

PLANBESKRIVELSE FOR OPPHEVING AV ELDRE REGULERINGSPLAN

Datert: 20.10.2023



Opprinnelig plankart for reguleringsplan 40000, vedtatt i 1925, som er foreslått opphevet.



BERGEN
KOMMUNE

Bergen kommune
Årstad
Bergensdalens østlige del
Arealplan-ID 40000

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	8
4.1	Overordnede planer	9
4.1.1	Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner	9
4.2	Reguleringsplaner.....	10
4.2.1	Eksisterende reguleringsplan	10
4.2.2	Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet	12
4.3	Rammebetingelser	13
4.3.1	Rammebetingelser knyttet til byggegrense mot offentlig veg	13
5	Beskrivelse av planforslaget.....	14
5.1	Planlagt arealbruk.....	14
6	Planprosess og medvirkning	15
7	Vurdering av konsekvensutredningsplikt.....	15
8	Virksomheter og konsekvenser av planforslaget.....	15
8.1	Forhold til vegloven	15
8.2	Overordnede planer	16
8.3	Eksisterende reguleringsplaner	16
8.4	Blågrønne verdier og infrastruktur.....	17
8.5	Samferdsel og mobilitet	17
8.6	Kulturmiljø og kulturminner	17
9	Avsluttende kommentar	19

1 Sammendrag og nøkkelopplysninger

1.1 Sammendrag

Bergen kommune, herunder Plan- og bygningsetaten (PBE), har startet et arbeid med å oppheve eldre reguleringsplaner som ikke lenger egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandlingen. Ved oppheving fjernes reguleringsplanen fra plangrunnlaget til de berørte eiendommene.

PBE foreslår å oppheve reguleringsplan for Årstad, Bergensdalens østlige del, planID 40000, vedtatt i 1925. Reguleringsplanen fremstår som en utdatert og lite anvendelig plan. Oppheving av reguleringsplanen innebærer at planen mister sin rettsvirkning, og området vil som en konsekvens av foreslått oppheving bli uregulert ved et vedtak om oppheving. Eksisterende godkjent bruk av arealene kan fortsette som før uavhengig av opphevingen.

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 eventuelle dispensasjonssøknader knyttet til planen. Etter oppheving kan saker behandles etter overordnet plan, eller gjennomgå ny regulering.

1.2 Nøkkelopplysninger

Bydel:	Årstad	Gårds- og bruksnummer:	X/X
Gårdsnavn/adresse:	Bergensdalens østlige del		
Forslagsstiller:	Bergen kommune		
Sentrale grunneiere:			
Planens hovedformål:	Oppheve eldre plan	Planområdets størrelse:	ca. 141,873 dekar
Grad av utnytting:		Nytt bruksareal / Antall nye boenheter:	
Konsekvensutredningsplikt:	Nei	Varsel om innsigelse/Innsigelse:	Nei
Kunngjort oppstart:	25.06.2022	Offentlig ettersyn:	26.08.2023 - 10.10.2023
Problemstillinger:	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. Formålet med planarbeidet er å rydde i planregisteret og forenkle plangrunnlaget i byggesaksbehandling.

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

Reguleringsplanen for Bergensdalen østlige del planID 40000 ble vedtatt i 1925. Reguleringsplanen har kun plankart, og ingen bestemmelser. Reguleringsplanen er i hovedsak en veiplan. I tillegg vises eksisterende bygninger på den tiden, samt noe grønstruktur.

2.2 Hensikten med planforslaget

Hensikten med prosjektet er å oppheve planer som ikke lenger egner seg som styringsverktøy i byggesaksbehandling.

Reguleringsplan for Bergensdalens østlige del er vedtatt før bygningsloven av 1924, og er utdatert i form og innhold. Reguleringsplanen mangler formelle arealformål og regulerer ikke boligområdene selv om de er innenfor planområdet. Planen er i hovedsak en veiplan, og det er tegnet inn flere veier og linjeføringer på plankartet.

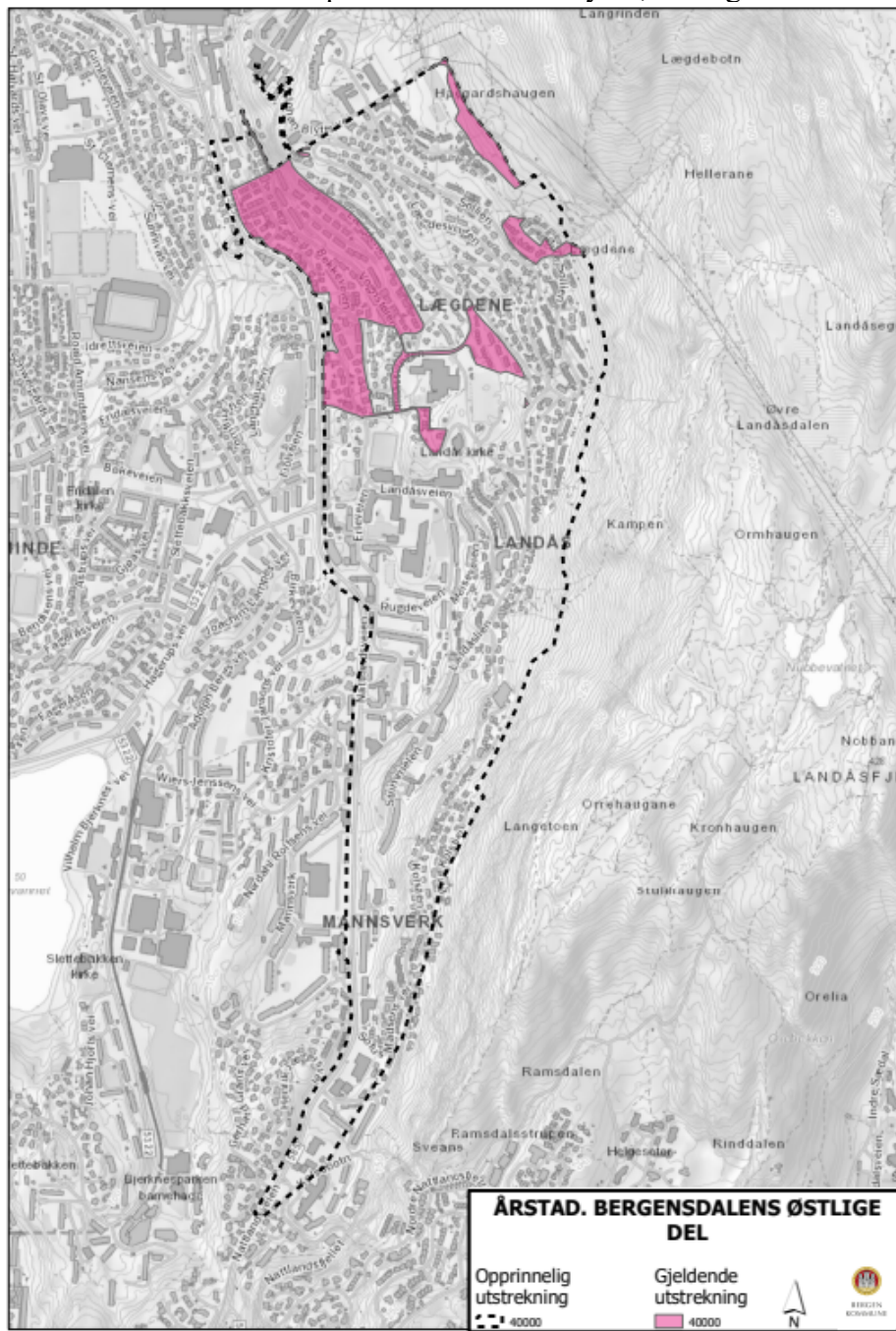
Plankartet samsvarer ikke med utbyggingen av veiene på flere områder, og planen har elementer som kan tolkes på ulike måter. Det kan oppstå ulik praksis for håndteringen av planen og ulik tolkning av strekene som er tegnet inn på plankartet. Det er krevende for alle parter å tolke reguleringsplanen på en entydig måte. Planen kan også gi eventuelle dispensasjoner fra arealformål som ikke eksisterer i dag. Det er blant annet tegnet inn flere stiforbindelser hvor det i dag er plassert bebyggelse.

Planen er vurdert til å være utdatert og lite anvendelig i byggesaksbehandling. PBE har vurdert at planen bør oppheves. Saker i det aktuelle området kan behandles etter overordnede planer eller gjennomgå ny regulering.

3 Planområdet – dagens situasjon

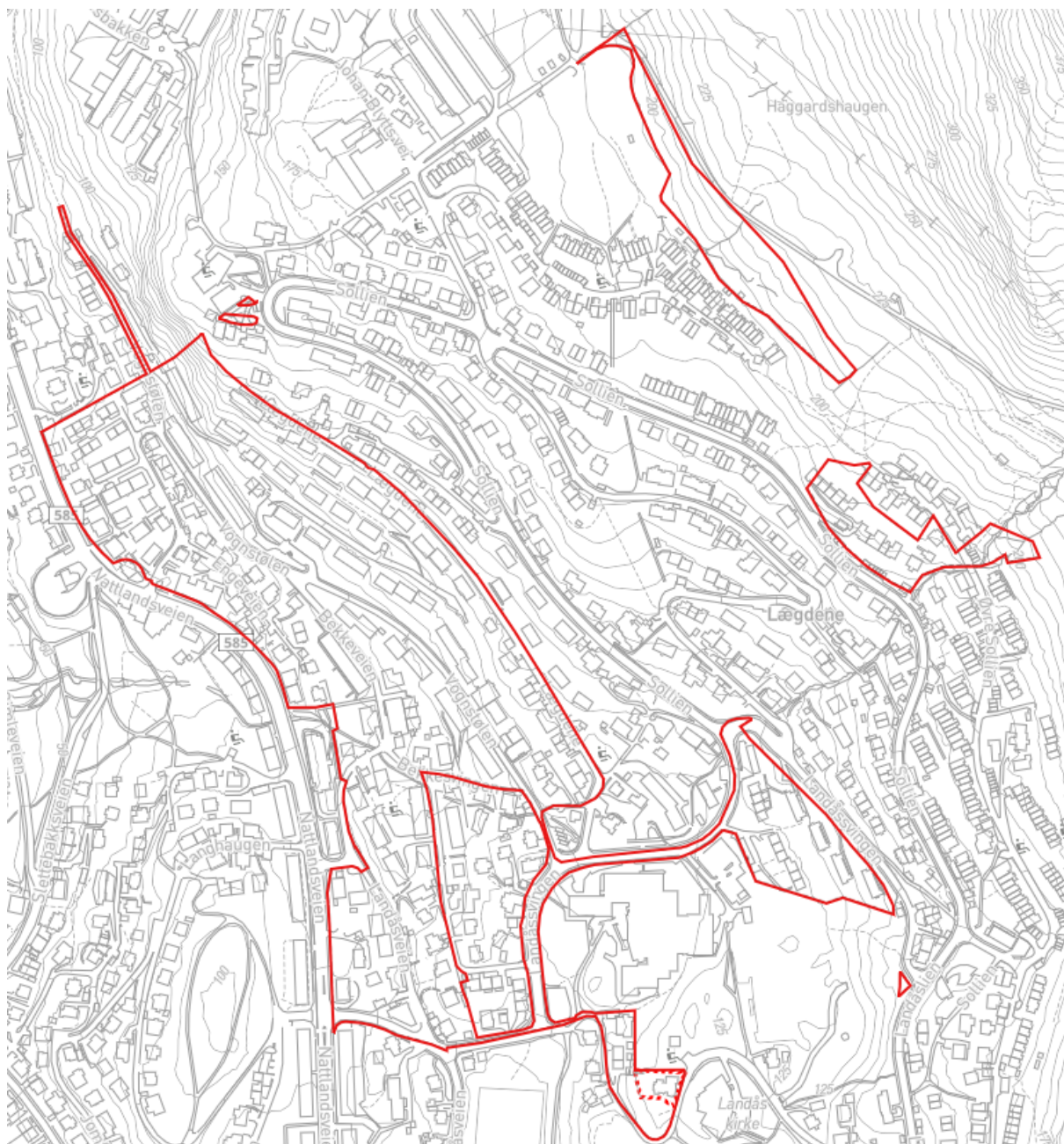
3.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet er lokalisert på Landås i Årstad bydel, ref. figur 1.



Figur 1 Opprinnelig utstrekning og gjeldende utstrekning av plan 40000

Store deler av reguleringsplan for Bergensdalens østlige del planID 40000 har blitt erstattet av nyere reguleringsplaner. I figur 1 vises den opprinnelige utstrekningen av planen, og hva som er fortsatt gjeldende utstrekning av planen i dag. Planen sin avgrensning følger gjeldende reguleringsplan for Bergensdalens østlige del planID 40000 slik den er i dag. Gjeldende reguleringsplan berører eiendommer langs Vognstølen, Vognstølbakken, Engeveien, Bekkeveien, Landåsveien, Kanonhaugen, Landåssvingen, Sollien, Øvre Sollien og Johan Blytts vei, jf. figur 2.



Figur 2 Gjeldende reguleringsplan 40000 markert i rødt omriss.

Mer informasjon om kartdetaljer i digitalt planregister: arealplaner.no | 40000 >
[Planbehandlinger](#)

3.2 Arealbruk

Planområdet består i hovedsak av boligområder. Boligområdet har flest leilighetsbygg, men det er også innslag av rekkehus, tomannsbolig og enebolig, i tillegg til grøntområder. Gjennom planområdet er det kommunal veg på hovedvegen, med private stikkveger. Planområdet grenser til fylkesveg 585 Nattlandsveien i vest.

Tilgrensende planområdet er det etablerte boligområder og grønnstruktur. Boligområdene rundt består hovedsakelig av leilighetsbygg, samt enebolig, tomannsbolig og rekkehus i dag. I tillegg grenser planområdet til Lærerskolen og idrettsanlegg. Dagens arealbruk er ivarettatt i overordnet plan.



Figur 3 Flyfoto, planområdet i turkist omriss.



Figur 4 Skråfoto fra 2019

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 reguleringsplan er et juridisk dokument (plankart og bestemmelser) som bestemmer den fremtidige arealbruken i et område. En reguleringsplan 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 reguleringsplaner.

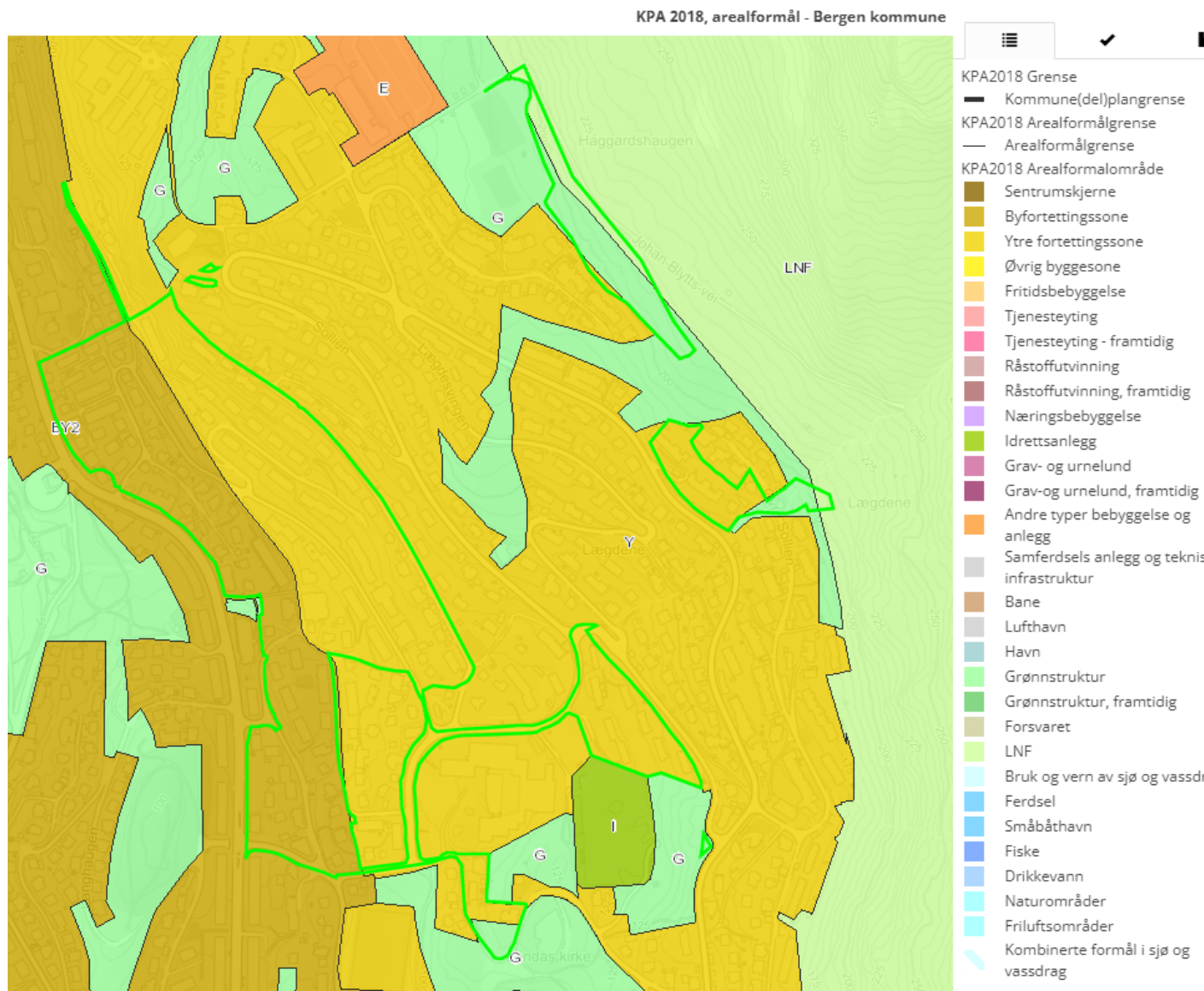
Reguleringsplan for Bergensdalen østlige del er av eldre dato hvor de fleste nye tiltak

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

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Kommuneplanens arealdel og kommunedelplaner

I kommuneplanens arealdel (KPA), [planID 65270000, vedtatt i 2019](#), er planområdet avsatt til byfortettingssone (38,2 %), ytre fortettingssone (52,5 %), grønnstruktur (7,1 %) og LNF (2,3 %) jf. figur 5.



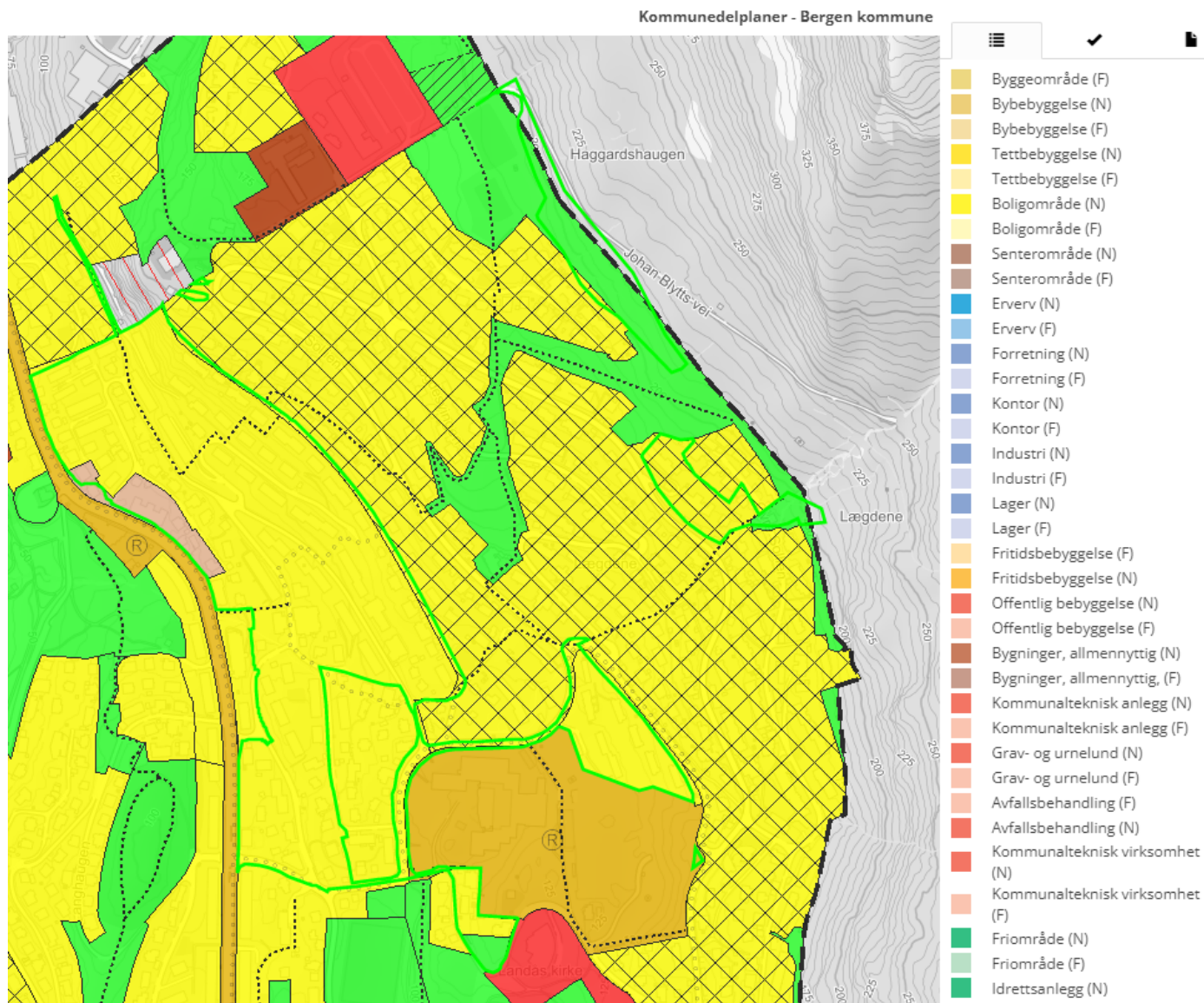
Figur 5 Utsnitt fra KPA, planområdet markert i grønt omriss.

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 bygningsloven av 1924 trådte i kraft i 1929, 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 området avsatt til boligområder (86,9 %), friområder (7,3 %), annet byggeområde (3,2 %) og byggeområde (0,6 %), jf. figur 6.

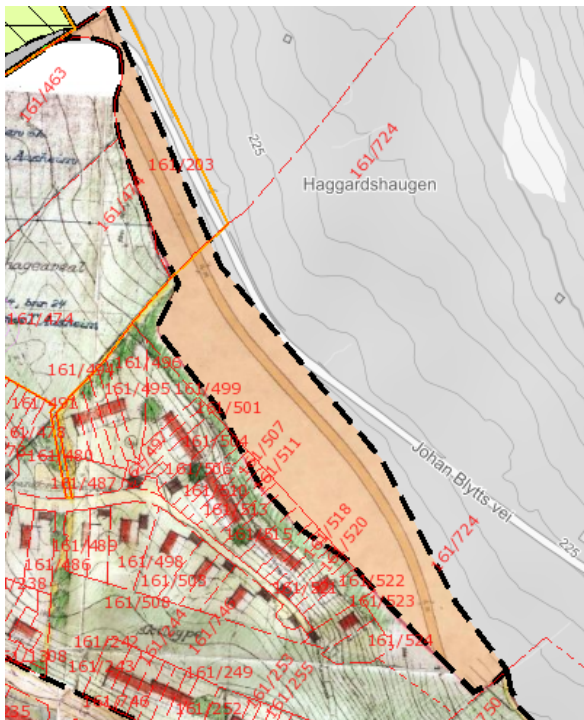


Figur 6 Utsnitt fra KDP Landås, planområdet er markert i grønt omriss

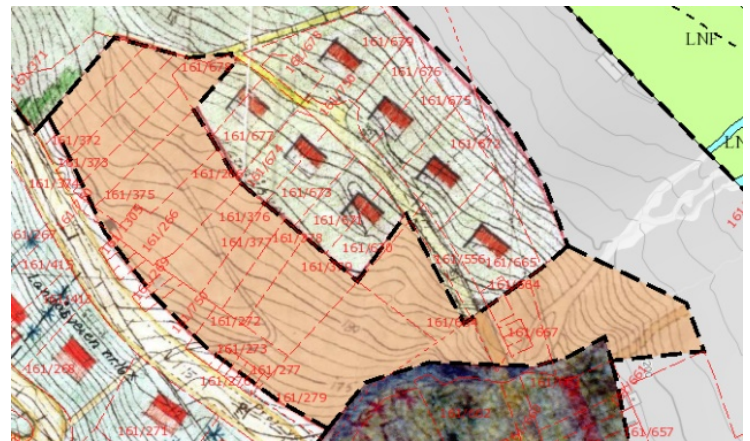
4.2 Reguleringsplaner

4.2.1 Eksisterende reguleringsplan

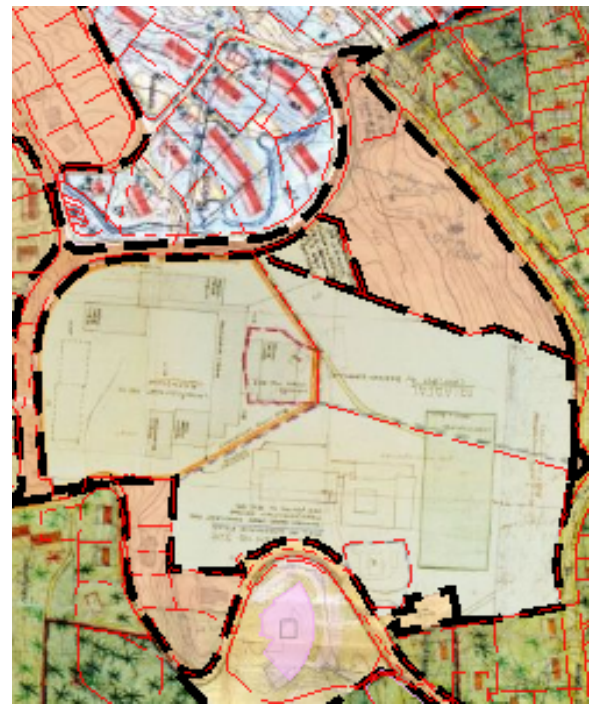
I gjeldende reguleringsplan for Bergensdalen østlige del, [planID 40000, vedtatt 1925](#), er hovedformålet i planen å vise veistrukturen, jf. figur 7-10. I tillegg er bygninger som var bygget på den tiden tegnet inn, samt noe grønnstruktur. Det er denne planen som er foreslått opphevet i dette planarbeidet.



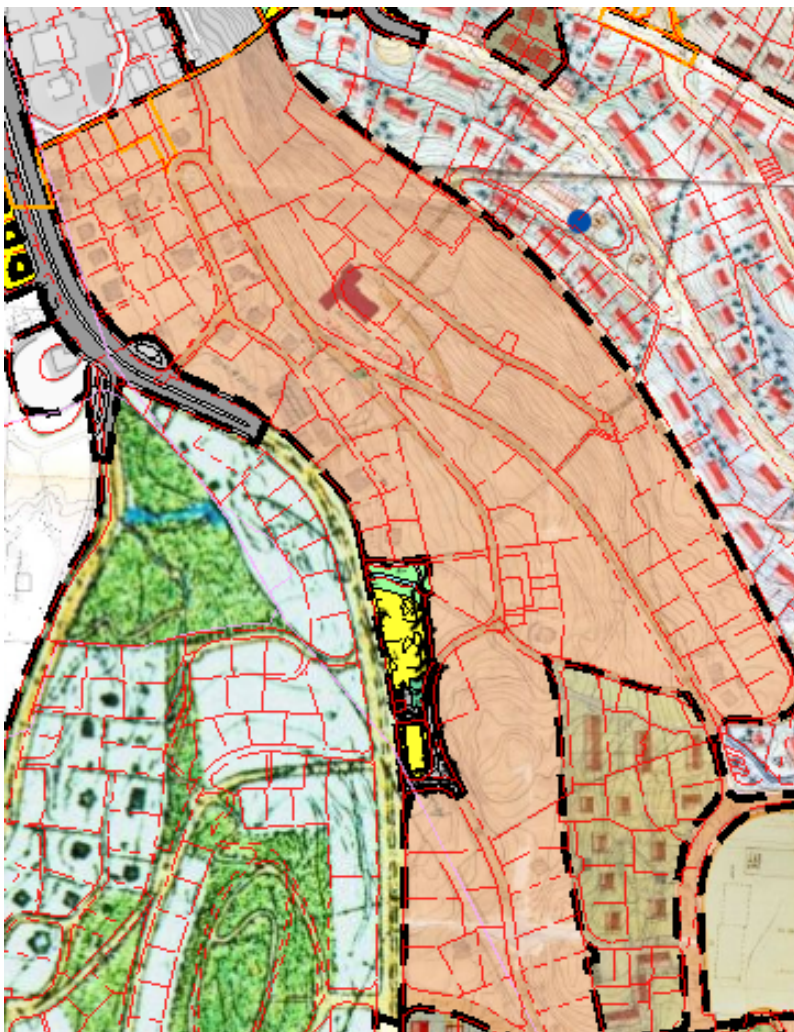
Figur 8 Utsnitt av plankart for Johan Blytts vei, planområdet i svart stiplet omriss.



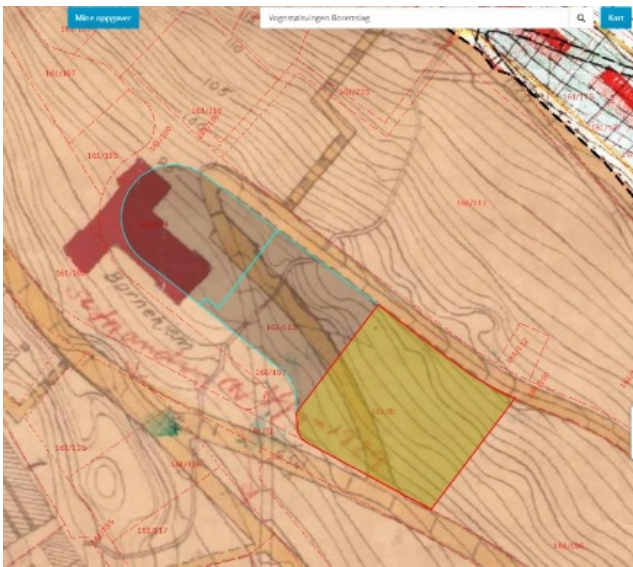
Figur 7 Utsnitt av plankart for Sollien og Øvre Sollien, planområdet i svart stiplet omriss.



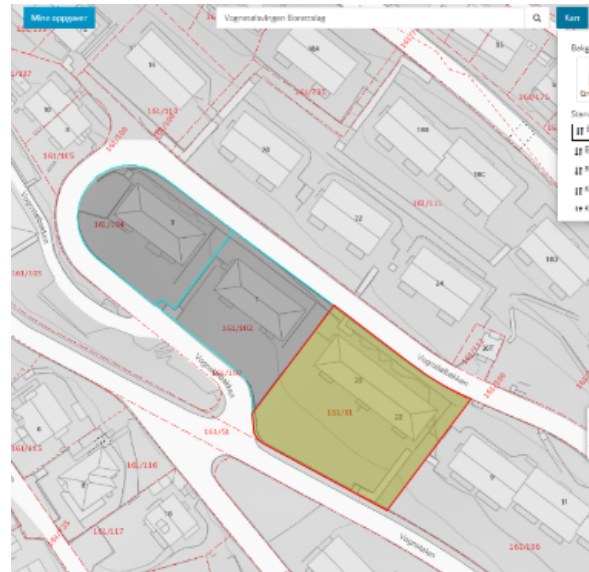
Figur 9 Utsnitt av plankart for Kanonhaugen og Landåssvingen, planområdet i svart stiplet omriss.



Figur 10 Utsnitt av plankart for Vognstølen, Vognstølbakken, Engeveien, Bekkeveien, Lægdene og Landåsveien, planområdet i svart stiplet omriss.



Figur 11 Utsnitt av plankart til plan 40000 for eiendommen til Vognstølesvingen brl.



Figur 12 Eksisterende situasjon for Vognstølesvingen brl. vist på grått kartunderlag.

Reguleringsplanen tilfredsstiller ikke formelle eller tekniske krav. Planen kan dermed ikke vektoriseres og bli gitt digitale arealformål. Planen har betydning for byggegrenser mot offentlig veg, se kapitlene 4.3 og 8.1.

4.2.2 Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

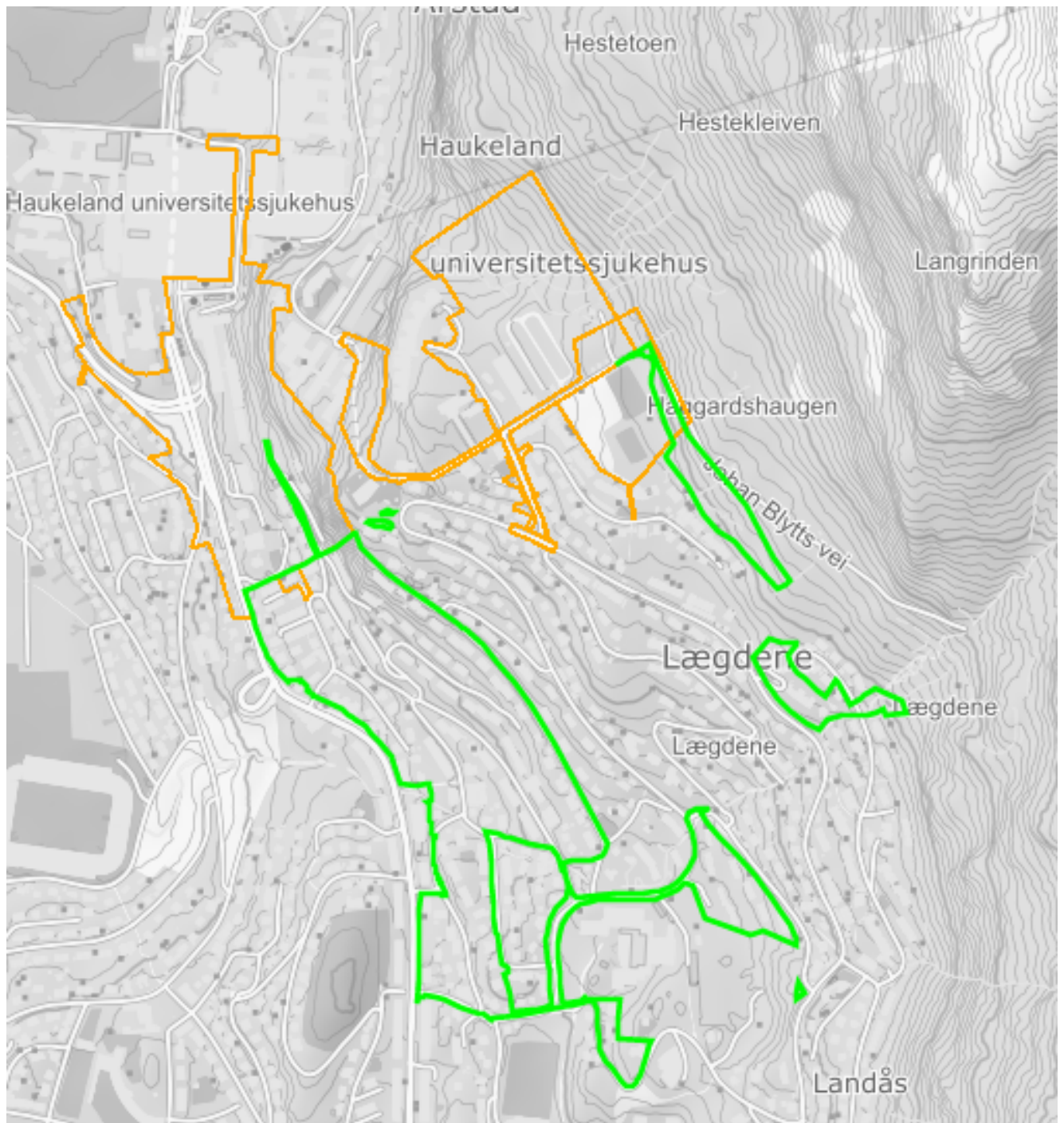
Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet er vist i figur 13. Planene får ikke innvirkning på foreslått oppheving av eldre reguleringsplan. Berørte parter vil bli varslet særskilt ved brev i de ulike fasene i planprosessen for de enkelte plansakene.

Følgende planer er under arbeid i nærområdet:

ÅRSTAD. GNR 161 BNR 474, MONTANA BARNEHAGE, planID [63260000](#).

ÅRSTAD GNR 161 BNR 15 MFL., HAUKELAND UNIVERSITETSSJUKEHUS SØRØST, planID [70940000](#).

ÅRSTAD/BERGENHUS. GNR 161 BNR 23 MFL., RAVNEBERGET, BOLIGER, planID [70290000](#).



Figur 9 Planer i prosess. Oransje er planer under arbeid. Grønt er planområdet.

4.3 Rammebetingelser

4.3.1 Rammebetingelser knyttet til byggegrense mot offentlig 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 Bergensdalen østlige del er det ikke fastsatt en byggegrense i kartet. Det er dermed avstandsreglene i tidsperioden 1. juli 1913-11.august 1931 som gjelder. Byggegrensen er 3,5 meter for både kommunal vei, riksvei og fylkesvei, målt fra veikant/ytterkant av fortau. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner, jf. KPA § 2.4. I KPA er byggegrensen langs riks- og fylkesveger minimum

12 meter i byfortettingssonen og 18 meter i ytre fortettingssonen, jf. KPA § 6.3.1. Det er ikke spesifisert hvor avstanden skal måles fra, men det tas forutsetning for at den blir målt fra midtlinje vei slik dagens praksis for byggegrenser mot offentlig veg gjør. Planområdet grenser til fylkesvei 585 Nattlandsveien. Området som grenser til fylkesvegen, er avsatt til byfortettingssone i KPA. Byggegrensen mot fylkesvegen 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 vei er det kommunen, herunder Bymiljøetaten som er vegeier. For riksveier er det Statens vegvesen som er vegeier, og for fylkesveier er det fylkeskommunen som er vegeier.

5 Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget foreslår å oppheve reguleringsplan for Bergensdalens østlige del planID 40000. 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. 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
- Kommunedelplan (KDP) Landås, planID 9730000, vedtatt 15.01.1996

Reguleringsplan

- Reguleringsplan for Bergensdalens østlige del, planID 4000, vedtatt i 23.11.1925

Plangrunnlaget for eiendommene innenfor planområdet etter foreslått oppheving:

Overordnede planer

- Kommuneplanens arealdel 2018, planID 65270000, vedtatt 19.06.2019
- 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 noen ny arealbruk på reguleringsplannivå. Overordnet arealbruk er fastsatt i KPA 2018 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 23.06.22, og annonsert i BT den 25.06.22. Merknadsfrist ble satt til 30.08.22.

Planforslaget utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Det er avholdt et veimøte med kommunen, Statens vegvesen og fylkeskommunen 17.08.22.

Det er avholdt et internt møte med PBE og Bymiljøetaten hvor det ble diskutert mulige konsekvenser av oppheving av eldre reguleringsplaner.

Planen har vært til høring og offentlig ettersyn 26.08.23 - 10.10.23.

7 Vurdering av konsekvensutredningsplikt

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 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 veimyndighetene 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, samt til 15 meter for offentlig gang- og sykkelveg. I vedlegget *Byggegrense mot offentlig veg* illustreres gjeldende byggegrense og byggegrense etter oppheving. Byggegrenseanalysen er en grov analyse som skal illustrere endringen. Enkelttiltak må vurderes for seg selv.

Dette gir økt makt og saksbehandlingsmengde for veimyndighetene, 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 og søke om tiltak hos planmyndighet 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 retningslinjene til § 2.

KPA 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 østlige del. Det er ikke planlagt ny offentlig reguleringsplan på det aktuelle området.

Planforslaget gir ingen konsekvenser for tilstøtende reguleringsplaner.

8.4 Blågrønne verdier og infrastruktur

Reguleringsplanen for Bergensdalens østlige del regulerer et grøntareal på eiendom 161/769, samt deler av eiendom 161/771 og 161/806. Dette arealet er sikret både som grønnstruktur i KPA 2018 og friområde i KDP Landås. Resterende del av reguleringsplanen har ikke grøntarealer.

I KPA 2018 er 7,1 % av planområdet avsatt til grønnstruktur og 2,3 % er avsatt til LNF, i tillegg er 7,9 % av planområdet omfattet av hensynssone for friluftsliv for byfjellsgrense – sentrale strøk. I KDP Landås er 7,3 % avsatt til friområder. Grøntarealer er dermed bedre ivaretatt i KPA 2018 og KDP Landås.

På plankartet til reguleringsplanen er det tegnet inn noen streker som kan tolkes som vannveier. KPA sikrer byggegrense mot vassdrag. Oppheving av planen vil ikke medføre negative konsekvenser for ivaretakelsen av vassdrag.

8.5 Samferdsel og mobilitet

Eksisterende veier, gangforbindelser og stier er ikke bygget helt i henhold til regulert situasjon på flere steder. Det vil derfor ikke være hensiktsmessig å videreføre regulert veisituasjon. Eksisterende veisituasjon vises i vegstatuskartet til kommunen. Vegstatuskartet til kommunen samsvarer med utbygget situasjon, og vil være et bedre verktøy for ivaretakelsen av vegformål.

Det er utarbeidet et eget notat om snarveier innenfor planområdet med bakgrunn i uttalelsene fra Bymiljøetaten og Statens vegvesen til varsel om planoppstart. Gangforbindelsen over eiendom 161/117, 161/992 og 161/735, som ikke er etablert, og som i hovedsak er i privat eie, vil svekkes i den forstand at intensjonen om at det var planlagt en gangforbindelse her i 1925 forsvinner ved oppheving av reguleringsplanen. Gangforbindelser som er etablert og eksisterer i dag er ivaretatt gjennom vegstatuskartet og eierform, samt KPA 2018 § 11.2.

8.6 Kulturmiljø og kulturminner

Reguleringsplanen for Bergensdalens østlige del regulerer ikke verdier knyttet til kulturmiljø eller kulturminner. I KPA er 24,1 % av planområdet omfattet av hensynssone for kulturmiljø for Landås og 2,7 % av planområdet omfattes av hensynssone for kulturmiljø for historiske veifar. Kulturmiljø og kulturminner er dermed bedre ivaretatt i KPA 2018, og oppheving av planen vil ikke medføre negative konsekvenser for ivaretakelsen av kulturmiljø og kulturminner.

8.7 Juridiske og økonomiske konsekvenser for kommunen

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

8.8 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 veimyndighet. 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 veimyndighetene i dag.

8.9 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.

8.10 Interessesmotsetninger

Det kan være interessesmotsetninger mellom planmyndighetene og veimyndighetene 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 tolkningsspørsmål 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 veiene. 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 veistandard i planområdet anses av Plan- og bygningssetaten å være i minste laget. Det anses dermed å være positivt at vegmyndighetene får mer myndighet langs veiene. 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.

8.11 Avveining av virkninger

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

Søknad om nye byggetiltak som kan unntas fra plankravet etter KPA 2018 § 3.3 forutsetter at statlige og regionale myndigheter har hatt saken til uttalelse og ikke fremmet krav om reguleringsplan. Fylkeskommunen og Statens vegvesen vil dermed få søknad om nye tiltak i det aktuelle området til uttale. I den forbindelse kan byggegrense mot veg vurderes eller settes som vilkår for tillatelse. Økt byggegrense mot offentlig veg vil i hovedsak kunne gi økt saksbehandlingsmengde for vegmyndighetene for søknad om nye tiltak som får unntak fra plankravet etter KPA 2018 § 3.2 og for søknadsfrie tiltak.

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.

Dispensasjonssøknader fra vegloven er det ikke knyttet behandlingsgebyr til i dag.

9 Avsluttende kommentar

Plan- og bygningsetaten vurderer at reguleringsplanen for Bergensdalens østlige 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.