



Til  
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fra  
Plan- og bygningsetaten

## Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2023/10880-1

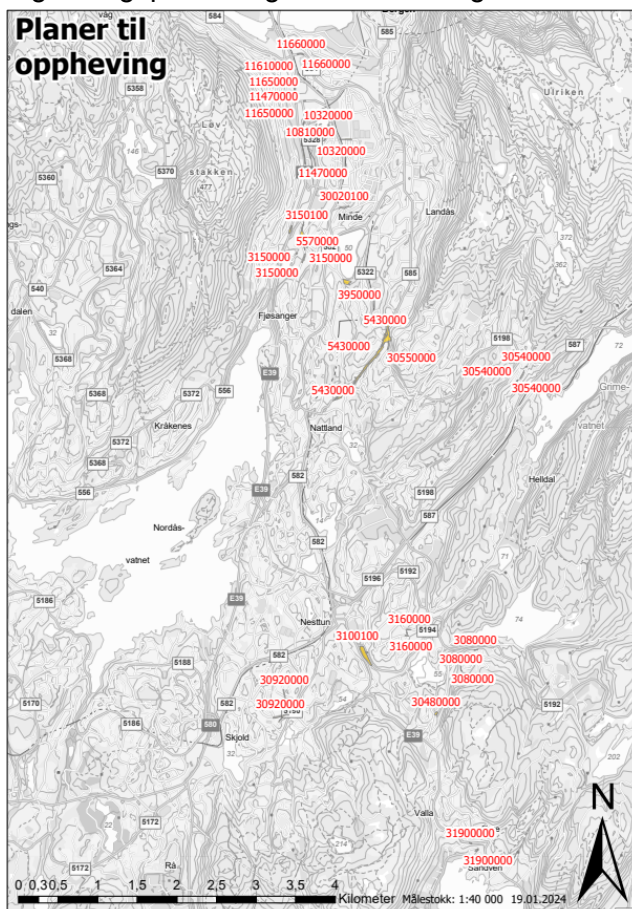
Saksbehandler: Malin Aasen

Dato: 01.02.2024

## OPPSTART AV OPPHEVINGSARBEID Oppheving av eldre reguleringsplaner i Årstad og Fana bydel

### Hva saken gjelder

Plan- og bygningsetaten i Bergen kommune foreslår å oppheve 20 eldre reguleringsplaner (vedtatt før 1985) med 5 mindre endringer, samt 1 ubestemt plan, i Årstad og Fana bydel, vist i figur 1. Reguleringsplanene som foreslås opphevet er i hovedsak veldig små reguleringsplaner fagetaten ikke lenger anser behov for.



Figur 1 Oversikt over eldre reguleringsplaner som foreslås opphevet

Postadresse:  
Postboks 7700,  
5020 BERGEN  
Kontoradresse:  
Johannes Bruns gate 12,  
5008 BERGEN

Telefon: 55566310  
E-post: [postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no](mailto:postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no)

Internett: [www.bergen.kommune.no](http://www.bergen.kommune.no)

Det å oppheve de eldre reguleringsplanene vil forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandling for søknad om nye tiltak, og rydde planregisteret for utdaterte og fragmenterte 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 oppheving av reguleringsplanene må søknader om nye tiltak behandles etter overordnet plan (kommuneplanens arealdel og eventuell kommunedelplan), 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 aktuelt å kun oppheve deler av den, eller beholde den i sin helhet.

Denne saken utløser ikke krav om konsekvensutredning eller planprogram.

**Anbefalt vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-8 og 12-14 startes det opp opphevingsarbeid av eldre reguleringsplaner i Årstad og Fana bydel.

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 2024, hvor Plan- og bygningsetaten blir 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 denne saken har vi vurdert eldre og i hovedsak fragmenterte reguleringsplaner som er vedtatt før plan- og bygningsloven av 1985 i Årstad og Fana bydel. Dette valget er gjort med bakgrunn i det generelle plankravet i kommuneplanens arealdel KPA2018, som inntreffer for en rekke tiltak som ikke inngår i reguleringsplan vedtatt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 1985, eller nyere lov, og med bakgrunn i at reguleringsplanene ikke lenger anses som egnet styringsverktøy for nye byggetiltak. Planavgrensning for de ulike reguleringsplanene framgår i vedleggene for evalueringsskjemaer datert 19.01.2024.

### **Begrunnelse**

De eldre reguleringsplanene er i hovedsak svært fragmenterte/oppdelte, eller ikke realisert og anses i dag som uaktuelle, samt at planene er teknisk utdaterte og samsvarer ikke med dagens planverk og standarder.

Reguleringsplaner gjelder til de blir erstattet i sin helhet eller opphevet. Kommunen og grunneiere må dermed forholde seg til det som er regulert, så lenge reguleringsplanene er gjeldende. Dette kan skape en u hensiktsmessig byggesaksbehandling når det søkes om nye tiltak på en eiendom hvor reguleringsplanen er utarbeidet etter eldre lovverk.

Det er i hovedsak premisene i overordnet plan som gir føringer for framtidige byggetiltak, og disse vil fortsatt være gjeldende. Oppheving av reguleringsplanene vil forenkle plangrunnlaget, og eliminere u hensiktsmessige tolknings- og håndterings spørsmål, samt eventuelle tidkrevende dispensasjonssaker knyttet til de eldre reguleringsplanene.

### **Overordnede planer og føringer**

I kommuneplanens arealdel KPA2018 er planområdene i hovedsak avsatt til byfortettingssone (sone 2), ytre forettingssone (sone 3) og øvrig byggesone (sone 4), samt grønnstruktur, LNF og idrettsanlegg. For ytterligere informasjon om planstatus henvises det til vedleggene «Innledende planbeskrivelse», «Evalueringsskjema Årstad» og «Evalueringsskjema Fana».

Grunnet alderen på de eldre reguleringsplanene vil søknad om en rekke type nye tiltak utløse krav om å utarbeide ny reguleringsplan innenfor de aktuelle områdene, ref. plankravet i kommuneplanens arealdel KPA2018 § 3.1. Dette gjelder i hovedsak større byggeprosjekter. Mindre byggetiltak kan søke om få unntak fra plankravet ved å oppfylle visse kriterier, eller det kan søkes om dispensasjon fra plankravet, jf. KPA 2018 §§ 3.1, 3.2 og 3.3. Søknad om

tiltak som ikke kan unntas eller dispenseres fra plankravet vil bli avslått, og tiltaket må eventuelt avklares i en planprosess.

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 og medvirkning**

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

Det kan påregnes 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 fremtidig situasjon**

I dag er planstatusen til de berørte eiendommene fastsatt 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 de aktuelle områdene kun behandles etter overordnet plan. Dette vil rydde planregisteret for reguleringsplaner som ikke lenger anses som et egnet styringsverktøy, og gi et mer entydig og oppdatert plangrunnlag.

Reguleringsplanene må tolkes manuelt og samsvarer ofte ikke helt med utbygget situasjon. Reguleringsplanene er i hovedsak svært små, og egner seg dermed ikke lenger som styringsverktøy. Reguleringsplanene er også teknisk utdatert, både i form og innhold, og de er dermed ikke egnet for å vektorisere (gjøre digitale). Oppheving av de eldre planene vil bidra til at Bergen får et mer oppdatert plangrunnlag, bedre tilpasset dagens situasjon og lovverk.

I denne saken er hovedvekten av planer som foreslås opphevet såkalte «rest-planer», det vil si at en liten del av en eldre plan gjenstår. I tillegg er det foreslått å oppheve eldre reguleringsplaner som ikke er realisert og vegplaner som ikke er helt i samsvar med utbygget situasjon. Det vises til vedlagt «evalueringsskjema Årstad» og «evalueringsskjema Fana» for ytterligere informasjon.

Målet er å få et plangrunnlag som er i tråd med dagens situasjon og planlovverk.

**Konsekvenser av opphevingsforslaget:**

Ved oppheving av reguleringsplanene mister de sin rettsvirkning. Arealet blir som en konsekvens av dette uregulert (uten en reguleringsplan). Dette innebærer at det som er vist på plankartene, samt eventuelle bestemmelser til reguleringsplanene bortfaller.

Etter oppheving av de eldre reguleringsplanene fastsettes avstandskravet til byggegrenser mot offentlig veg av de generelle avstandskravene i vegloven § 29 for eiendommer som ikke har en regulert byggegrense i nyere arealplan. Dette medfører at avstandskravet til byggegrenser mot offentlig veg som oftest øker, samt at vedtakskompetanse endres fra plan- og bygningsmyndighet til vegmyndighet.

Dagens vegnett vises i kommunens vegstatuskart. Plassering og byggehøyder for omsøkte nye tiltak fastsettes med hjemmel i pbl. § 29-4 (Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense) og i samsvar med bestemmelser i overordnet plan.

Etter et vedtak om oppheving kan saker behandles etter overordnet plan eller gjennomgå ny regulering.

**Oppsummering og konklusjon**

Plan- og bygningsetaten vurderer at de eldre reguleringsplanene ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet styringsverktøy, samt som et entydig og oppdatert 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:**

Oversiktskart datert 19.01.2024

Innledende planbeskrivelse datert 19.01.2024

Evalueringskjema Årstad datert 19.01.2024

Evalueringskjema Fana datert 19.01.2024

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2023/10880