



BERGEN
KOMMUNE

PLANBESKRIVELSE

OPPHEVING AV REGULERINGSPLAN

Datert: 23.10.2023



Opprinnelig plankart 1 for reguleringsplan 20000, vedtatt i 1923, som er foreslått opphevet.



Opprinnelig plankart 2 for reguleringsplan 20000, vedtatt i 1923, som er foreslått opphevet.

Bergen kommune
Årstad
Bergensdalens midtre del
Arealplan-ID 20000

Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag og nøkkelopplysninger	3
1.1	Sammendrag.....	3
1.2	Nøkkelopplysninger	3
2	Bakgrunn	3
2.1	Bakgrunn for planarbeidet.....	3
2.2	Hensikten med planforslaget.....	4
3	Planområdet – dagens situasjon	5
3.1	Beliggenhet og avgrensning	5
3.2	Arealbruk.....	6
4	Planstatus og rammebetingelser	7
4.1	Overordnede planer	8
4.1.1	Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner	8
4.2	Reguleringsplaner.....	9
4.2.1	Eksisterende reguleringsplan	9
4.2.2	Mindre endringer av eksisterende reguleringsplan	11
4.2.3	Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet	11
5	Beskrivelse av planforslaget.....	13
5.1	Planlagt arealbruk.....	13
6	Planprosess og medvirkning	13
7	Vurdering av konsekvensutredning	14
8	Virkninger og konsekvenser av planforslaget.....	14
8.1	Forhold til vegloven	14
8.2	Overordnede planer	15
8.3	Eksisterende reguleringsplaner	15
8.4	Blågrønne verdier og infrastruktur.....	15
8.5	Kulturmiljø og kulturminner	16
8.6	Risiko og sårbarhet – konsekvenser.....	16
8.7	Samferdsel og mobilitet	16
8.8	Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen	17
8.9	Konsekvenser for næringsinteresser.....	17
8.10	Konsekvenser for naboer	17
8.11	Interessemotsetninger	17
8.12	Avveining av virkninger.....	18
9	Avsluttende kommentar	18

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Bergen kommune, herunder Plan- og bygningsetaten (PBE), har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner.

PBE foreslår å oppheve reguleringsplan for Årstad, Bergensdalens midtre del planID 20000 vedtatt i 1923. Reguleringsplanen for Bergensdalens midtre del fremstår som en utdatert og lite anvendelig plan. Oppheving av reguleringsplanen innebærer at planen som er foreslått opphevet mister sin rettsvirkning, og området vil som en konsekvens av foreslått oppheving bli uregulert ved et vedtak om oppheving. For en uregulert eiendom er det vegmyndighetene som fatter vedtak knyttet til nye tiltak som berører hensyn etter vegloven. Dette gjelder blant annet byggegrense mot offentlig veg og nye avkjørselstillatelser.

Det å oppheve reguleringsplanen vil forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandling for søknad om nye tiltak, og rydde planregisteret for utdaterte reguleringsplaner. I tillegg vil det redusere antall tolkningsspørsmål og dispensasjonssøknader knyttet til planen. Saker kan behandles etter overordnet plan, eller gjennomgå ny regulering.

Eksisterende godkjent bruk av arealene kan fortsette som før uavhengig av opphevingen.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Årstad	Gårds- og bruksnummer:	-
Gårdsnavn/adresse:	Bergensdalens midtre del		
Forslagsstiller:	Bergen kommune		
Sentrale grunneiere:			
Planens hovedformål:	Oppheving av eldre plan	Planområdets størrelse:	Ca. 732 248,5 m ²
Grad av utnytting:	Overordnet plan vil gi grad av utnytting for området.	Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	Ikke planlagt ny regulering av området i dette planarbeidet.
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	08.10.2022	Offentlig ettersyn:	26.08.2023-10.10.2023
Problemstillinger:	Økt byggegrense mot offentlig veg og endret vedtaksmyndighet		

2 Bakgrunn

2.1 Bakgrunn for planarbeidet

Kommunaldirektør for klima, miljø og byutvikling har i årsoppdrag for 2022 og 2023 til plan- og bygningsetaten bestilt et prosjekt for oppheving av eldre arealplaner. Det er planlagt å gjennomføre prosjektet i flere etapper, og PBE starter opp planarbeid for de eldste arealplaner i kommunen.

Det å oppheve eldre reguleringsplaner skal bidra til å sikre et godt og mer forståelig plangrunnlag, samt redusere antall tolkningsspørsmål og dispensasjonssøknader knyttet til planen. I tillegg er det med på å legge til rette for digitalisering av plan- og byggesaksprosessen.

Reguleringsplanen som er foreslått opphevet er vedtatt i 1923. Reguleringsplanen har kun plankart, og ingen bestemmelser. Reguleringsplanen omfatter et større område i Bergensdalen. Planen går fra Ibsens gate i nord, til Fageråsveien i sør, og fra Natlandsveien i

øst til Søndre Skogveien i vest. Reguleringsplanen er i hovedsak en vegplan. I tillegg vises blågrønninfrastruktur og plasseringen til noen bygninger.

2.2 Hensikten med planforslaget

Hensikten med prosjektet er å fjerne reguleringsplaner som ikke lenger egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandling. Oppheving av eldre reguleringsplaner er en opprydding i kommunens planregister og plangrunnlag.

Reguleringsplan for Bergensdalens midtre del, planID 20000, er vedtatt før bygningslov av 1924, og er utdatert i form og innhold. Regulert situasjon samsvarer ikke med eksisterende situasjon på flere steder innfor planområdet. Det er blant annet regulert grøntarealer hvor det i dag er bebygget og flere av vegene samsvarer ikke med plankartet. Reguleringsplanen kan dermed være til «bry» både for den enkelte grunneier og for kommunen som plan- og bygningsmyndighet.

En oppheving av en plan som er utdatert og lite anvendelige vil medføre en forenkling av plangrunnlaget i byggesaksbehandlingen i mange saker. Når planen er opphevet, vil det i hovedsak være kommunens overordnede planer, kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 og for noen områder også kommunedelplan (KDP) for Landås, som gjelder ved behandling av byggesaker.

3 Planområdet – dagens situasjon

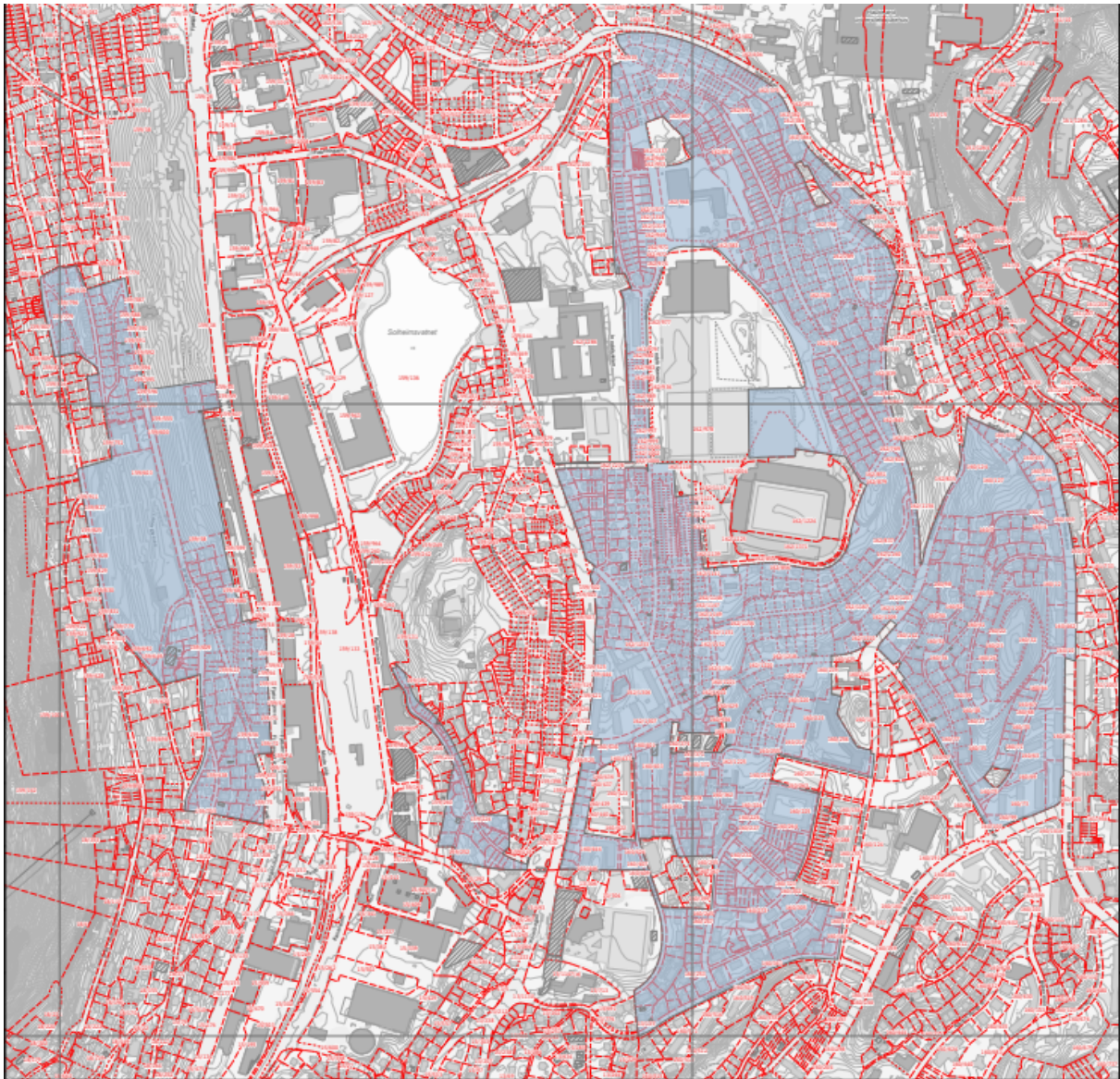
3.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet er lokalisert i Bergensdalens midtre del i Bergenhus bydel, vist i figur 1.



Figur 1 Opprinnelig utstrekning og gjeldende utstrekning av plan 20000

Planens avgrensning følger gjeldende reguleringsplan for Bergensdalens midtre del planID 20000, vist i figur 2. Gjeldende reguleringsplan berører eiendommer øst for Solheimsvatnet og mot Tveitevannet, Minde-området mot Landås. Samt en del på Løbergsveien øst for Fjøsangerveien.



Figur 2 Planavgrensning

Mer informasjon om kartdetaljer i digitalt planregister: arealplaner.no | [20000 >](#)
[Planbehandlinger](#) og i plandokumentet «detaljkart for gjeldende områder av planID 20000».

3.2 Arealbruk

Planområdet består i hovedsak av bolig- og byggeområder, grønnstruktur og gravplass. Gjennom planområdet går det flere kommunale veier. Planområdet grenser til riksveg E39, og fylkesveiene; 582 Minde alle, 582 Inndalsveien, 584 Ibsens gate, 5325 St. Olavs vei, 585 Haukelandsveien og 585 Nattlandsveien. Tilgrensende planområdet er det etablerte boligområder, idrettsanlegg og grønnstruktur.

Dagens arealbruk er ivarettatt i overordnet plan.



Figur 3 Flyfoto over planområdet

4 Planstatus og rammebetingelser

Planstatus/plangrunnlaget for en eiendom blir fastsatt på overordnet plannivå og på reguleringsplannivå. Overordnet plan består av kommuneplanens arealdel og/eller kommunedelplaner. Arealet vil i tillegg til overordnet plannivå også omfattes av en reguleringsplan (områderegulering, detaljregulering) eller være uregulert (uten reguleringsplan).

En arealplan er et juridisk dokument (plankart og bestemmelser) som bestemmer den fremtidige arealbruken i et område. En arealplan vil gjelde til den blir erstattet i sin helhet eller opphevet. Kommunen og grunneiere må dermed forholde seg til det som er regulert så lenge reguleringsplanen er gjeldende.

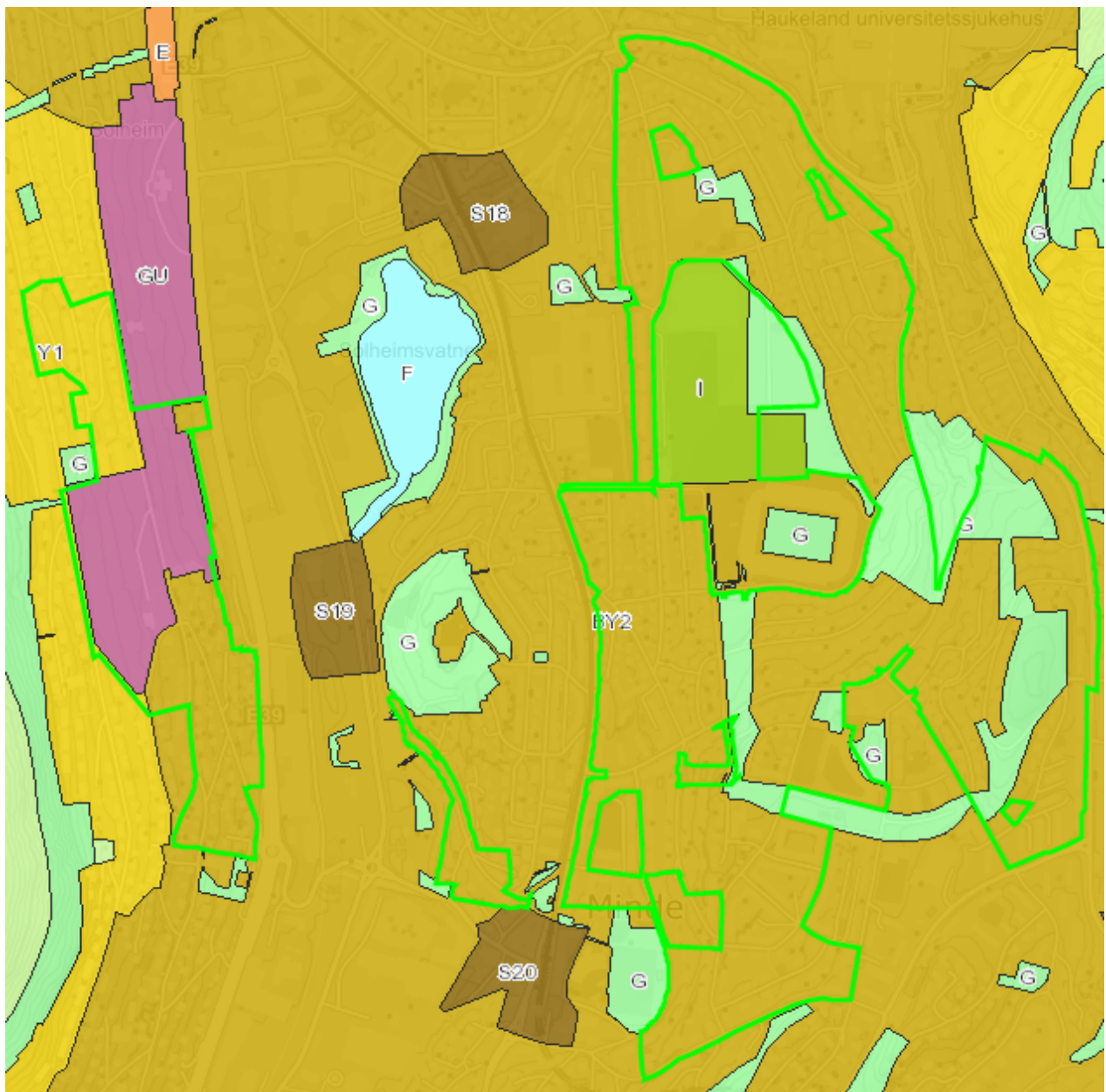
Nyere arealplaner kan gi begrensninger på tidligere vedtatte arealplaner. Reguleringsplan for Bergensdalen midtre del er av eldre dato hvor de fleste nye tiltak utløser krav om å utarbeide ny reguleringsplan, ref. plankravet i kommuneplanens arealdel 2018 § 3. Byggetiltak kan få unntak fra plankravet ved å oppfylle en rekke kriterier eller søke om dispensasjon fra plankravet. Premissene for eventuelle nye byggetiltak blir ivaretatt i kommuneplanens

arealdel. Etter vedtak om oppheving av reguleringsplanen kan søknad om nye byggetiltak behandles etter overordnede planer eller gjennomgå ny regulering.

4.1 Overordnende planer

4.1.1 Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner

I kommuneplanens arealdel (KPA 2018) ([planID 65270000, vedtatt i 2019](#)) er planområdet avsatt til sentrumsformål - byfortettingssone (75,5 %), grønnstruktur (11,8 %), Grav- og urnelund (7,5 %), bebyggelse og anlegg - ytre fortettingssone (4,3 %) og idrettsanlegg (1 %), jf. figur 4.



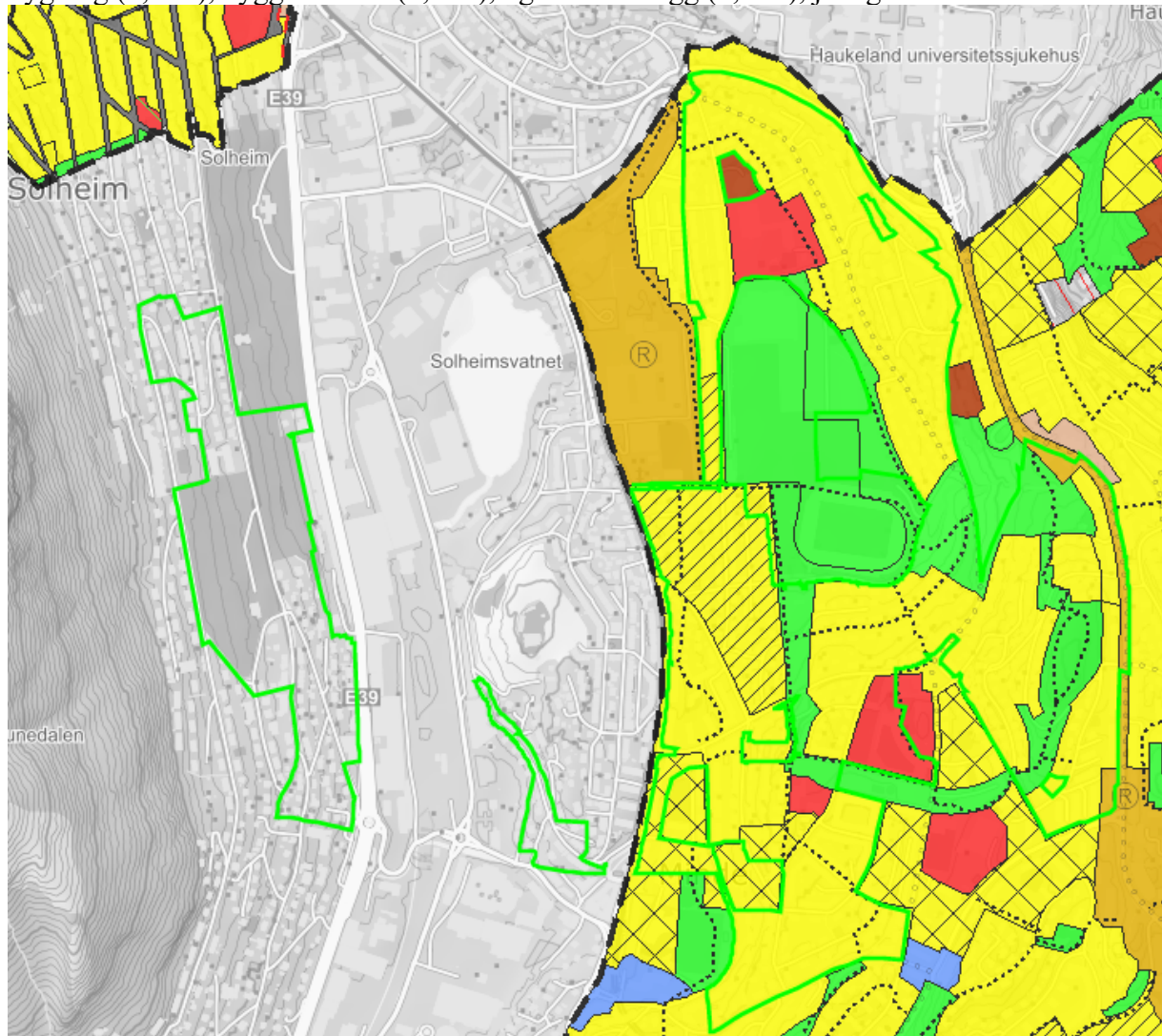
Figur 4 Utsnitt av KPA 2018, arealformål, planområdet i grønt omriss.

Ved motstrid gjelder kommunens arealplan foran eldre reguleringsplaner som er vedtatt før 1.1.2013, jf. KPA § 2.4, og foran eldre kommunedelplaner, jf. KPA § 2.3.

KPA har plankrav for tiltak etter pbl § 20-1 bokstav a, d, g, k, og l hvor det ikke er vedtatt en reguleringsplan med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov, jf. KPA § 3.1.

Planen som foreslås opphevet er vedtatt før bygningslov av 1924 og det innebærer at det i dag er plankrav for tiltak nevnt over. KPA gir unntak for noen tiltak, jf. KPA § 3.2 og 3.3.

I kommunedelplan (KDP) for Landås ([planID 9730000](#), vedtatt i 1996) er planområdet på østsiden av Solheimsvatnet avsatt til boligområder (60,9 %), friområder (11,3 %), offentlig bygning (4,8 %), byggeområde (1,4 %), og idrettsanlegg (1,0 %), jf. figur 5.



Figur 5 Utsnitt av kommunedelplaner i Bergen kommune, planområdet i grønt omriss.

Blågrønnstruktur fra eksisterende reguleringsplan og som samsvarer med KDP Landås og med eksisterende situasjon er videreført som grønnstruktur i KPA. Soner for bebyggelse er sikret i KPA og KDP Landås. Begravelsesplass fra eksisterende reguleringsplan er videreført som grav- og urnelund i KPA.

Arealformålene avsatt i KDP Landås og KPA 2018 samsvarer med eksisterende situasjon, og danner et godt plangrunnlag for området.

4.2 Reguleringsplaner

4.2.1 Eksisterende reguleringsplan

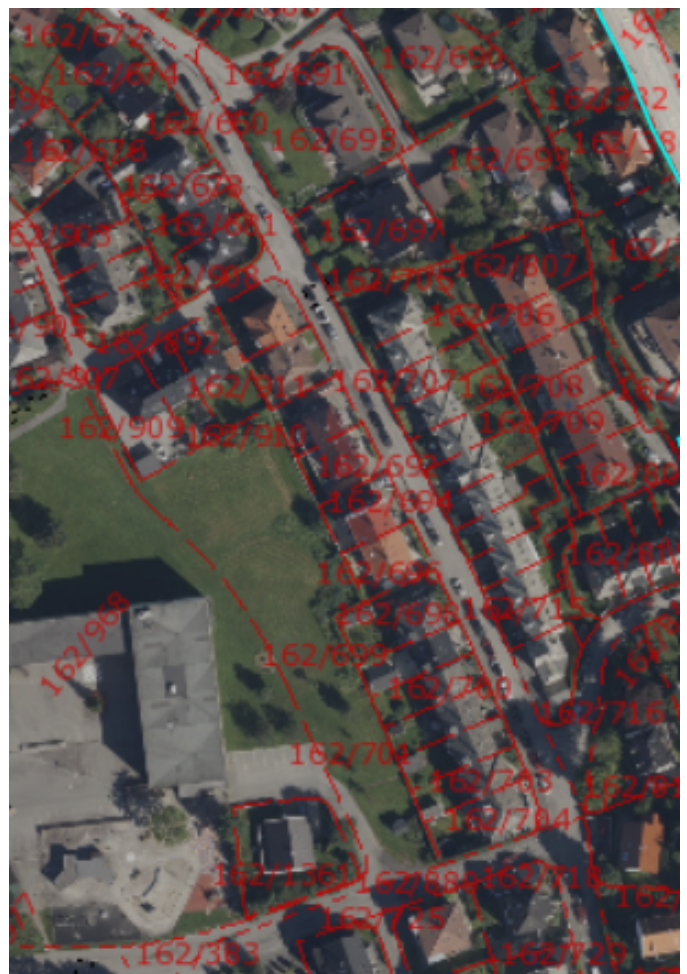
Eksisterende reguleringsplan for Bergensdalens midtre del (planID 20000, vedtatt i 1923) er i hovedsak en vegplan. I tillegg vises blågrønnstruktur, begravelsesplass og noen bygninger fra

den tiden. Planen har to plankart vist på forsiden i denne i planbeskrivelsen. Det er disse plankartene som er foreslått opphevet. Det er ingen egne bestemmelser knyttet til plankartene.

Regulert situasjon samsvarer ikke med eksisterende situasjon på flere steder. Reguleringsplanen gir dermed en arealstatus som ikke samsvarer med utbygget situasjon flere steder innenfor planområde. Dette kan skape en uhensiktsmessig saksbehandling i en eventuell byggesak for nye byggetiltak på eiendommene og gir et dårlig plangrunnlag. Reguleringsplanen vil være til «bry» i byggesaksbehandling hvor det er regulert veger der det i dag er plassert bygninger. Reguleringsplanen regulerer veger som ikke er etablert, og noen veger er bygget, men regulert veg ligger forskjøvet i forhold til eksisterende veg. Noen steder samsvarer reguleringsplanen med eksisterende situasjon. Det er utarbeidet notat for grøntarealer og gangforbindelser innenfor planområdet som beskriver mer utfyllende om hvor gangforbindelser og grøntarealer ikke samsvarer med eksisterende situasjon. Notatet er vedlagt plansaken. Under i figur 6 og 7 vises eksempler på hvor reguleringsplanen regulerer en annen situasjon enn det som er blitt utbygget. Det er regulert mer grøntareal i den eldre reguleringsplanen enn det som er virkeligheten i dag. Vegene er ikke utbygget hvor den er regulert. Dette gir en ukorrekt arealstatus til eiendommene.



Figur 6 Regulert situasjon ved Gimleveien og Gimle oppvekststun skole



Figur 7 Eksisterende situasjon ved Gimleveien og Gimle oppvekststun skole

4.2.2 Mindre endringer av eksisterende reguleringsplan

Årstad. Fiolveien 11 og 13, gangpassasje mm, Planid 21100, vedtatt 14.12.1981.

Planen er vedtatt før 1985 og har med bakgrunn i alderen på reguleringsplanen plankrav for en del tiltak etter KPA § 3. Planen sikrer en gangpassasje nord-vest på eiendommen til et kartlagt viktig friluftsområde. På flyfoto går denne gangpassasjen tvers over eiendommen. Det er vurdert at denne gangpassasjen er viktig å sikre, og at det gir størst vern å beholde den mindre endringen.

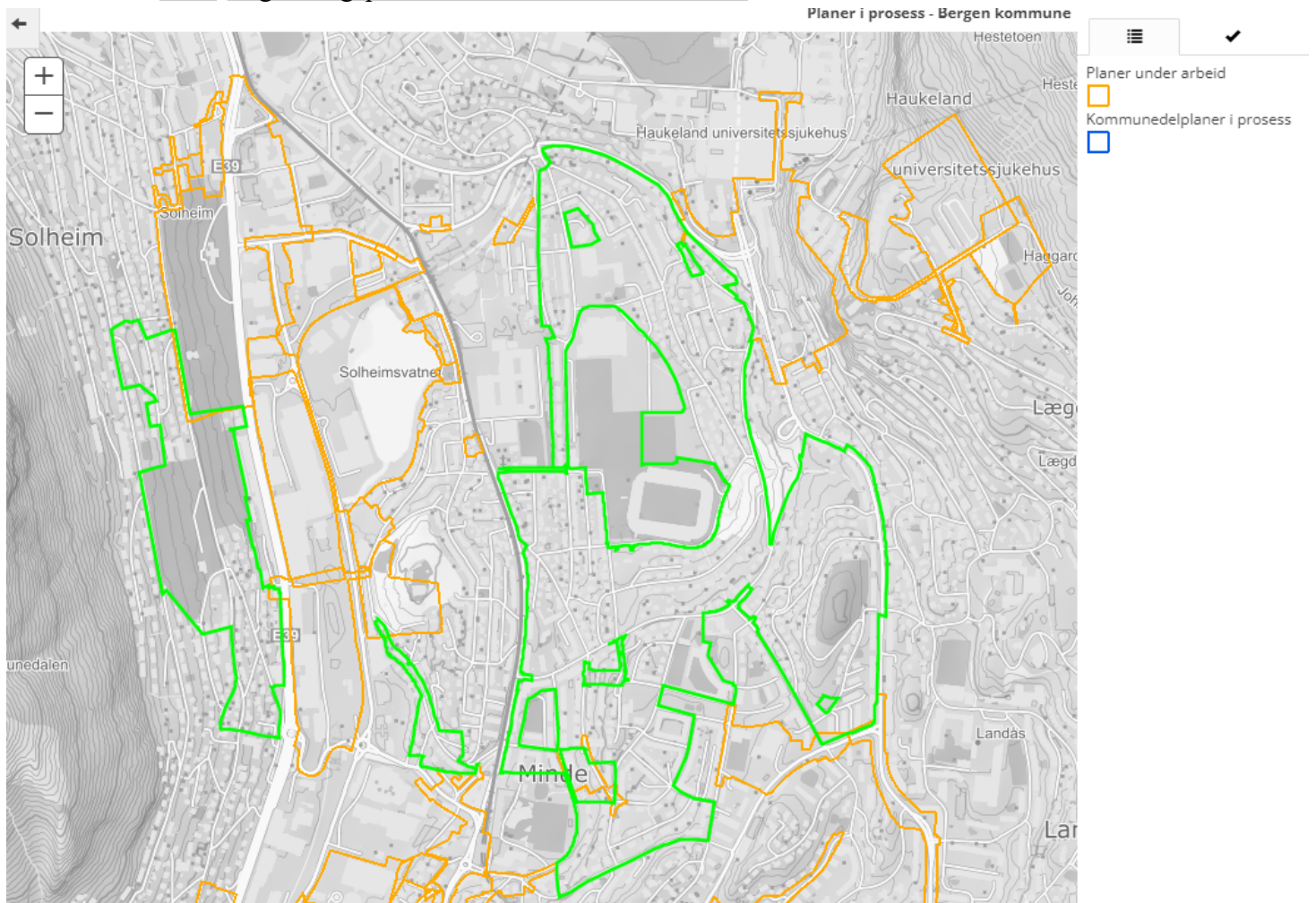
Årstad. Gnr 162 bnr 770 og 797, Gimlebakken 15A. Planid 21201, vedtatt 25.10.1990.

Plankart og vedtak, uten bestemmelser. Endringen regulerer veiformål til boligformål, samt regulerer boligformål på eksisterende boligtomter, samt offentlig gangvei. Planen sikrer boligformål, offentlig gangvei og en del av hagen til boligformålet er klausulert ubebyggelig. Eiendommene som er klausulert ubebyggelig er eid av Bergen kommune.

Årstad. Gnr. 162 bnr. 389, 797 og del av bnr 770 og 771, Kronstad. Planid 21301, vedtatt 21.06.2001. Plankart og vedtak, uten bestemmelser. Området som ble klausulert ubebyggelig er nå boligformål og fortsatt eid av Bergen kommune.

Det er vurdert at disse tre mindre endringene kan beholdes.

4.2.3 Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet



Figur 8 Utsnitt av planer i prosess. Planområdet i grønt, planer i prosess i oransje.

Reguleringsplaner under arbeid

PlanID	Plantype	Plannavn	Saksnr
70240000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 133, DELFELT S11 MINDEMYREN	202220620
66200000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 131 MFL., DELFELT S13 MINDEMYREN	202220525
61930000	35	ÅRSTAD. GNR 159 BNR 28 MFL., SYKKELKRYSSING AV FJØSANGERVEIEN	202220439
65880000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 397 MFL., SCHWEIGÅRDS VEI	202220533
70830000	35	ÅRSTAD. GNR 160 BNR 191 MFL., LANGHAUGEN VIDEREGÅENDE SKOLE	202220683
70940000	35	BERGENHUS/ÅRSTAD. GNR 161 BNR 15 MFL., HAUKELAND UNIVERSITETSSJUKEHUS SØRØST	202220695
65150000	35	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 1132, SYKKELVEI FRA HAGERUPS VEI TIL MINDEMYREN	202220461
70230000	35	ÅRSTAD. GNR 13 BNR 69 MFL., WERGELANDSBAKKEN	202220591

Figur 9 Reguleringsplaner under arbeid, hentet ut 30.05.2023

Mer informasjon om disse planene er tilgjengelig i det digitale planregisteret på arealplaner.no.

4.3 Rammebetingelser

4.3.1 Rammebetingelser knyttet til byggegrense mot veg

Byggegrensen mot offentlig veg blir fastsatt i reguleringsplanen. Hvis dette ikke er tilfelle må det ses på hvilke avstandsregler som gjaldt på det tidspunktet reguleringsplanen ble vedtatt.

For reguleringsplan for Bergensdalens midtre del, planID 20000, er det ikke fastsatt en byggegrense i kartet. Det er dermed avstandsreglene i tidsperioden 1. juli 1913-11.august 1931 som gjelder. Denne er 3,5 meter for både kommunal veg, riksveg og fylkesveg, målt fra vegkant/ytterkant av fortau. KPA har motstrid til byggegrense mot riks- og fylkesveg slik at byggegrensene i KPA gjelder foran eldre og mindre byggegrenser, jf. KPA § 6.3. I KPA er byggegrensen langs riks- og fylkesveger minimum 12 meter i byfortettingssonen og 18 meter i ytre fortettingssonen, jf. KPA § 6.3.1. Planområdet grenser til riks- og fylkesveg, om området som grenser til disse vegene er avsatt til byfortettingssone i KPA 2018. Byggegrensen mot riks- og fylkesvegene er dermed 12 meter i dette området.

For en uregulert eiendom er det dagens avstandsgrense i vegloven som gjelder, jf. vegloven § 29. Byggegrensen i vegloven er på 15 meter for kommunal veg, og 50 meter for riksveg og fylkesveg, målt fra midtlinje vei. I kryssområder blir byggegrensen enda større. I gjeldende KPA § 6.3.1 er det fastsatt en minimums byggegrense mot fylkesveg. Denne er ikke i motstrid med byggegrense på 50 meter etter vegloven.

Kommunen har vedtaksmyndigheten knyttet til byggegrense mot offentlig veg på regulert grunn. På uregulert grunn er det vegeier som har vedtaksmyndigheten. For kommunal veg er det kommunen, herunder Bymiljøetaten som er vegeier. For riksveier er det Statens vegvesen som er vegeier, og for fylkesveger er det fylkeskommunen som er vegeier.

5 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget foreslår å oppheve reguleringsplanen for Bergensdalens midtre del planID 20000, ettersom planen ikke egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandling lenger. Det er ikke planlagt ny regulering av området i dette planarbeidet.

Det å oppheve reguleringsplanen innebærer at planen fjernes som plangrunnlag på eiendommene. For den som eier eiendom innenfor dette område vil et vedtak om oppheving bety at det er overordnede planer som vil være plangrunnlag for byggesaksbehandling, inntil eventuell ny reguleringsplan er utarbeidet.

Planforslaget medfører at reguleringsplanen får status som «opphevet» i planregisteret etter et eventuelt vedtak om oppheving, og planen vil dermed ikke ha noe rettsvirkning. Det vil fortsatt være mulig å søke opp reguleringsplanen i planregisteret på plannavn og planid, til historisk bruk.

Endring av plangrunnlaget for eiendommene innenfor planområdet blir som følger:

Plangrunnlaget for eiendommene innenfor planområdet består i dag av følgende planer:

Overordnede planer

- Kommuneplanens arealdel (KPA) 2018, planID 65270000, vedtatt 19.06.2019

Områdene øst for Solheimsvatnet vil også være omfattet av:

- Kommunedelplan (KDP) Landås, planID 9730000, vedtatt 15.01.1996

Reguleringsplan

- Reguleringsplan for Bergensdalens midtre del, planID 20000, vedtatt i 03.07.1923

Plangrunnlaget for eiendommene innenfor planområdet etter foreslått oppheving:

Overordnede planer

- Kommuneplanens arealdel 2018, planID 65270000, vedtatt 19.06.2019

Områdene øst for Solheimsvatnet vil også være omfattet av:

- Kommunedelplan Landås, planID 9730000, vedtatt 15.01.1996

5.1 Planlagt arealbruk

Området vil som en konsekvens av foreslått oppheving bli uregulert. Det er ikke planlagt noe ny arealbruk på reguleringsplannivå. Overordnet arealbruk er fastsatt i KPA og KDP Landås. Eksisterende godkjent arealbruk kan fortsette som før. Nye tiltak må søkes i tråd med overordnede planer eller gjennomgå ny regulering for området.

6 Planprosess og medvirkning

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt til naboer/grunneiere og offentlige og private høringsinstanser den 07.10.2022, og annonsert i BT den 08.10.2022. Merknadsfrist ble satt til 22.11.2022.

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram.

Det er avholdt møte med Bymiljøetaten 25.02.2023, hvor det ble diskutert mulige konsekvenser av en oppheving.

Planen har vært til høring og offentlig ettersyn 26.08.2023 - 10.10.2023. Merknadsskjema følger saken.

7 Vurdering av konsekvensutredning

Plan- og bygningsetaten vurderer at det ikke er krav om konsekvensutredning etter PBL. § 4-2 andre ledd for oppheving av reguleringsplanen. Det vurderes at oppheving av den eldre reguleringsplanen ikke vil få vesentlig virkning for natur, miljø eller samfunn.

8 Virkninger og konsekvenser av planforslaget

Det å oppheve reguleringsplanen innebærer at planen mister sin rettsvirkning, og området vil som en konsekvens av opphevingen bli uregulert. For den som eier eiendom innenfor disse områdene vil et vedtak om oppheving bety at det er overordnede planer (kommuneplanens arealdel 2018 og for eiendommene øst for Solheimsvatnet i tillegg kommunedelplan for Landås) som vil være plangrunnlag for saksbehandling på den enkelte eiendom. Inntil eventuell ny arealplan er utarbeidet.

For en uregulert eiendom øker byggegrensen mot offentlig veg og det er vegmyndighetene som fatter vedtak knyttet til nye byggetiltak som berører hensyn etter vegloven. Dette gjelder blant annet byggegrense mot offentlig veg og nye avkjørselstillatelser.

8.1 Forhold til vegloven

Vedtaksmyndigheten knyttet til byggegrensen mot offentlig veg endres fra planmyndighet til vegmyndighet for områder uten en reguleringsplan og hvis det ikke er fast byggegrense i kommuneplanens arealdel.

Ved oppheving av reguleringsplanen vil det være dagens veglov som fastsetter byggegrense mot offentlig veg. Dette innebærer at byggegrensen mot offentlig veg øker fra 3,5 meter til 15 meter for kommunal veg, og fra 12 meter til 50 meter for fylkesveg. I vedlegget *Byggegrense mot offentlig veg* illustreres gjeldende byggegrense og byggegrense etter oppheving.

Dette gir økt makt og saksbehandlingsmengde for vegmyndighetene, som tidligere kun har gitt uttale til planmyndighet i de sakene der tiltak har vært i konflikt med regulert byggegrense i eldre plan og regulert avkjørsel.

Økt byggegrense langs offentlig veg vil påvirke fremtidige nye byggetiltak innenfor planområdet ved at flere tiltak havner innenfor byggegrensen mot offentlig veg. Vegeier vil dermed få økt mulighet til å avgrense bygging nær vegen, dersom det kan være fremtidige behov for eksempel til fortau, sykkelanlegg eller nødvendig vegutvidelse. Grunneiere langs offentlige veger vil samtidig få innskrenket handlingsrom på egen eiendom, som følge av økt byggegrense, ved at det må sendes søknad om dispensasjon fra byggegrensen til vegmyndighet for nye tiltak som havner innenfor byggegrense.

Søknadsfrie tiltak som kommer innenfor byggegrensen mot offentlig veg må søke om dispensasjon fra byggegrensen før oppføring av tiltak. Tiltaket blir ikke søknadspliktig selv om det kreves dispensasjon fra byggegrensen fra vegmyndighet, ref. Sak10 § 4-1 første ledd, så lenge forholdet er avklart. Søknadspliktige tiltak som kommer innenfor byggegrensen mot offentlig veg må søke dispensasjon fra byggegrense mot veg hos vegmyndighet(e) og søke om tiltak hos planmyndigheten i kommunen.

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.

Søknader etter vegloven skal normalt være behandlet innen én måned. Det er ikke lovfestet saksbehandlingsfrist på slike søknader i dag. Behandlingstiden er knyttet til kapasiteten vegmyndighetene har på det tidspunktet søknaden blir sendt inn.

For mer informasjon om søknad om dispensasjon fra byggegrenser vises det til Statens vegvesen sin side: <https://www.vegvesen.no/trafikkinformasjon/langs-veien/soknad-om-dispensasjon-fra-byggegrenser/>

Blir området regulert i en ny reguleringsplan eller det blir fastsatt byggegrense i kommuneplanens arealdel vil det være disse byggegrensene som gjelder, og kommunens plan- og bygningsmyndighet som behandler søknader. Dette gjelder uansett om det er riksveg, fylkesveg eller kommunal veg.

8.2 Overordnede planer

Det er i hovedsak premissene i overordnede planer som danner grunnlag for videreutvikling av planområdet. Saker kan behandles etter overordnede planer eller gjennomgå ny regulering.

Det er i dag plankrav for en rekke nye tiltak, jf. KPA § 3. Plankravet gjelder for alle områder som ikke har en reguleringsplan som er vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985 eller nyere lov. Plankravet gjelder dermed både for dagens situasjon hvor området er regulert i en eldre reguleringsplan vedtatt før bygningslov av 1924, og for planlagt ny situasjon hvor område er foreslått uten en reguleringsplan. Reguleringsplaner med hjemmel i pbl 1985 eller eldre lover bør ikke endres, men erstattes av ny plan, jf. KPA retningslinjer til § 2.

KPA 2018 åpner opp for at det kan gjøres noen unntak fra plankravet slik at det er mulig å få tillatelse til byggetiltak etter unntakene beskrevet i KPA § 3.2 og 3.3. For søknad om tiltak som kan unntas plankravet etter KPA § 3.3 er det en forutsetning at statlige og regionale myndigheter har hatt saken til uttalelse og ikke fremmet krav om reguleringsplan.

8.3 Eksisterende reguleringsplaner

Planforslaget foreslår å oppheve eksisterende reguleringsplan for Bergensdalens midtre del planID 20000. Det er ikke planlagt noe ny regulering på det aktuelle området i dette planarbeidet.

Planforslaget gir ingen konsekvenser for tilstøtende reguleringsplaner.

8.4 Blågrønne verdier og infrastruktur

Reguleringsplanen for Bergensdalens midtre del regulerer mer grøntareal enn det som stemmer overens med dagens situasjon. Grøntarealer som samsvarer med eksisterende vegeterte arealer i dag, er i hovedsak sikret gjennom arealformålet grønnstruktur i KPA 2018.

Grøntareal som ikke er avsatt til grønnstruktur i KPA 2018 vil bli svakere sikret ved oppheving av reguleringsplanen. Dette gjelder for grøntareal tegnet i plankartet på eiendom

162/1211. Eiendommen er eid av Bergen kommune. For å sikre at dette arealet forblir grøntareal kan det spilles inn til neste KPA om at det kan settes av til grønnstruktur. Det er utarbeidet et notat for grøntareal og gangforbindelser innenfor planområdet med bakgrunn i uttalelsene fra Bymiljøetaten og Statens vegvesen til varsel om planoppstart.

KPA 2018 sikrer byggegrense mot vassdrag. Oppheving av planen vil ikke medføre negative konsekvenser for ivaretagelsen av vassdrag.

Eksisterende veger og gangforbindelser er ikke bygget helt i henhold til regulert situasjon på flere steder. Vegene er blitt utbygget, men utbygget situasjon samsvarer ikke med den regulerte situasjonen flere steder innenfor planområdet. Det vil derfor ikke være hensiktsmessig å videreføre regulert vegsituasjon. Eksisterende vegsituasjon vises i vegstatuskartet til kommunen. Vegstatuskartet til kommunen samsvarer med utbygget situasjon, og vil være et bedre verktøy for ivaretagelsen av veg.

8.5 Kulturmiljø og kulturminner

Reguleringsplanen for Bergensdalens midtre del regulerer ikke verdier knyttet til kulturmiljø eller kulturminner. I KPA er det hensynssone for kulturmiljø på deler av planområdet på følgende steder: Minde-Nymark (47,3 %), Danmarks plass- Kronstad (20,6 %), Landås (5,2 %), Solheim (3,2 %) og historiske veifar (2,1 %). Reguleringsplanen som er foreslått opphevet sikrer ikke kulturmiljø eller kulturminner i planen. Foreslått oppheving får dermed ingen konsekvenser for hensyn knyttet til kulturmiljø.

8.6 Risiko og sårbarhet – konsekvenser

Det er hensyn knyttet til risiko og sikkerhet (ROS) innenfor planområdet. I KPA er det hensynssoner for fare knyttet til luftkvalitet – rød sone (78,5 %), luftkvalitet – gul sone (21,5 %), aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred (1,1 %), samt hensynssone for støy, herunder stille områder – grønn sone (5,2 %), vei støy – gul sone (20,2 %), helikopterstøy – Haukeland – gul sone (10,7 %) og vei støy – rød sone (5,6 %).

Reguleringsplanen som er foreslått opphevet er lite dokumentert og det er ikke sikret hensyn knyttet til ROS i planen. Foreslått oppheving får dermed ingen konsekvenser for hensyn knyttet til ROS.

8.7 Samferdsel og mobilitet

Det vises til kapittel 8.4 og notat grøntareal og gangforbindelser. Gangforbindelser innenfor planområdet som avsatt til grønnstruktur i KPA 2018 er ivare tatt i KPA § 29.3. Gangforbindelser som er etablert i dag og som er innenfor byggesone i overordnet plan er ivare tatt i KPA 2018 § 11.2 og i vegstatuskartet.

Gangforbindelser som er regulert, men som ikke eksisterer i dag, vil svekkes ved oppheving av reguleringsplanen. Gangforbindelser innenfor planområdet er i hovedsak etablert, men ikke nødvendigvis akkurat hvor de er tegnet inn på plankartet fra 1923. PBE vurderer at intensjonen til reguleringsplanen angående samferdsel og mobilitet er oppfylt og ferdig utbygget, og at reguleringsplanen dermed kan oppheves. Eventuell etablering av nytt veganlegg vil kreve utarbeiding av ny reguleringsplan for å kunne gjennomføre, jf. KPA 2018 § 3.1.

8.8 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

Planarbeidet for oppheving av de foreslått reguleringsplan vil ikke ha direkte økonomiske eller juridiske konsekvenser for Bergen kommune som vi kjenner til.

8.9 Konsekvenser for næringsinteresser

Eiendommer innenfor planområdet kan ha næringsinteresser. Reguleringsplanen mangler formelle arealmål, og er av eldre dato som utløser krav om ny plan ved større endringer og en rekke tiltak. En oppheving av eksisterende reguleringsplan har derfor lite vesentlige virkninger for næringsinteresser. Mindre byggetiltak og unntak fra plankravet kan behandles i byggesak etter overordnede planer. For tiltak som berører hensynet til byggegrense mot offentlig veg må det søkes om dispensasjon hos vegmyndighet. Se kapittel 8.1. Dette kan gi noe økt saksbehandlingstid grunnet at det ikke er en lovfestet tidsfrist på slike søknader. Til gjengjeld er det ikke knyttet gebyrer for dispensasjonssøknaden hos vegmyndighetene i dag.

8.10 Konsekvenser for naboer

Det er ingen konsekvenser for naboer. Eventuelle nye søknader om tiltak skal nabovarsles i henhold til gjeldende regler. Eventuelt utarbeiding av ny reguleringsplan kunngjøres og varsles i henhold til gjeldende regler.

8.11 Interessemotsetninger

Det kan være interessemotsetninger mellom planmyndighetene og vegmyndighetene sine interesser i plan- og byggesaker, samt mellom grunneiere og myndigheter.

Oppheving av planen vil forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandling og rydde planregisteret for utdatert og lite anvendelig plan. Dette bidrar til mer forståelig plangrunnlag for alle parter. Reguleringsplanen gir i dag en arealstatus som ikke stemmer overens med eksisterende situasjon flere steder. Dette fører til tolkningssspørsmål og kan gi dispensasjonssøknader fra plan som kan oppleves som meningsløse prosesser.

Oppheving av reguleringsplanen medfører økte byggegrenser mot offentlig veg, jf. beskrivelse i kap. 8.1 «Forhold til vegloven». Dette fører til at vegmyndighetene får mer myndighet langs vegene. Det kan dermed gi mer saksbehandlingsmengde knyttet til dispensasjonssøknader for byggegrense mot veg og nye avkjørselstillatelser. Økte byggegrenser gir grunneiere redusert råderett over sine eiendommer.

En byggegrense på 3,5 meter med dagens trafikkmengder og vegstandard i planområdet anses av Plan- og bygningssetaten å være i det korteste laget. Det anses dermed å være positivt at vegmyndighetene får mer myndighet langs vegene. Det anses som en ønsket del av utviklingen at byggegrensen mot offentlig veg blir i tråd med dagens veglov. Dagens veglov blir også gjeldende byggegrense mot offentlig veg i nye arealplaner hvor det ikke avsettes egne byggegrenser i plankartet eller bestemmelsene.

I offentlige områdereguleringer er det vanlig å regulere eksisterende boligområder med plankrav og uten byggegrense i plankartet. Slik at det også i disse område blir avstandskravene i dagens veglov som fastsetter byggegrense mot offentlig veg. Ved utarbeiding av ny detaljreguleringsplan er det vanlig å fastsette byggegrenser i plankartet. Det er mulig å få fastsatt byggegrense i kommuneplanens arealdel i planprosessen ved rullering eller ny kommuneplan i fremtiden.

8.12 Avveining av virkninger

Oppheving av reguleringsplan for Bergensdalens midtre del eliminerer tolknings spørsmål og eventuelle dispensasjoner fra reguleringsplanen, samtidig som det fører til økt byggegrense mot offentlig veg, som kan gi flere dispensasjonssøknader knyttet til vegloven.

Det å ha et godt og forståelig plangrunnlag som kan tolkes på en entydig måte vil være positivt for alle parter. Dette er særlig viktig for grunneierne som skal forstå plansituasjonen på eiendommen sin og for planmyndigheten som skal behandle etter plangrunnlaget.

Tolknings spørsmål og eventuelle dispensasjonssøknader fra en utdatert og lite anvendelig plan er både tid- og kostnadskrevende, og gir en uhensiktsmessig saksbehandling for alle parter. Ved å fjerne reguleringsplanen fra plangrunnlaget får vi ryddet opp i dette.

De endrete byggegrensene medfører at allmenne interesser knyttet til vegnett og trafikksikkerhet blir bedre i varetatt. Plan- og bygningsetaten vurderer fordelene for allmenne interesser som større enn ulempene av økt byggegrense for grunneierne.

9 Avsluttende kommentar

Plan- og bygningsetaten vurderer at reguleringsplanen for Bergensdalens midtre del ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et godt og forståelig plangrunnlag i dag. Det anbefales derfor å oppheve reguleringsplanen slik at plangrunnlaget forbedres.