



Byrådssak /24

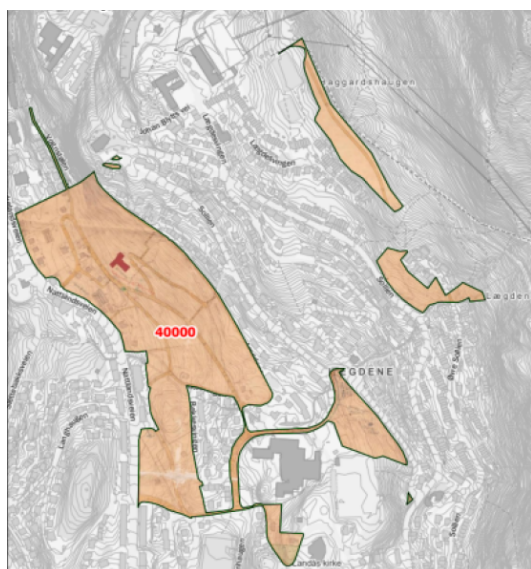
Saksframstilling

Vår referanse: 2022/78423-38

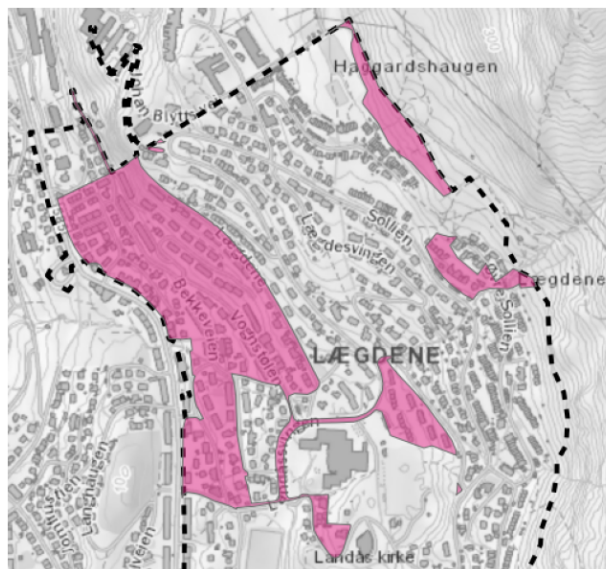
Årstad. Bergensdalens østlige del. Arealplan ID 40000. Oppheving av eldre reguleringsplan, 2. gangs behandling

Hva saken gjelder:

Plan- og bygningsetaten (PBE) i Bergen kommune foreslår å oppheve en eldre reguleringsplan for Bergensdalens østlige del, planID 40000, vedtatt i 1925 (figur 1 og 2).



Figur 1 Planavgrensning



Figur 2 Planområdet. Det som er markert rosa viser gjeldende utstrekningen av planen, mens stiplet linje viser deler av opprinnelig utstrekning

Planens hovedformål var i sin tid å vise vegsystemet innenfor planområdet. Planen består av plankart, men har ingen reguleringsbestemmelser. På det opprinnelige plankartet er det vist noen offentlige bygg (skole, barnehjem) og noen grønne arealer. 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 styringsverktøy i byggesaksbehandling av nye tiltak.

Bakgrunnen for planarbeidet er at PBE i årsoppdraget for 2023 ble bedt om å videreføre prosjekt for oppheving av eldre arealplaner, startet i 2022. Oppheving av eldre reguleringsplaner er en del av oppryddingen i kommunens planregister og plangrunnlag. Oppheving av en reguleringsplan innebærer at planen mister sin rettsvirkning og fjernes som plangrunnlag på eiendommene. Et resultat av opphevingen er at området blir uregulert.

Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel (KPA 2018) avsetter planområdet til byfortettingssone, ytre fortettingssone, grønnstruktur og LNF. Større områder er vist som hensynssoner for kulturmiljø og vegfar. KPA § 3.1 setter plankrav for uregulerte områder med noen unntak som kommer frem av KPA §§ 3.2 og 3.3.

Kommunedelplan for Landås (KDP Landås, planID 9730000, vedtatt i 1996), viser arealene som boligområder, annet byggeområde og friområder. Etter oppheving av reguleringsplan 40000 vil saker behandles etter overordnede planer (KPA og KDP) og vurderes opp mot nyere føringer og strategier.

Prosess og medvirkning

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 26.08.2023-10.10.2023. Det kom inn 4 uttalelser fra høringsinstanser og ingen private merknader. Disse er oppsummert og kommentert i merknadsskjema datert 19.10.2023.

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

- Byantikvar, Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune er positive til oppheving og har ingen vesentlige merknader. Bymiljøetaten har innspill om vegloven og byggegrenser.

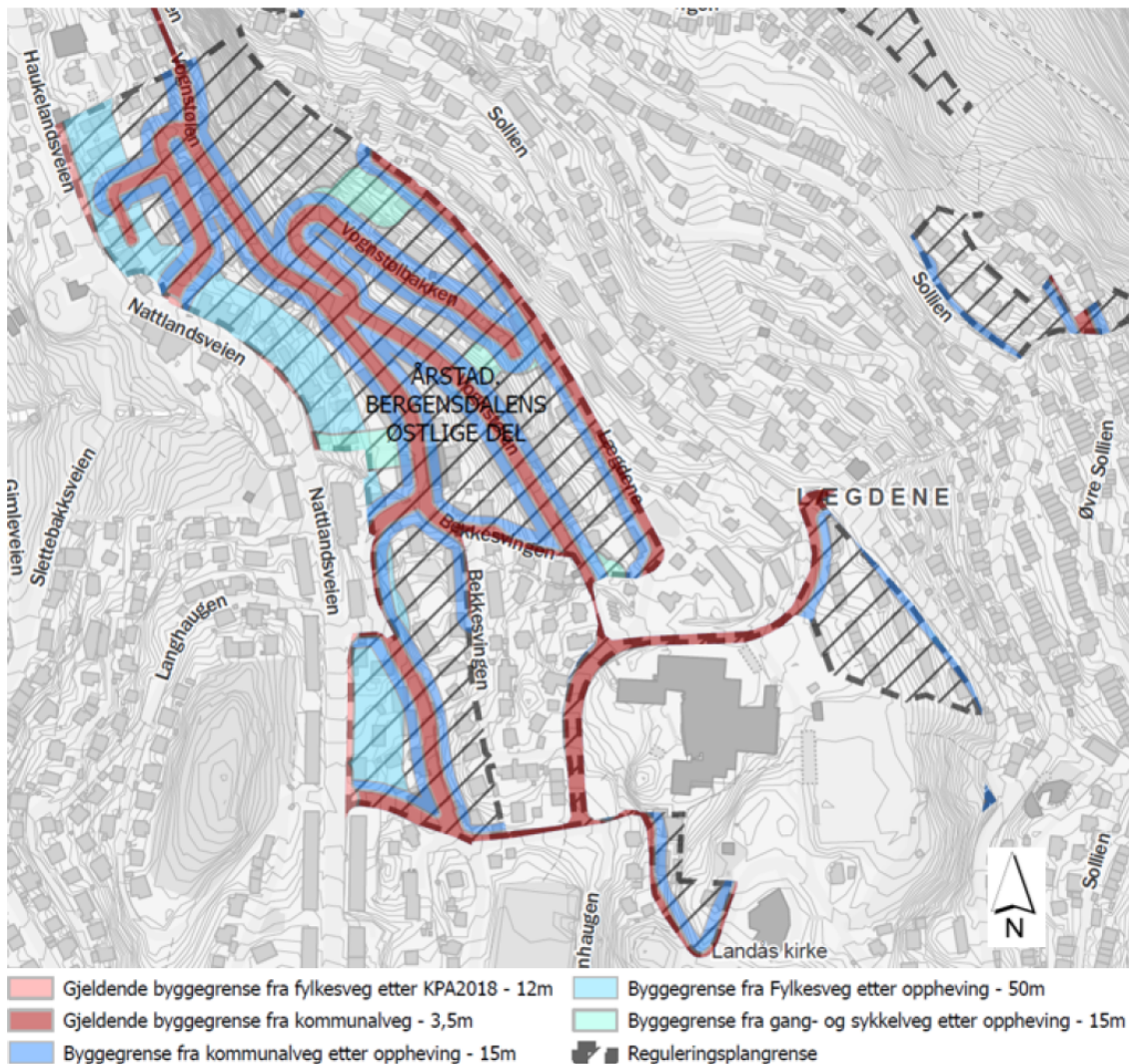
Til varsel om oppstart er det blitt avholdt møte med vegmyndighetene, herunder Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune og Bymiljøetaten. Det er også avholdt møte med Bymiljøetaten hvor konsekvenser for vegforvaltning, regulerte tverrforbindelser og kommunens egne prosjekter er blitt drøftet og belyst.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet et grundig fagnotat, som ligger ved saken. Under vil bare de viktigste vurderingene gjengis. For mer detaljerte opplysninger om PBE sine vurderinger blir det vist til fagnotatet i sin helhet.

Byggegrenser mot offentlig veg.

Vedtaksmyndighet knyttet til byggegrenser mot offentlig veg ligger hos vegmyndighetene i uregulerte områder og hos planmyndigheten i regulerte områder. Ved oppheving av reguleringsplanen vil det være dagens veglov som fastsetter byggegrensen mot offentlig veg. Byggegrensen mot offentlig veg vil følgelig øke fra 3,5 meter til 15 meter for kommunal veg, og til 50 meter for riksveg samt til 15 meter for offentlig gang- og sykkelveg. Økt byggegrense kan gi noe økt saksbehandling knyttet til dispensasjon fra byggegrense mot offentlig veg. I dag får vegmyndighetene tiltakene som er innenfor byggegrensene til uttale i områder som er regulert, mens det ved uregulert grunn vil være vegmyndighetene som gjør vedtak om dispensasjon fra byggegrensen. Vegeier får dermed økt muligheten til å avgrense bygging nært vegen dersom fremtidige behov for fortau, sykkelanlegg, utvidelse av vegen, overvannshåndtering med mer tilsier det. Figur 3 viser at oppheving av den eldre reguleringsplanen medfører en vesentlig økning av byggegrenser mot veg.



Figur 3. Utsnitt av vedlegg "Byggegrense mot offentlig veg" utarbeidet av plan- og bygningsetaten.

Berørte parter ble bedt om å uttale seg til offentlig ettersyn. Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune er enig med Bergen kommune om at denne planen med fordel kan oppheves. Bymiljøetaten har ingen kommentarer til opphevelsen av reguleringsplanen. Det er ikke mottatt uttalelser fra private i forbindelse med offentlig ettersyn. Med bakgrunn i uttalelsene fra vegmyndighetene til offentlig ettersyn vurderer PBE at reguleringsplan for Bergensdalens østlige del kan anbefales opphevet.

Snarveger og gangforbindelser

Plankartet til plan 40000 regulerer i tillegg til vegarealer noen snarveger og gangforbindelser. Plan- og bygningsetaten har utarbeidet en rapport (se vedlegg) der snarveger og gangforbindelser er kategorisert og vurdert med tanke på om de er etablerte, om de ligger på offentlig eller privat grunn og hvordan en oppheving av planen vil kunne svekke de. Flere gangforbindelser er etablerte og ivarettatt gjennom eierform, vegstatuskart og/eller KPA 2018, § 11.2. Rapporten fastsetter videre at regulerte og uetablerte gangforbindelser i privat eie vil svekkes ved oppheving av reguleringsplanen ved at intensjonen om at det var planlagt en snarveg forsvinner. På kommunal grunn vil tverrforbindelser og gangveger kunne søkes etablert, uavhengig av planstatus. På privat grunn må det med eller uten plan 40000 enten inngås avtale med grunneierne eller utarbeides en ny reguleringsplan, da plan 40000 ikke lenger gir grunnlag for ekspropriasjon.

Plan- og bygningsetaten vurderer det ikke hensiktsmessig å ta vare på snarveger som er regulert, men som ikke er etablert i dag. Bymiljøetaten har ingen merknader til oppheving av reguleringsplanen med tanke på temaet mobilitet.

Blågrønne verdier

Reguleringsplanen for Bergensdalens østlige del har et grøntareal i plankartet. Dette er avsatt til arealformål grønnstruktur i KPA 2018 og arealformål friområde i KDP Landås. Plankartet inneholder streker og linjer som kan tolkes å være elver og bekker. Disse samsvarer noenlunde med elven innenfor planområdet. Byggegrenser mot vassdrag vurderes av PBE å være bedre ivaretatt i KPA 2018. Plan- og bygningsetaten vurderer dermed blågrønne verdier innenfor planområdet til å være tilstrekkelig ivaretatt i overordnet plan.

Kulturmiljøverdier

Reguleringsplanen for Bergensdalens østlige del har ingen kulturmiljøhensyn sikret i planen. Det får dermed ingen negative konsekvenser for kulturmiljøverdiene å oppheve den eldre reguleringsplanen. Byantikvaren motsetter seg ikke at planen oppheves. Plan- og bygningsetaten vurderer kulturmiljøverdier til å være bedre ivaretatt i overordnet plan.

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Det følger av kommunal- og moderniseringsdepartementets Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023–2027 at kommunene, ved planlegging etter plan- og bygningsloven, må basere sine planer og beslutninger på et godt og oppdatert kunnskapsgrunnlag. Byrådet anser det derfor som positivt at det arbeides med opprydding av kommunens planregister. Dette vil både forenkle forståelsen av gjeldende plangrunnlag og forvaltningen av plandatabasen, og sørge for at planene forblir tidsriktige.

Utviklingen av området og premissene for den eldre reguleringsplanen har endret seg betydelig siden den ble vedtatt for nærmere 100 år tilbake i tid. Reguleringsplan 40000 for Bergensdalens østre del stemmer i mange tilfeller ikke overens med den bygde situasjon. Planen fremstår i dag som lite anvendelig i byggesaker og utdatert både med tanke på form og innhold. Siden reguleringsplan for Bergensdalens østre del er i all hovedsak en vegplan, vil opphevingen ha mest å si for vegforhold og særlig med tanke på status snarveger og byggegrenser mot offentlige veg. Det er opplyst i saken at regulerte gangveger på privat grunn som ikke er etablerte, vil svekkes når planen oppheves. Byrådet mener at konsekvensene vil være begrenset.

Byrådet merker seg at byggegrense mot offentlig veg vil økes ved oppheving av plan, og at dette vil medføre at flere fremtidige bygningstiltak vil havne innenfor byggegrensen og derfor kreve dispensasjon fra vegloven. Byrådet ønsker av at det skal bli enklere for innbyggerne å bygge, utvikle og vedlikehold egen bolig og eiendom. Det er derfor positivt at eldre reguleringsplaner oppheves slik at behovet for dispensasjoner fra planmyndigheter blir mindre. Opphevingen medfører imidlertid at private grunneiere må søke dispensasjoner fra vegmyndigheter ved nye tiltak på egen eiendom. Samtidig ser byrådet at det er viktig at vegeier får økt mulighet til å avgrense bygging nært vegen for å ivareta viktige samfunnsinteresser som trafikksikkerhet og drift og vedlikehold av veganlegget. Byrådet er opptatt av at byens vegnett og kollektivtilbud skal utvikles, og ser dette i sammenheng med at opphevingen vil gi vegmyndigheter større handlingsrom.

Etter en samlet vurdering så støtter byrådet forslaget om å oppheve den eldre reguleringsplanen, og har særlig merket seg at det under høringen ikke har kommet noen negative merknader fra private berørte grunneiere. Byrådet slutter seg til PBE sin vurdering, og anbefaler oppheving av eldre reguleringsplan.

Økonomiske konsekvenser:

Oppheving av reguleringsplanen vil ikke få økonomiske konsekvenser for Bergen kommune.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

Etter plan- og bygningslovens § 3-3, andre ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. For oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny reguleringsplan, jf. pbl. § 12-14. Utvalg for miljø og utvikling skal gi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, vedtas oppheving av reguleringsplan:

- Årstad. Bergensdalens østlige del, arealplan-ID 40000 vist på plankart, vedtatt 23.11.1925.

Dato: 9. januar 2024

Christine B. Meyer
Byrådsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 31.10.2023, med følgende vedlegg:

Plankart vedtatt 23.11.1925

Planavgrensning plan 40000 datert 22.04.2022

Planbeskrivelse datert 20.10.2023

Merknadsskjema datert 19.10.2023

Detaljkart for gjeldende områder av planID 40000 datert 18.07.2022

Notat snarveier datert 23.05.2023

Byggegrense mot offentlig veg datert 25.05.2023

Evalueringskjema datert 31.05.2023