



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

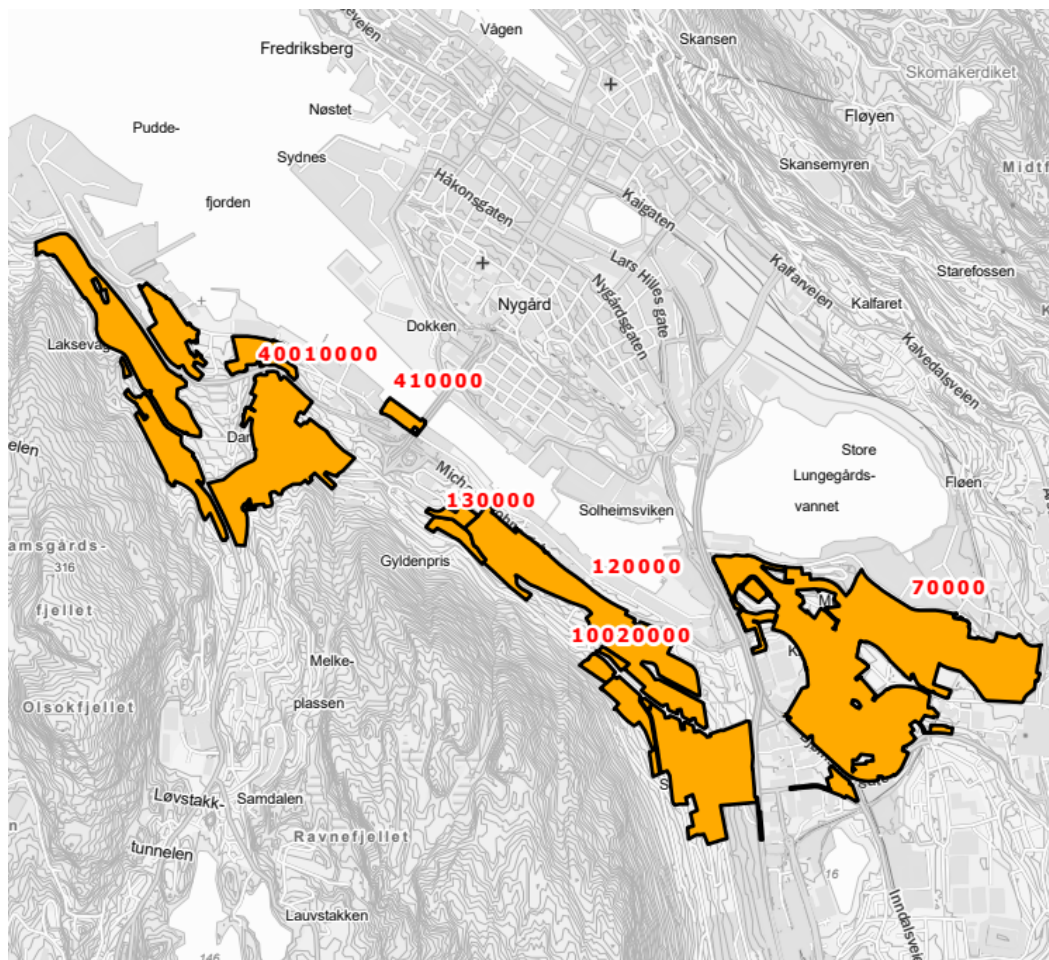
Vår referanse: PLAN-2023/17780-2
Saksbehandler: Malin Aasen
Dato: 20.12.2023

Fra
Plan- og bygningsetaten

FORSLAG OM OPPSTART AV AREALPLANLEGGING Opphevelse av eldre reguleringsplaner år 1925-1945

Hva saken gjelder

Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune foreslår å oppheve seks eldre reguleringsplaner vedtatt mellom 1925-1945, i Laksevåg, Årstad og Bergenhus bydel, vist i figur 1.



Figur 1 Oversiktskart over eldre reguleringsplaner som er forslått opphevet.

Det å oppheve de eldre reguleringsplanene 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 planene, samt bidra til å legge til rette for digitalisering av plan- og byggesaksprosessen.

Etter oppheving av reguleringsplanene må søknader om nye tiltak behandles etter overordnet plan, eller det må utarbeides ny reguleringsplan. Byggetiltak som tidligere er godkjent etter eldre reguleringsplan blir ikke påvirket av at reguleringsplanene oppheves.

Dersom en reguleringsplan har en viktig funksjon eller viktige samfunnshensyn taler for at en reguleringsplan skal bestå, kan det være en aktuell vurdering å oppheve deler av den, eller beholde den i sin helhet.

Denne saken utløser ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram.

Forslag til vedtak:

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 12-8 og 12-14 startes det opp reguleringsplanarbeid for oppheving av eldre reguleringsplaner vedtatt mellom 1925-1945.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Tarje Iversen Wanvik
Etatsdirektør

Aslaug Aalen
Avdelingsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

SAKSUTREDNING

Bakgrunn og målsetting

Bakgrunnen for denne saken er årsoppdraget for 2023, hvor Plan- og bygningsetaten ble bedt om å videreføre prosjekt for oppheving av eldre arealplaner, som ble startet i 2022.

Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune er ansvarlig for at kommunens reguleringsplaner skal fungere som effektive styringsverktøy. Oppheving av eldre reguleringsplaner er en del av oppryddingen i kommunens planregister og en forenkling av plangrunnlaget på eiendommene. Målet er å få et plangrunnlag på eiendommene som er entydig, oppdatert og et godt styringsverktøy i byggesaker. I tillegg bidrar det til å legge til rette for digitalisering av plan- og byggesaksprosessen.

Planavgrensning

I dette planarbeidet har vi vurdert eldre reguleringsplaner som er vedtatt mellom 1925-1945 i Årstad, Laksevåg og Bergenhus bydel. Dette valget er gjort med bakgrunn at reguleringsplanene er noen av de eldste planene i kommunen, er uten bestemmelser og plankartene er teknisk utdaterte. Planavgrensning for de ulike planene er vist i figur 1 og framgår av vedlegget «Evaluerings skjema».

Begrunnelse

De eldre reguleringsplanene samsvarer ikke helt med utbygget situasjon, byggetiltakene i planen er ferdig etablert og plankartene er svært teknisk utdaterte.

Det er i hovedsak premissene i overordnet plan som gir føringer for framtidige byggetiltak, og disse vil fortsatt være gjeldende. Oppheving av reguleringsplanene vil eliminere behovet for u hensiktsmessige og tidkrevende tolknings- og håndteringsspørsmål, samt dispensasjonssaker knyttet til de eldre reguleringsplanene.

Overordnede planer og føringer

Reguleringsplaner gjelder til de blir erstattet i sin helhet eller opphevet. Kommunen og grunneiere må ved nye tiltak forholde seg til det som er regulert, så lenge reguleringsplanene er gjeldende. Reguleringsplanene som vi foreslår opphevet, er av eldre dato. Søknad om en rekke typer nye tiltak innenfor disse planområdene vil utløse krav om å utarbeide ny reguleringsplan, ref. plankravet i kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 § 3.1. Dette gjelder i hovedsak større byggeprosjekter. Ved mindre omfattende byggetiltak kan det søkes om unntak fra kommuneplanens generelle krav om utarbeidelse av reguleringsplan, forutsatt at visse kriterier er oppfylt jf. KPA 2018 §§ 3.1, 3.2 og 3.3. For tiltak som kan unntas fra plankravet etter KPA 2018 § 3.3.1 er det blant annet en forutsetning at statlige og regionale myndigheter har hatt saken til uttalelse og ikke fremmet krav om reguleringsplan.

Ved å oppheve eldre reguleringsplaner kan byggesaksbehandlingen forenkles. Byggesakene behandles da etter kravene som er fastsatt i overordnede planer, herunder kommuneplanens arealdel og eventuell kommunedelplan. For nye byggetiltak som kan unntas fra plankravet blir bestemmelsene og føringene som gitt i overordnet plan lagt til grunn ved søknadsbehandlingen. Søknad om tiltak som ikke kan unntas eller dispenseres fra plankravet vil bli avslått, og tiltaket må eventuelt avklares i en planprosess.

For ytterligere informasjon om planstatus henvises det til vedleggene «Innledende planbeskrivelse» og «Evalueringsskjema».

Plan- og bygningsetaten vurderer at det ikke er krav om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven (pbl.) § 4-2 andre ledd for oppheving av de eldre reguleringsplanene. Det vurderes at oppheving ikke vil få vesentlig virkning for natur, miljø eller samfunn.

Planprosessen

Oppheving av reguleringsplan følger samme prosess som ved utarbeiding av ny reguleringsplan;

Oppstart (*her er vi nå*) → Offentlig ettersyn → Vedtak av bystyret.

Berørte parter og høringsinstanser vil bli varslet og informert i de ulike fasene i prosessen. Bergen kommune melder nå oppstart av arbeidet med oppheving av eldre reguleringsplaner. Dette er den innledende fasen av planarbeidet, og det er her muligheten for å påvirke arbeidet er størst. Fagetaten oppfordrer alle som har synspunkter i saken om å melde dette skriftlig til kommunen.

Kommunens forslag om oppheving legges så ut til formell offentlig høring, som er den neste hovedfasen i planprosessen. Alle berørte parter vil bli tilskrevet. Merknadene fra høringen vil bli – oppsummert og kommentert, og vedlagt saken som går til politisk sluttbehandling. Etter bystyrets behandling og vedtak vil berørte parter bli skriftlig varslet, med informasjon om vedtaket og orientering om klageadgang etter vanlige forvaltningsregler.

Det kan regnes med at planprosessen vil ta ca. 1 år fra oppstartmelding til vedtatt plan, dersom det ikke oppstår uforutsette utfordringer.

Beskrivelse av dagens eksisterende situasjon og ønsket situasjon

I dag inngår de berørte eiendommene både i overordnet plan og i eldre reguleringsplaner. Plan- og bygningsetaten foreslår å ta vekk de eldre reguleringsplanene fra plangrunnlaget, slik at nye byggetiltak innenfor planområdene kun behandles etter plangrunnlaget i overordnet plan. Dette vil gi et mer entydig og oppdatert plangrunnlag.

Reguleringsplanene må tolkes manuelt og samsvarer ikke helt med utbygget situasjon. Dette skaper ofte en uhensiktsmessig og tidkrevende byggesaksbehandling. Reguleringsplanene er ikke egnet for å vektoriseres (gjøres digitale). Oppheving av de eldre planene vil bidra til at Bergen får et mer oppdatert plangrunnlag, bedre tilpasset dagens situasjon og lovverk. Ytterligere beskrivelser av ønsket fremtidig situasjon er beskrevet i innledende planbeskrivelse kapittel 3.2.

Konsekvenser av opphevingsforslaget:

Ved oppheving av reguleringsplanene mister de sin rettsvirkning. Eiendommene blir som en konsekvens av dette uregulert. Dette innebærer at plankartene, som blant annet viser plassering av veger, avkjørsler, bygninger og eventuelle fastsatte byggehøyder og byggegrenser, samt regulert murtvang bortfaller. Dagens vegnett vises i kommunens vegstatuskart. Plassering og byggehøyder for omsøkte nye tiltak må heretter fastsettes med

hjemmel i pbl. § 29-4 (Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense) og i samsvar med bestemmelser i overordnet plan. Noen av planområdene er berørt av hensynssoner for kulturmiljø i KPA 2018. Mur kan ivaretas som en del av kulturmiljøet i hensynssone for kulturmiljø i KPA 2018. Dette vurderes i den enkelte byggesak.

Oppheving av reguleringsplanene får konsekvenser for byggegrenser mot offentlig veg. Vedtakskompetansen knyttet til byggegrenser mot offentlig veg endres. Etter oppheving av de eldre reguleringsplanene skal byggegrenser mot offentlig veg fastsettes i samsvar med Veglovens § 29, hvis det ikke foreligger en nyere plan med regulert byggegrense. Dette medfører at avstanden mellom byggegrense og offentlig veg som oftest økes, og at vedtakskompetansen flyttes fra planmyndighet til vegmyndighet. Avkjørsler blir uregulerte. Det er vegmyndighetene som har vedtakskompetanse ved søknad om ny eller endret avkjørselstillatelse. Opphevingen vil få størst konsekvenser for kommunal vegmyndighet. Mindre deler av planområdene berører fylkesveg, hvor fylkeskommunen er vegmyndighet.

Oppsummering og konklusjon

Plan- og bygningssetaten vurderer at de eldre reguleringsplanene ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet styringsverktøy og plangrunnlag i dag. Etter et vedtak om oppheving av eldre reguleringsplaner kan søknad om nye tiltak behandles etter bestemmelser i overordnede planer, eller det må utarbeides ny reguleringsplan.

Oppheving av reguleringsplanene påvirker ikke eiendomsgrenser, eksisterende godkjente byggetiltak, eierforhold eller tinglyste rettigheter.

Vedlegg:

- A. Oversiktskart datert 05.12.2023
- B. Innledende planbeskrivelse datert 14.12.2023
- C. Evalueringsskjema datert 14.12.2023

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <http://www.bergen.kommune.no/innsynpb/> snr PLAN-2023/17780