



Til
BKMB - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

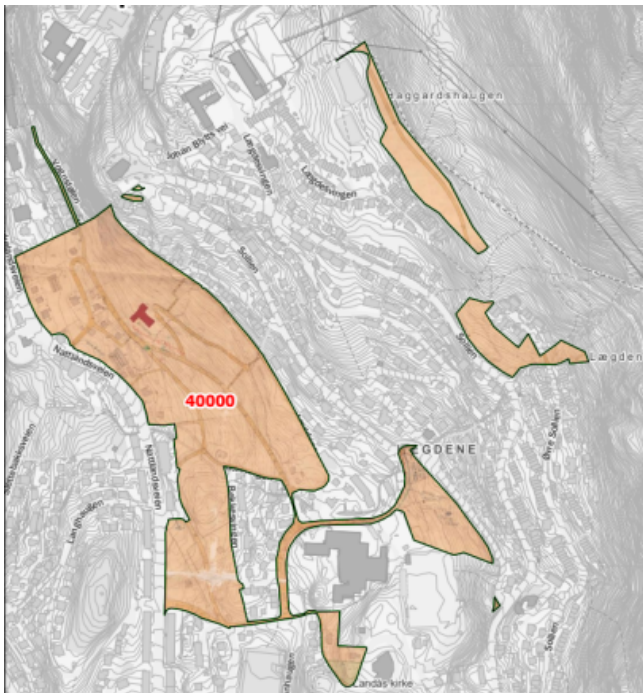
Vår referanse: PLAN-2022/23826-35
Saksbehandler: Malin Aasen
Dato: 31.10.2023

Fra
Plan- og bygningsetaten

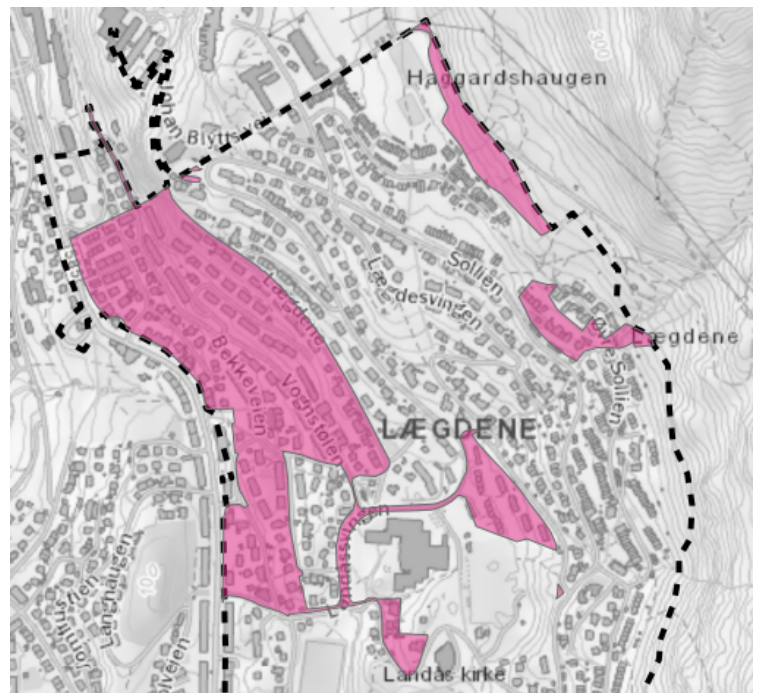
Forslag til oppheving av eldre reguleringsplan anbefales vedtatt. Årstad. Bergensdalens østlige del, Arealplan-ID 40000

Om planforslaget

Plan- og bygningsetaten (PBE) i Bergen kommune foreslår å oppheve en eldre reguleringsplan for Bergensdalens østlige del, arealplan-ID 40000, vedtatt i 1925. Planens hovedformål er å vise veisystemet 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.



Figur 1 Planavgrensning vist med plankartet til plan 40000



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

Intensjonen med planforslaget er rydde i planregisteret og forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandling, samt redusere antall tolkningsspørsmål og eventuelle dispensasjoner knyttet til planen. Oppheving av reguleringsplanen er en del av et prosjekt som er bestilt av

kommunaldirektøren i årsoppdraget for 2022/2023. Målet er å aktualisere og rydde opp i planregisteret slik at kommunens plangrunnlag er entydig, oppdatert og et godt styringsverktøy i byggesaker.

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. Etter oppheving kan saker innenfor planområdet behandles etter overordnede planer eller gjennomgå ny regulering. Det er ikke planlagt ny regulering av områdene i dette planarbeidet.

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 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:

- Ingen vesentlige merknader.

Endringer etter offentlig ettersyn

Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Oppdatert planbeskrivelse med dato for offentlig ettersyn.
- Tilføyd forbehold på byggegrenseanalyse.

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.

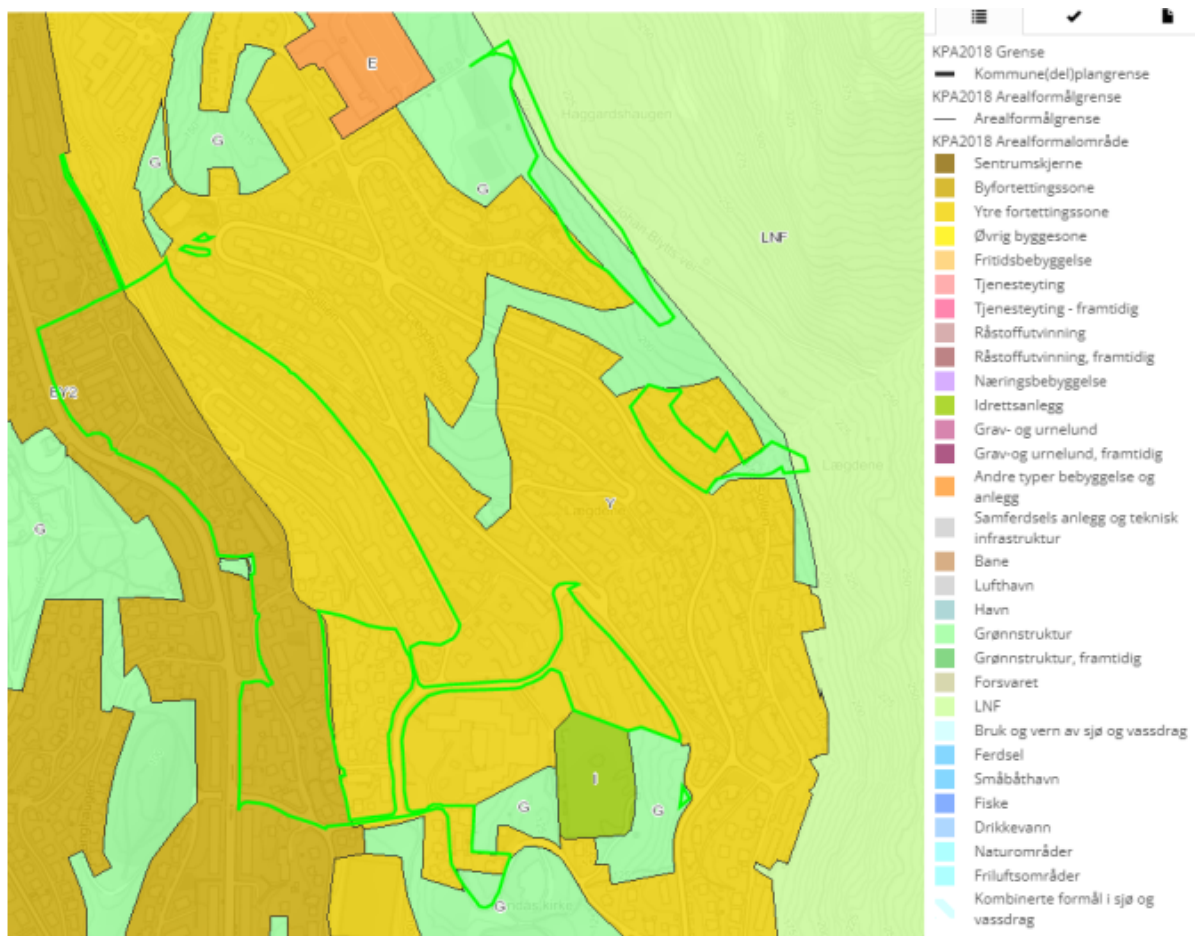
Forhold til overordnet plan

I dag er plangrunnlaget til eiendommene innenfor planområdet fastsatt både i overordnet plan og i en eldre reguleringsplan. Plan- og bygningsetaten foreslår å ta vekk den eldre reguleringsplanen fra plangrunnlaget, slik at nye byggetiltak innenfor planområdet kun behandles etter overordnet plan. Dette vil gi et mer egnet plangrunnlag for nye byggetiltak.

Til offentlig ettersyn uttalte Vestland fylkeskommune at de forutsetter at bestemmelser og føringer i kommuneplanens arealdel KPA 2018 vil være utfyllende som grunnlag for sakshandling på den enkelt eiendom innenfor planområdet. Reguleringsplanen for østlige del har plankart, men ingen bestemmelser. Det er i hovedsak bestemmelsene og føringene i overordnet plan som gir premissene for videre utvikling av planområdet. 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 veiene er etablert i dag, og er et bedre verktøy for å vise dagens vegnett.

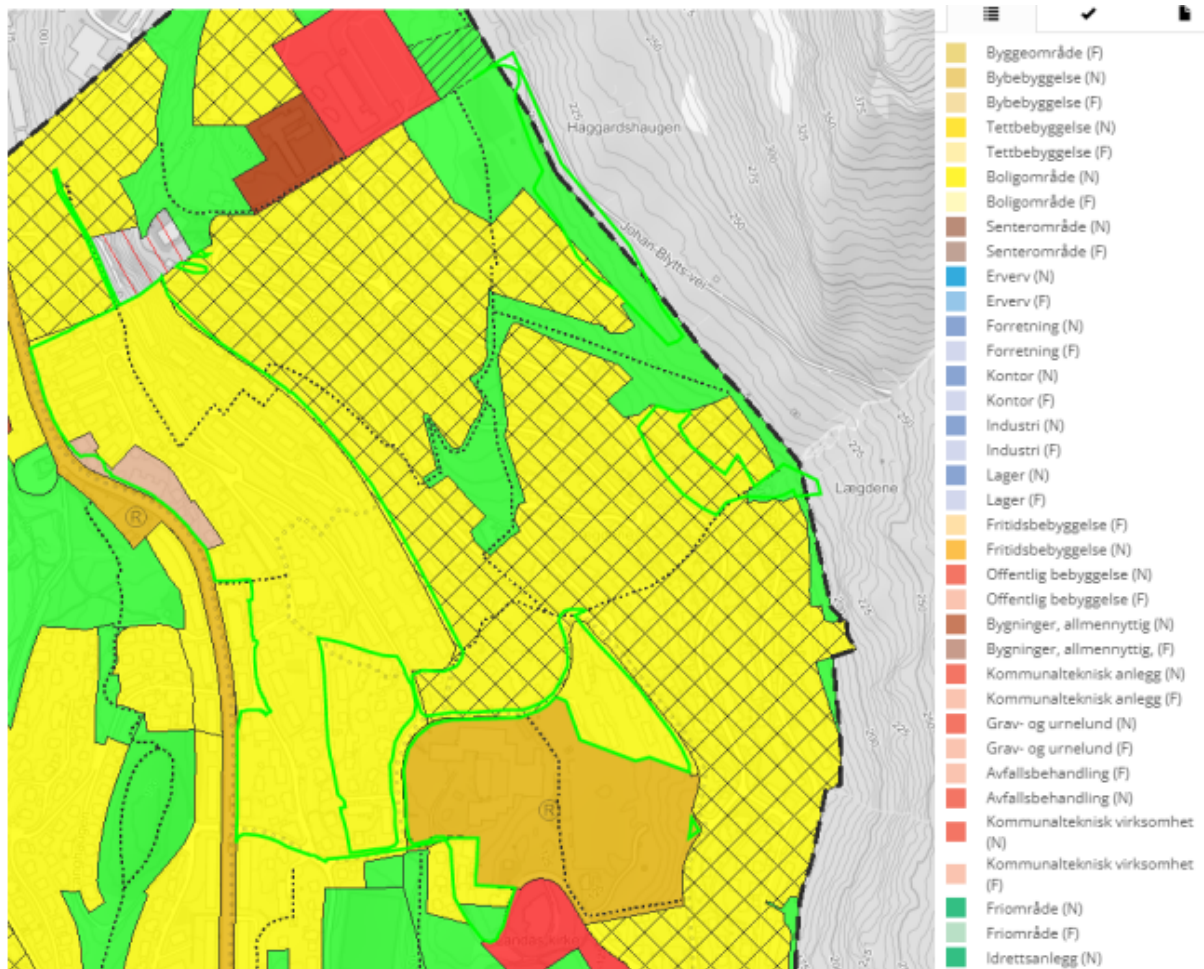
I kommuneplanens arealdel KPA 2018 (planID 65270000, vedtatt i 2019) er planområdet avsatt til byfortettingssone, ytre fortettingssone, grønnstruktur og LNF, jf. figur 3.

Det er i dag plankrav for en rekke nye tiltak, jf. KPA 2018 § 3.1. 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. Det finnes noen unntak fra det generelle plankravet, jf. KPA 2018 § 3.2 og 3.3. For tiltak som kan unntas fra plankravet etter KPA 2018 § 3.3 er det blant annet en forutsetning at statlige og regionale myndigheter har hatt saken til uttalelse og ikke fremmet krav om reguleringsplan.



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

I kommunedelplan (KDP) for Landås (planID 9730000, vedtatt i 1996), er planområdet avsatt til boligområder, friområder, annet byggeområde og byggeområde, jf. figur 4.



Figur 4 Utsnitt av KDP Landås, planområdet i grønt omriss.

Plan- og bygningsetaten vurderer at arealformål og bestemmelser knyttet til arealformålene er bedre ivaretatt i overordnet plan. For søknad om nye tiltak som får unntak fra plankravet vurderes bestemmelsene og føringene i overordnede planer til å være tilfredsstillende plangrunnlag i byggesaksbehandling.

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 er bedre ivratatt i KPA 2018.

Plan- og bygningsetaten vurderer 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. I KPA 2018 er 24,1 % av planområdet omfattet av hensynssone for kulturmiljø for Landås og 2,7 % av planområdet er omfattet av hensynssone for historiske veifar. Byantikvaren motsetter seg ikke at planen oppheves.

Plan- og bygningsetaten vurderer kulturmiljøverdier til å være bedre ivaretatt i overordnet plan.

Eksisterende reguleringsplan

Reguleringsplan for Bergensdalens østlige 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 østlige del er oppfylt ved at byggetiltak i plan er ferdig etablert. Plan- og bygningsetaten vurderer at reguleringsplanen for Bergensdalens østlige del ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som et egnet plangrunnlag i dag, og at oppheving av reguleringsplanen vil gi et mer egnet plangrunnlag som samsvarer med dagens situasjon og planlovverk.

Snarveier

Etablerte gangforbindelser innenfor planområdet er ivaretatt i KPA 2018 §§ 11.2, 16.3 og 29.1, og vises i vegstatuskartet til kommunen. Gangforbindelser som er regulert i eldre plan, men som ikke eksisterer i dag, vil svekkes ved oppheving av reguleringsplanen. Uetablerte tverrforbindelser over privat grunn vil forsvinne ved oppheving. I vedlegget notat snarveier som følger saker 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 snarveier 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 østlige del får innvirkninger på byggegrense mot offentlig veg og vedtakskompetansen knyttet til veganlegg. 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 overstyrer dette. Dette gjelder også tillatelse til nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsler.

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 fylkesveg i planområdet, samt til 15 meter for offentlig gang- og sykkelveg målt fra midtlinje veg. 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.

Konsekvensen av økt byggegrense mot offentlig veg er at det kan gi økt saksbehandlingsmengde for veimyndighetene. For grunneiere kan det oppleves innskrenkende å få økt byggegrense på eiendommen sin. Plan- og bygningsetaten vurderer at det vil være mer hensiktsmessig å ha byggegrenser etter dagens veglov og et godt plangrunnlag på eiendommene, enn det vil være å beholde en reguleringsplan som ikke har de nødvendige forutsetningene for å fungere som styringsverktøy og plangrunnlag i dag. Det er ikke gebyr for behandling av søknader etter vegloven i dag.

Oppheving av planen vil forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandling og rydde planregisteret for en utdatert og lite anvendelig plan. Det å ha et godt og forståelig plangrunnlag som kan tolkes på en entydig måte vil være positivt for alle parter. De endrede byggegrensene medfører at allmenne interesser knyttet til vegnett og trafiksikkerhet blir bedre i varetatt. Plan- og bygningsetaten vurderer fordelene for allmenne interesser som større enn ulempene av økt byggegrense for grunneierne og vegmyndighetene.

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 er ikke mottatt uttalelser fra private i forbindelse med offentlig ettersyn.

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

Blir 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 eller dispensasjon 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 østlige del, arealplan-ID 40000 vist på plankart, vedtatt 23.11.1925.

Plan- og bygningsetaten

Tarje Iversen Wanvik

Etatsdirektør

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

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

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/23826