved oppheving av reguleringsplanen. Uetablerte tverrforbindelser over privat grunn vil forsvinne ved oppheving. I vedlegget notat grøntarealer og gangforbindelser plan 20000, som følger saken, er temaet ytterligere belyst. Bymiljøetaten har ingen merknader til oppheving av reguleringsplanen med tanke på temaet mobilitet.

Plan- og bygningsetaten vurderer det ikke hensiktsmessig å ta vare på gangforbindelser som er regulert, men som ikke er etablert i dag. Det anbefales dermed å oppheve hele reguleringsplanen slik at plangrunnlaget forbedres.

### Forhold til vegloven

Oppheving av eldre reguleringsplan for Bergensdalens midtre del medfører økt byggegrense mot offentlig veg. Vedtaksmyndigheten knyttet til byggegrensen mot offentlig veg endres fra planmyndighet til vegmyndighet for områder uten en reguleringsplan, og hvor det ikke er fastsatt andre byggegrenser i kommuneplanens arealdel som gjelder foran. Dette gjelder også tillatelse til nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsler. Virkninger og konsekvenser er omtalt i planbeskrivelsen kapittel 8.1.

Ved oppheving av reguleringsplanen vil det være dagens veglov som fastsetter byggegrense mot offentlig veg, jf. vegloven § 29. Dette innebærer at byggegrensen mot offentlig veg øker fra 3,5 meter målt fra ytterkant veg, til 15 meter for kommunal veg målt fra midtlinje veg, og fra 12 meter i byfortettingssone, til 50 meter for riks- og fylkesveg, samt til 15 meter for offentlig gang- og sykkelveg i planområdet. I kryssområder er byggegrensen enda større. Dette gir vegmyndighetene økt mulighet til å avgrense bygging nær veg, og 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».

Berørte parter ble bedt om å uttale seg til offentlig ettersyn. Statens vegvesen er enig med Bergen kommune om at denne planen med fordel kan oppheves. Vestland fylkeskommune ved avdeling for infrastruktur er enige i vurderingen til plan- og bygningsetaten. De mener at virkningene for vegmyndighet og grunneiere er godt grunnlagt i plandokumentene. Derfor stiller de seg positiv til oppheving av den eldre reguleringsplanen. Bymiljøetaten har ingen kommentarer til opphevelsen av reguleringsplanen med tanke på temaene mobilitet og trafikk, og samlet sett har Bymiljøetaten ingen kommentarer til opphevelsen av reguleringsplanen. Det kom en merknad fra en privat som påpeker at det er viktig for dem at byggegrenser tilsvarende som i gjeldende plan sikres, for eksempel gjennom kommuneplanens arealdel, slik at tiltak som i dag tillates, ikke vil kreve dispensasjon i fremtiden. Merknadsgiver er ellers positiv til at det ryddes opp i kommunens planregister. En eventuell innarbeiding av ny byggegrense mot offentlig veg i kommuneplanens arealdel er avhengig av ny planprosess for kommuneplanens arealdel og at alle parter ønsker å etablere byggegrense tilsvarende som i gjeldende plan. Dette er utenfor ansvarsområdet i denne planprosessen. I motsetning til dispensasjon fra byggegrense gitt i arealplan som planmyndighet behandler og sender på uttale til vegmyndighet er det ikke knyttet gebyr på søknad om dispensasjon fra byggegrense mot offentlig veg eller behandling av avkjørselssøknader hos vegmyndighetene i dag.

Med bakgrunn i uttalelsene til offentlig ettersyn vurderer plan- og bygningsetaten at reguleringsplan for Bergensdalens midtre del kan anbefales opphevet.

Bli området regulert i en ny reguleringsplan eller det blir fastsatt byggegrense i kommuneplanens arealdel som gjelder foran vil det være disse byggegrensene og eventuelt regulerte avkjørsler som gjelder, og kommunens plan- og bygningsmyndighet som behandler søknader for disse forholdene. Dette gjelder uansett om det er riksveg, fylkesveg eller kommunal veg. Det er gebyr for behandling av en dispensasjon fra en arealplan.

#### Forhold til nye byggetiltak

Det er ikke planlagt ny regulering eller nye byggetiltak i dette planarbeidet. Planarbeidet skal kun oppheve eldre reguleringsplan etter samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan, jf. § pbl. 12-14 første ledd.

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. Forslaget om oppheving av eldre reguleringsplan 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.

Etter et vedtak om oppheving av reguleringsplanen vurderer Plan- og bygningsetaten at nye byggetiltak, som får unntak fra det generelle plankravet, er tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan, byggteknisk forskrift (TEK 17 eller nyere) og plan- og bygningsloven, samt andre lover og forskrifter.

#### **Anbefalt vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, vedtas følgende forslag til oppheving av reguleringsplan:
  - a. Årstad. Bergensdalens midtre del, arealplan-ID 20000, vist på plankartene, vedtatt 03.07.1923

Plan- og bygningsetaten

**Tarje Iversen Wanvik**

*Etatsdirektør*

**Aslaug Aalen**

*Avdelingsleder*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Plankart 20000 vedtatt 03.07.1923

Plankart 20000a vedtatt 03.07.1923

Planavgrensning plan 20000, datert 20.04.2022

Planbeskrivelse datert 23.10.2023

Merknadsskjema datert 19.10.2023

Detaljkart for gjeldende områder av planID 20000

Notat grøntarealer og gangforbindelser plan 20000, datert 30.05.2023

Evalueringskjema plan 20000 datert 31.05.2023

Byggegrenseanalyse mot offentlig veg

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/23825