



## Byrådssak /17

## Saksframstilling

Vår referanse: 2017/04444-1

### Høring - Planforslag til rullering av kommuneplanens arealdel

#### Hva saken gjelder:

Saken gjelder innstilling til byrådet om beslutning om å legge forslag til kommuneplanens arealdel 2018-2030 ut på høring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl) § 11-14.

Kommuneplanens arealdel (KPA) angir hovedtrekkene i arealdisponeringen i kommunen og danner rammene for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan iverksettes i planperioden - fra vedtak og frem til 2030. Bystyret vil ved fastsetting av planstrategi ta stilling til om KPA skal rulleres i den enkelte bystyreperiode.

Forslaget er en rullering (endring) av gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA2010), godkjent av Miljøverndepartementet 24. april 2013 etter behandling av innsigelser knyttet til bystyrets vedtak 17. oktober 2011 (sak 190/11) og 18. juni 2012 (sak 144/12). Planprogram for rullering av KPA 2010 ble behandlet i bystyret 19. november 2014 (sak 274/14).

#### Til prosess

Byrådet vedtok 9. februar 2017 en justert framdriftsplan for arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel, der det ble tatt sikte på å legge ut et planforslag på høring og offentlig ettersyn før sommeren 2017. Framdriften er noe forsinket på grunn av mange viktige og ressurskrevende saker om byutvikling våren 2017 (Bybane, bompenger, Byvekstavgift mv.). Det legges nå opp til en høring som skal ivareta bred medvirkning. Arbeidsutvalget i KMBY vil bli involvert ved byrådets utarbeiding av program for bydelsvise høringsmøter mv. Det tas sikte på at saken skal være klar for behandling i bystyret våren 2018, med visse forbehold.

Det er innhentet innspill til arealbruk og bestemmelser ved rulleringen, og denne del av prosessen er nå avsluttet. Til kunngjøring om oppstart av planarbeidet er det kommet 350 innspill fra både offentlige instanser, utbyggere og private grunneiere. Oversikt over innspill til oppstart fremgår av vedlegg E, og er sortert etter tema og kommentert der. Som en del av planprosessen er det også avholdt en rekke innspillmøter med både eksterne og interne aktører. Det ble i 2016 avholdt fire åpne innspillmøter knyttet til temaene blågrønne strukturer (26. mai), næring (27. april), transport (17. mars) og bolig (24. februar).

Byrådet skal i denne saken ta stilling til om planforslaget skal legges på høring i den form byråden for byutvikling anbefaler. Det presiseres at det ikke legges opp til at Byrådet skal ta stilling til enkelthetene i planforslaget før høring er gjennomført. Det er byrådet som står som avsender for høringen.

Høringen har som formål å innhente merknader til det planforslaget som legges på høring. Ved offentlig ettersyn skal det vurderes om planforslaget ivaretar regionale og nasjonale interesser nedfelt i lov, forskrifter og retningslinjer for kommunal planlegging, og berørte

sektormyndigheter og nabokommuner mottar forslaget for å vurdere om dette er ivaretatt på en god måte.

Bystyret, herunder bystyrets fagkomiteer, vil få saken til behandling etter at høringen er gjennomført, høringsmerknader er kommentert og forslaget eventuelt er bearbeidet, med anbefaling fra byrådet.

#### Føringer for utarbeidelse av KPA

Det følger av plan- og bygningsloven § 11-1 andre ledd at «Kommuneplanen skal ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og bør omfatte alle viktige mål og oppgaver i kommunen. Den skal ta utgangspunkt i den kommunale planstrategien og legge retningslinjer og pålegg fra statlige og regionale myndigheter til grunn.» Plan- og bygningsloven § 3-1 og § 3-3 viser hvilke oppgaver og hensyn kommunen som planmyndighet skal ivareta i planleggingen.

Det følger av nasjonale forventninger til planleggingen at klare og overordnede føringer for areal- og samfunnsutviklingen i KPA, bidrar til at detaljplaner kan behandles raskere og mer forutsigbart. Det bør ikke legges opp til flere plannivå enn nødvendig. Detaljeringsgrad bør avveies, slik at KPA ikke inneholder unødvendige krav og begrensninger som gjør gjennomføring vanskelig. Samtidig må KPA sikre kvalitet og viktige samfunnshensyn.

Nasjonalt er det fra statlig hold skjedd en innstramming av rammene for kommunal planlegging på bakgrunn av internasjonale forpliktelser om å kutte utslippene i 2030 med 40 prosent sammenlignet med 1990, innen transport, bygg, jordbruk og avfall. Det er videre et krav om nullvekst i personbiltrafikk. I Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og gjennom inngåelse av Byvekstavtalen (jf. bystyrets vedtak i sak 145/17) stiller staten kommunen overfor stadig strengere krav om at videre vekst må skje ved fortetting, for å styre mot nullvekst i personbiltrafikken.

Regionalt har Hordaland fylkeskommune 14. juni 2017 vedtatt Regional areal og transportplan 2017-2028 for bergensområdet, som skal gi føringer for videre utvikling av Hordalandsregionen. Planen prioriterer utbygging i regionale og lokale vekstsoner (merket med orange i illustrasjon). I vedtaket sier fylkesutvalget at «sjølv om utbygging skal prioriterast i lokale vekstsoner, utelukkar ikkje det at det og kan leggjast til rette for spreidd busetnad i bygdene».

Lokalt har Bystyret vedtatt de overordnede målene for kommunens utvikling i Kommuneplanens samfunnsdel BERGEN 2030 (KPS) sak 164/15, som viser hvordan Bergen skal ivareta lovpålagte oppgaver og hensyn i planleggingen, nedfelt i pbl § 3-1. KPS legger til grunn en visjon om at Bergen skal være en aktiv og attraktiv by. Kommunen skal videre sørge for bærekraftig byutvikling, herunder byfortetting og redusert transportbehov. Den kompakte byen, der innbyggerne har gangavstand til daglige gjøremål og kollektivknutepunkt, skal være fremtidens bystruktur.



Lokalt har Bystyret vedtatt de overordnede målene for kommunens utvikling i Kommuneplanens samfunnsdel BERGEN 2030 (KPS) sak 164/15, som viser hvordan Bergen skal ivareta lovpålagte oppgaver og hensyn i planleggingen, nedfelt i pbl § 3-1. KPS legger til grunn en visjon om at Bergen skal være en aktiv og attraktiv by. Kommunen skal videre sørge for bærekraftig byutvikling, herunder byfortetting og redusert transportbehov. Den kompakte byen, der innbyggerne har gangavstand til daglige gjøremål og kollektivknutepunkt, skal være fremtidens bystruktur.

Grønn strategi ble vedtatt av bystyret 21. september 2016 (sak 218/16). Strategien danner grunnlaget for et offensivt arbeid for å nå målet om en fossilfri by i 2030. Grønn byutvikling er nøkkelen til en bærekraftig by. Bergen skal være en foregangskommune innen miljø, bærekraftig utvikling og tilpasning til klimaendringer. Bergen har mål om 10 % reduksjon av personbiltrafikken innen 2020 og 20 % reduksjon innen 2030. Strategien gir føringer for arealbruk, transport og mobilitet og energibruk i bygg mv. Kommuneplanens arealdel er et sentralt virkemiddel for å nå flere av målene i Grønn strategi.

Bystyret har også vedtatt en Folkehelseplan (sak 118/15) som gir føringer om at planleggingen skal legge til rette for gode og mangfoldige bo- og nærmiljø, en god og trygg oppvekst, helsefremmende levevaner, samt aktiv, trygg og frisk alderdom og bærekraftig miljø.

Bystyret har i forbindelse med rulleringen av KPA behandlet fire prinsipp saker på utvalgte plantema i: Prinsipp sak om flystøy og utvidelse av flyplassen med rullebane to (sak 150/16), prinsipp sak om strategisk temakart (sak 225/16), prinsipp sak om bergensk byskikk og byggehøyder (sak 22/17) og prinsipp sak om parkering (sak 23/17). I disse prinsipp sakene har bystyret gitt føringer for utformingen av planforslaget.

Oppregningen er ikke uttømmende, og det vil forekomme retningslinjer og planer med føringer for rulleringen av KPA som ikke er nevnt her.

#### **Fagetatens vurdering og anbefaling:**

Planutkastet består av en juridisk del (plankart 1 og 2 samt bestemmelser), og i tillegg til de juridisk bindende plankartene er det utarbeidet veiledende Temakart Grøntfaglige interesser.

De juridisk bindende bestemmelsene er delt inn på følgende vis:

1. Generelle bestemmelser
2. Bestemmelser knyttet til arealformål i Plankart 1
3. Bestemmelser knyttet til hensynssoner i Plankart 2 og bestemmelsesområder i Plankart 1.

Retningslinjer er plassert i tilknytning til bestemmelsene, men er ikke juridisk bindende.

Fagetaten viser til at forslag til arealdelen er utarbeidet som en oppfølging av KPS, som legger til grunn en visjon om at Bergen skal være en aktiv og attraktiv by, og med en framtidig bystruktur som fremmer «gåbyen» – den kompakte byen der innbyggerne har gangavstand til daglige gjøremål og kollektivknutepunkt.

Fagetaten opplyser at hovedfokus ved rulleringen av KPA er en tydeligere og strammere arealstrategi, basert på statlige, regionale og lokale føringer.

Hovedlinjene i kollektivstrukturen (stamlinjenettet) ligger til grunn for Strategisk temakarts (sak 225/17) fortettingsstrategi i sju kompakte byutviklingssoner. Tungtrafikk og gjennomgangstrafikk skal ledes utenom Bergen sentrum og senterområdene, og godsterminalene skal flyttes ut av sentrum. Sju områder for arealkrevende næring er derfor foreslått lagt til byens randsone, med god kopling til overordnet vegnett.

Ett av hovedtrekkene i forslaget er at areal for bebyggelse i plankartet deles inn i fire byggesoner hvor den nærmere arealbruken (særlig hvor tett det kan bygges) differensieres ut fra nærhet til bydelssenter og kollektivtilbud. De ulike byggesonene er:

- sentrumskerne (sone1)
- byfortettingssone (sone 2)
- ytre fortettingssone (sone 3)
- øvrig byggesone (sone 4)

Tidligere næringsareal på Dokken - Jekteviken, Indre Laksevåg og Indre Arna er i forslaget vist som omformingsområde for fortetting (også kalt transformasjon) i plankartet. Slettebakken er også vist som omformingsområde.

Områder som i plankartet til KPA2010 er avsatt til fremtidig boligbebyggelse (feltutbygging), også kalt «B-områder», er tatt ut av planforslagets Plankart 1. Arealformål er endret til

- næringsformål – 1 %
- byfortettingssone – 2 %
- ytre fortettingssone – 4 %
- øvrig byggesone – 20 %
- landbruk, natur og friluftformål – 65 %
- grønnstruktur – 3 %
- Kommuneplan BLÅE (er under behandling) – 3 %

Bakgrunnen for dette er at KPS slår fast at områder som tidligere er avsatt til feltutbygging skal vurderes på nytt ut fra målet om en kompakt bystruktur og nullvekst i biltrafikken. Grønn strategi går lenger enn KPS ved at personbiltrafikken skal reduseres med 10 % innen 2020 og 20 % innen 2030. Prinsippsak om strategisk temakart (sak 225/16) gir føringer om at byens vekst i hovedsak skal komme i 7 kartfestede fortettingsområder, og «B-områdene» er vurdert i forhold til dette. Metode og kriterier for fagetatens gjennomgang av de ulike «B-områdene» framgår av Vedlegg G.

Grønnstrukturen i gjeldende kommuneplan er videreført i Plankart 1. I tillegg er areal langs viktige vassdrag, uregulert areal som er gitt verdi A i kommunens kartlegging av friluftsområder samt lekeplasser i kommunalt eie (i områder med levekårsutfordringer) omgjort til arealformål grønnstruktur. Flere viktige rekreasjons- og lekeområder som er regulert i detaljplaner er fortsatt vist som byggeområder av karttekniske grunner. Krav til uteoppholdsareal til boliger er utformet slik at de prioriterer felles møteplasser.

I forslaget økes arealformål LNF med 7132 daa, ved at deler av de tidligere omtalte B-områdene tilbakeføres til dette arealformålet i planforslaget, i samsvar med strategisk temakart. Fagetaten anbefaler i tillegg at 276 daa endres fra arealformål Landbruk-, natur- og friluftsliv (LNF) til byggesone etter innspill, Vedlegg E-5. Det er ikke foretatt en ny kartlegging av landbruksområder ved rulleringen, men hensynssone «Sammenhengende landbruk» er videreført fra KPA2010, og gir en indikasjon på hvor landbrukets ressursgrunnlag bør vernes i et langsiktig perspektiv. Fagetaten viser til at forslag til arealplan har tydelige grep for å ivareta fortetting, og foreslår ikke nedbygging av landbruksarealer.

I plankart 1 er det innarbeidet bestemmelsesområde Historiske områder for følgende områder i planforslaget: Bergen sentrum, Alvøen, Laksevåg, Nesttun, Salhus og Ytre Arna, der byggehøyder er begrenset, jf. forslagets bestemmelser § 38.3. I plankart 2 er en rekke kulturmiljøer vist som Hensynssoner med særlig hensyn til bevaring av kulturmiljø, i henhold til plan- og bygningsloven § 11-8 andre ledd bokstav c; Historiske senter, Arkitektur og bygningsmiljø, Historiske kommunikasjonslinjer, Jordbrukslandskap og kulturhistoriske landskap og Særskilte viktige kulturhistoriske områder. I disse områdene er det et mål at

tiltak skal fremme vern av kulturminnet eller kulturmiljøet, ved at den kulturhistoriske bebyggelsens egenart og områdetets særpregete kulturmiljø sikres og opprettholdes. Retningslinjer og beskrivelse av områdene inngår i eget vedlegg til forslag til *Bestemmelser og retningslinjer*. Fagetaten viser til at forslaget bestemmelse § 12 Kulturminner og kulturmiljø er en videreføring av KPA 2010 punkt 12, men ordlyden er noe endret.

Et annet nytt og sentralt grep i fagetatens forslag er at det skal være krav om en byromsanalyse for alle nye tiltak i sentrumskjerne, byfortettingssone og ytre fortettingssone (sone 1-3), med unntak for tiltak som ikke har plankrav. Byromsanalysen skal sikre sammenhengende byrom, vise tiltaket i sammenheng med eksisterende bystruktur og potensiell utvikling på tilgrensende eiendommer. I sentrum (S1), byfortettingssone (sone 2) og ytre fortettingssone (sone 3) skal privat forslagsstiller utarbeide byromsanalysen, som deretter skal godkjennes av kommunen, eventuelt ved et planforum i fagetaten. I sentrumskjerner S2-S32 skal kommunen utarbeide byromsanalysen. Fagetaten har utarbeidet utkast til veileder til byromsanalysen, jf. Vedlegg 2 til *Bestemmelser og retningslinjer*.

Kravet til utarbeidelse av reguleringsplan (plankravet) videreføres og utvides til også å omfatte bruksendring. Det foreslås at tiltak i områder med reguleringsplan vedtatt etter eldre lov enn plan- og bygningsloven 1985 forutsetter ny og oppdatert reguleringsplan. Nytt i forlaget er at det skal utarbeides «samlet reguleringsplan» for hver av sentrumskjernene (S2-S32), unntatt Bergen sentrum (S1). Fagetaten legger med dette opp til to plannivå i sentrumskjerner, dvs. kommuneplan og samlet reguleringsplan før byggetillatelse kan innvilges. Dette er en reduksjon av plannivå sammenlignet med dagens KPA2010, ved at krav om områdereguleringsplan før detaljreguleringsplan ikke foreslås videreført.

Differensieringen av arealbruken i byggesonen er gradert ut fra nærheten til sentrum og kollektivtilbud, ved at byggesonen er delt i fire ulike soner, mot 2 soner i KPA 2010. Dette er gjort for å realisere kommunens målsetning om å etablere en kompakt bystruktur med kvalitet. Til hver av de fire sonene er det egen bestemmelse med krav til byrom, bebyggelse, utearealer og parkering – utarbeidet med grunnlag i den bergenske byskikk og mål om kvalitet i fortettingen. I Plankart 1 vises inndelingen med ulike fargekoder.

Sentrumskjernen (sone 1) er byggesonen med høyest tetthet i arealbruk (totalt 32 områder med dette arealformålet). Denne sonen omfatter indre del av sentrum, bydels- og lokalsentre i kommunen. Disse områdene skal bygges etter bymessige prinsipper, med mangfold i funksjoner, urban bebyggelse og sammenhengende byromstruktur. Det er ikke angitt utnyttelsesgrad innenfor sentrumssonene, men det åpnes for høy tetthet og kvalitet basert på stedets særpreg. Utbyggingen skal være kompakt og bymessig. Parkering skal skje i fellesanlegg som skal legges i utkanten av eller utenfor sentrumskjernen.

I byfortettingssonen (sone 2) skal det videreutvikles tette bolig- og næringsområder med bymessig karakter. Byfortettingssonen omfatter relativt store arealer, som både har nærhet og gåavstand til sentrumskjernen og mulighet for avskjermede bomiljøer. Det er ikke angitt utnyttelsesgrad, men det åpnes for høy tetthet og kvalitet basert på stedets særpreg. Tiltak med utnyttelsesgrad mellom 100 % og 200 % BRA kan på visse vilkår fritas fra plankrav. Parkering under bakken innenfor denne sonen inngår ikke ved beregning av grad av utnytting, noe som åpner for en høyere utnyttelse enn dagens KPA2010.

Den ytre fortettingssonen (sone 3) omfatter områder med relativt sentral beliggenhet, i sykkelavstand og med forsvarlig kollektivdekning. Sonen er forutsatt videreutviklet med bolig- og næringsformål, men virksomheter med mange ansatte og besøkende skal kun lokaliseres i sentrumskjernen (sone 1). Tiltak med utnyttelsesgrad mellom 30 % og 100 % BRA kan på visse vilkår fritas fra plankrav, og på samme måte som i sone 2, inngår ikke parkering under bakken ved beregning av utnyttelsesgrad.

Øvrig byggesone (sone 4) er den ytre byggesonen. Her er det ikke ønskelig med vesentlig ny boligbygging, men det kan tillates enkeltbygg i form av eneboliger og tomannsboliger. Bakgrunnen for dette er at områdene har svakere kollektivdekning og stor avstand til sentrumsområdet. Tiltak med utnyttingsgrad på inntil 40 % BRA kan på visse vilkår fritas fra plankrav. I gjeldende KPA2010 har disse områdene en utnyttelsesgrad på opptil 60 % BRA for bolig.

Krav til uteoppholdsareal for bolig reduseres sammenlignet med KPA 2010, og krav til felles uteoppholdsareal og sambruksløsninger vektlegges tyngre enn privat uteoppholdsareal i sentrumskjerne og byfortettingssone (sone 1 og 2).

Kravene til bilparkering for bolig reduseres i tabell under § 17. I sentrum blir det mulig å etablere boliger uten parkering. Krav til sykkelparkering foreslås med like minimumssatser i alle bydeler. I sone 1 og 2 skal bilparkering etableres i fellesanlegg i ytterkant av boligområder og byrom. Dette skal redusere biltrafikk i boligområder og løfte frem andre transportalternativ.

Nytt i forslaget er en frikjøpsordning<sup>1</sup> for parkering i sentrumskjerne S2-S32 og byfortettingssonen (sone 2).

Støybestemmelsen har endret struktur i planforslaget. Det er lagt opp til en nyansering i gul støysone (som er en vurderingssone) som helhet. For å oppnå effektiv boligfortetting foreslås det to viktige unntak fra hovedregelen i T1442-16 om at rød sone er en forbudssone i bestemmelsene § 22:

- Utendørs støynivå på fasade kan overstige nedre grenseverdi for rød støysone i prioriterte fortettingsområder (S1-S8)
- Offentlig areal som skal dekke behov for uteoppholdsareal for boliger i Bergen sentrum og bydelssentra (S1-S8) kan ha opptil 3 desibel høyere støynivå enn grenseverdi.

Det foreslås også egne regler for avbøtende tiltak ved flystøy på uteoppholdsareal.

Det foreslås at KPA skal ha regler for skilt og reklame i § 25. I bestemmelsen er det vist til Vedlegg 5 til bestemmelsene Utfyllende regler for skilt og reklame. Disse forutsettes derfor å ha virkning som bestemmelse. Tidligere var dette regulert i lokal vedtekt med hjemmel i pbl § 1985. Etter pbl 2008 vil lokale vedtekter falle bort 8 år etter lovens ikrafttreden. Dette er bakgrunnen for at bestemmelsene tas inn i bestemmelsene til KPA. Skilt og reklameinnretninger er for øvrig regulert i pbl § 30-3 *Skilt og reklameinnretninger*.

Massehåndtering er foreslått behandlet i en generell bestemmelse for kommunen som helhet i forslagets bestemmelser § 24, mens det i dag er tatt inn i en bestemmelse avgrenset til arealformål *Råstoffutvinning, massedeponering og masseuttak* i KPA2010 punkt 21. Plankravet for tiltak over 1 da er videreført, men inntreer først ved fyllingsfot /uttak på 3 meter avvik fra opprinnelig terreng, mot 1,5 meter i dagens KPA2010 punkt 21. Til rullering av KPA er det laget en egen utredning om Samfunnsnyttig massedisponering, jf. vedlegg J.

Fagetaten foreslår at flere eldre kommunedelplaner oppheves i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel. Opphevelsen av kommunedelplan Mildehalvøyen medfører at forslaget er mer detaljert for dette området, men reduserer kompleksiteten i byggesaker ved at antall plannivå reduseres.

---

<sup>1</sup> Frikjøpsordning: Det følger av plan § 28-7 tredje ledd: *Det kan bestemmes i kommuneplanen at kommunen kan samtykke i at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp for hver manglende plass til kommunen for bygging av parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde. Innbetalte beløp kan bare benyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsanlegg.*

For øvrig vises til fagetatens planforslag i sin helhet.

### **Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:**

I byrådsplattformen har byrådet slått fast at Bergen skal være en foregangskommune på miljø og klima, med visjon om å bli Norges grønneste storby. Byrådet vil prioritere sårbare og utsatte grupper, bekjempe fattigdom og utjevne sosiale forskjeller. Byrådets ambisjon er at «fremtidens Bergen skal være en sterk motor i regionen vår, et varmt og inkluderende samfunn med helhetlig og spennende byutvikling, en attraktiv by for næringsliv, forskning og utdanning, og ikke minst en by som går foran innenfor miljø, fornybar energi og klima.» Disse ambisjonene ligger sammen med KPS til grunn for byrådets innstilling.

Byråden støtter hovedgrepet i fagetatens planforslag med kompakt byutvikling som legger til rette for redusert personbiltransport, og som samtidig ivaretar eksisterende landbruks-, natur- og friluftsområder i og rundt byen. Byråden støtter sterkere vektlegging av byromskvaliteter i tett by. Bærekraftig utvikling og den menneskelige skala legges til grunn for all planlegging i Bergen, jf. bystyrets føring i Prinsippsak om bergensk byskikk og byggehøyder (sak 225/16).

Å fortette er ikke konfliktfritt. Et hovedgrep for byråden i den videre arealutviklingen i Bergen er å utvikle en egen «Strategi for kvalitet i fortetting»:

- En sammenhengende grønn og blå infrastruktur skal avsettes og opparbeides, også i fortettingsområdene, for å ivareta biologisk mangfold, klimatilpasning ved å håndtere overvann og etablere trivelige friluftsområder.
- Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas.
- Nyskapende arkitektur skal utvikles.
- Estetikk og kunst i byen skal prioriteres.
- gode levekår skal fremmes, sammensatte boligmiljø med varierte boligstørrelser for ulike grupper skal bidra til sosial utjevning.
- Innbyggerne skal involveres i demokratiske prosesser i byutviklingen.

Byråden viser til at det er et godt og omfattende arbeid som er gjennomført av Plan- og bygningsetaten i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel. Innspillene til kommuneplanen er mange og kravene til kommuneplanarbeidet komplekse. Kommunen skal i sin planlegging ivareta både kommunale, regionale og nasjonale mål, interesser og oppgaver, og all kommunal planlegging skal legge statlige og regionale pålegg og retningslinjer til grunn.

Byråden vil før høringen gjøre noen endringer i fagetatens forslag, for å sikre at høringsinstansene får tatt forsvarlig stilling til disse forholdene. Dette knytter seg til grep som skal sikre en sterk og tydelig offentlig rolle i planleggingen, og som gjør planprosessen mer oversiktlig og gjenkjennelig for alle parter. Videre styrkes krav til sammenheng i byens blågrønne infrastruktur og virkemidler for å forebygge økt sosial skjevhet og for å styrke folkehelsen.

Byråden viser til at KPA er et verktøy for å angi overordnede føringer for:

1. gode og effektive planprosesser
2. bærekraftig areal- og samfunnsutvikling
3. krav for å sikre kvalitet og god folkehelse i byutviklingen

Byråden vil nedenfor kommentere planforslaget ut fra de ulike sidene ved KPA som styringsverktøy, hensett til byrådets politiske plattform og bystyrets føringer i prinsipp saker mv.



## 1. KPA som verktøy for å angi gode og effektive planprosesser

Byråden mener KPA må legge til rette for mer målrettet planlegging og arealbruk for å oppnå fastsatte mål for byutviklingen.

Fortetting medfører endring og vil være konfliktfylt. Det er viktig at prosessene gir forutsigbarhet og transparens. Byråden er opptatt av å ivareta medvirkning og lokaldemokrati i byutviklingen. Det er viktig at kommuneplanen legger til rette for prosesser som er åpne og inviterer til deltakelse for å sikre godt opplyste saker og forankring for de vedtak som fattes i plan- og byggesaker.

Fagetatens planforslag er mer omfattende enn gjeldende KPA 2010, både på grunn av mange politiske bestillinger og komplekse overordnede føringer for kommunal planlegging. I byrådets politiske plattform framgår det at «Den nye kommuneplanens arealdel må være mer overordnet enn i dag, for å redusere antall dispensasjoner og saksbehandlingstid.» I høringen bes det derfor om innspill til forenklinger.

Byrådet har i byrådsplattformen som mål at «kommunen skal ta en aktiv rolle i planleggingen av byen, og sørge for helhetlige planer for byutviklingen og effektiv utbygging av samferdselsprosjekter. Byrådet poengterer viktigheten av effektiv arealplanlegging og redusert saksbehandlingstid for byggesaker ...».

Byråden viser til at KPS forutsetter at kommunen «skal utarbeide offentlige planer for senterområder, der vi fastlegger hovedtrekk i byrom, gang-/sykkelsystem og bygningsstruktur. Samordning av kommunale funksjoner, herunder innendørs møtesteder, skal også vurderes i planene». Dette, sammen med byrådets ønske om mer helhetlig styrt byutvikling, taler for at krav om offentlig områdereguleringsplan, før detaljregulering, videreføres i sentrumskjerner (S2- S32) fordi de er strategisk viktige områder for den videre byutviklingen. Dette reduserer krav om områderegulering sammenlignet med krav i KPA 2010 punkt 1, fordi «sentrumskjerner» i planforslaget er arealformål som har mindre utstrekning enn dagens «sentrumsformål». Videre er næringsområder heller ikke tatt med i oppregningen.

Kryssende samfunnshensyn og/eller utbyggerinteresser i fortettingsområder kan best avklares ved områderegulering. Dersom dette skal være et effektivt virkemiddel, forutsetter det at detaljeringsgrad i områdereguleringsplanene reduseres og tidsbruken strammes inn. For å sikre forutsigbarhet, vil det i oppfølgingen av kommuneplanens arealdel angis hvilke områdeplaner som skal prioriteres først.

Byråden støtter fagetatens vurdering av at sentrumskjernen (sone 1) må sees i sammenheng, jf. det som er sagt ovenfor om områdereguleringsplan. Kommunen må imidlertid forholde seg til de planinstrumentene loven gir anvisning på, og innføring av nye planbegreper kan skape uklarhet og redusert forutsigbarhet. Fagetatens forslag om å innføre krav om «samlet reguleringsplan», ville i tilfelle forutsette hensynssone «felles reguleringsplan» etter pbl § 11-8 andre ledd bokstav c for de aktuelle sentrumskjerner.

Før høring endres fagetatens forslag § 3.4 ved å erstatte krav om «samlet reguleringsplan» med krav om «områdereguleringsplan» i sentrumskjerner, får å få belyst dette grepet i høringen.

Plankravet er viktig for å sikre helhet i utbyggingen, utrede og avveie ulike samfunnsinteresser og ivareta medvirkning. Det gir også verktøy for å legge til rette for ønsket utvikling og virkemidler for å gjennomføre dette. Fagetaten foreslår at reguleringsplaner vedtatt før pbl 1985 trådte i kraft ikke skal gi grunnlag for nye tiltak, men kreve ny regulering. Byråden ber om innspill til dette grepet i høringen.



Byråden understreker at det er en offentlig oppgave å gi tydelige avklaringer knyttet til områdets behov og føringer for arealbruk som ivaretar helhet i planleggingen. Godt samarbeid mellom kommunen og utbygger er en forutsetning for effektiv saksgang og god kvalitet på private planforslag.

Tydelige krav tidlig i planprosessen, helst alt på oppstartmøtet, er viktig for å oppnå forutsigbarhet. Byråden ser at fagetatens beskrivelse av Byromsanalyser viser at dette kan være et verktøy som bidrar til å ivareta offentlig veiledning tidlig i planprosessen om krav som skal sikre sammenhengende byromstruktur og andre kvaliteter ved ny utbygging. I tillegg bør avklaringer til oppstart omfatte analyse av behov for samfunnsservice (skole, barnehage, kultur, idrett) og teknisk infrastruktur som ikke fanges opp av byromsanalysen, og se hen til eventuelle levekårsutfordringer. Byråden mener «byromsanalyser» er et lite hensiktsmessig navn, og mener «stedsanalyser» er mer dekkende, og at veilederen bør videreutvikles som et verktøy i planleggingen.

Byråden mener stedsanalyser bør foretas av kommunen, fordi det gir en mer nøytral vektning av kryssende interesser og behov, og derfor ivaretar helhet på en bedre måte. Fagetaten har foreslått at byromsanalyser skal utarbeides av private forslagsstillere i sone 2 og 3. Byråden mener det er prinsipielt uheldig at ansvaret for å utarbeide byromsanalyse legges på privat forslagsstiller. Forslaget kan få den virkning at forslagsstiller definerer behov og plassering av felles funksjoner med praktisk betydning ut over forslagsstillers eget planområde, uten å være underlagt krav til medvirkning. Byråden mener for øvrig krav om byromsanalyser utført av forslagsstillere framstår som et nytt prosessledd i planprosessen siden fagetaten forutsetter at kommunen skal godkjenne byromsanalysene, eventuelt ved et eget planråd i Plan- og bygningsetaten. Det kan medføre risiko for uklarhet rundt fastsatte frister og framdrift i plansakene. Før høring endres derfor forslaget bestemmelse som forutsetter at byromsanalyse utarbeides av forslagsstiller slik at ansvaret legges på kommunen, jf. bestemmelsene § 8.2 samt §§ 26.1 - 26-3.

I bestemmelsene om rekkefølgekrav § 4 foreslår fagetaten at byromsanalysen skal avklare behov for rekkefølgekrav for videre planlegging. Selv om byromsanalysen kan avdekke flere behov, er det fortsatt noen former for samfunnsservice og teknisk infrastruktur som ikke fanges opp. På denne bakgrunn tas henvisningen til byromsanalysen ut av bestemmelsene § 4.2.

Utbygger skal som hovedregel bære kostnader som utløses ved eget utbyggingstiltak. Rekkefølgekrav kan virke fordyrende for det enkelte utbyggingsprosjekt eller være tidkrevende å realisere. Kommunen kan imidlertid avbøte negative konsekvenser av rekkefølgekrav ved at kommunens egne prioriteringer og ressursbruk knyttet til samfunnsservice og teknisk infrastruktur rettes inn mot oppfølging av vedtatte arealstrategier.

Rekkefølgekrav for å sikre etablering av samfunnsservice, teknisk infrastruktur og blågrønn struktur før området tas i bruk til bygge og anleggsformål må stilles der det er nødvendig for å sikre at videre utvikling blir bærekraftig. Byråden vil i planforslagets bestemmelse § 4.2 styrke vektlegging av sammenhengende blågrønne strukturer som infrastruktur og etablering av ute- og lekeoppholdsareal ved å stille krav om at dette ferdigstilles før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Oppsummert: Byråden vil videreføre krav om offentlig områderegulering for arealformål sentrumskerne (S2-S32) i bestemmelsene § 3.4. og ta krav om at private skal utarbeide byromsanalyser ut av bestemmelsene og for øvrig erstatte henvisninger til byromsanalyser med «stedsanalyser». Byråden vil i tillegg stille rekkefølgekrav i § 4.2 om ferdigstilling av blågrønn infrastruktur og leke- og uteoppholdsareal før midlertidig brukstillatelse gis, og

oppdatere forutsigbarhetsvedtak som vil bli førende for rekkevidden av bestemmelsen om utbyggingsavtaler i § 5.

## 2. Kommuneplanen som verktøy for bærekraftig areal- og samfunnsutvikling

Gjennom rulleringen av KPA ønsker byrådet å forsterke en arealpolitikk som fremmer en Grønn by med bærekraftig utvikling i forhold til klima og miljø, og som legger til rette for å nå målene i Grønn strategi. Samtidig skal gjennomføring av det grønne skiftet skje uten å forsterke sosiale forskjeller.

Byråden ser behov for nye statlige og lokale virkemidler for å iverksette en sosialt utjevne boligpolitikk. Dette er en av de store bypolitiske utfordringene framover.

Byråden understreker at det overordnede grepet i plankartet ivaretar føringer om kompakt byutvikling i KPS og Strategisk temakart på en god måte. I høringen er det viktig å få belyst om den foreslåtte differensiering av byggesonen er tilstrekkelig klar og om bestemmelsene til sonene § 26 flg. gir en hensiktsmessig detaljering. Det ønskes også konkrete innspill på om bestemmelsene til arealformål bebyggelse og anlegg vil fungere etter intensjonen og forsterke et utbyggingsmønster som gir redusert transportbehov.

Et helhetlig og overordnet grep som gir bærekraftig byutvikling, er viktig for å styre investeringer inn mot de områder som skal fortettes og styrke kommunens egen ressursbruk og innsats i disse områdene. Dette bidrar til å gjøre KPA mer gjennomførbar, selv om en konsistent arealpolitikk medfører en del vanskelige valg, med store økonomiske konsekvenser for enkelte. Kommunen har på sin side begrenset med ressurser og vedlikeholdsetterlep på infrastruktur i allerede bebygde områder. Ny satsing på infrastruktur må prioriteres i fortettingsområdene. Ved å hindre ytterligere byspredning, kan kommunen bedre ivareta teknisk og sosial infrastruktur med forsvarlig kvalitet.

Byråden viser i denne sammenheng til at fagetatens anbefaling om å ta områder som i KPA 2010 er avsatt til fremtidig boligutbygging, «B-områder<sup>2</sup>», ut av plankartet fordi de gir bilbasert utbygging, kan være krevende. Forslaget framstår som et nødvendig grep for å følge opp føringer i KPS, Strategisk temakart (bystyresak 23/17) og for å nå Grønn strategis mål om 10 % reduksjon av personbiltrafikk i 2020 og 20 % reduksjon av personbiltrafikk i 2030. Det framstår ikke som realistisk at kommunen vil få utviklet disse områdene. Kollektivstrategien går ut på å oppruste og bygge opp under eksisterende kollektivtraseer. Dette forsterkes av at *Statlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* og *Nasjonale forventninger til arealplanlegging* gir føringer om en mer restriktiv arealbruk for å redusere transportbehov. Samtidig er Byvekstavtalen inngått under en klar forventning om at kommunen ivaretar slike føringer i sin arealplanlegging, selv om avtalen ikke angir konkrete løsninger. Det bemerkes for øvrig at kommunen ikke har anledning til å anvende arealformål bebyggelse og anlegg, samtidig som området «fryses» for videre utvikling, dersom rekkefølgekrav ikke er realistiske, og det er heller ikke hjemmel til å båndlegge arealet med hensynssone på dette grunnlag.

I tiden fra KPS til KPA-forslaget ble utarbeidet har SSBs befolkningsprognose for Bergen blitt nedjustert bl.a. på grunn av nedgang i oljesektoren og redusert innvandring. SSBs prognose tilsier en utvikling som vil ivareta estimert vekst på 30 000 flere bergensere frem mot 2030, det vil si utbygging av 1 200 til 1 500 boliger årlig. I planbeskrivelsen fremgår det at forslaget gir rom for bygging av 40 000 boliger i fortettingsområdene i planperioden, noe som er mer enn prognosene tilsier. Byrådet har større ambisjoner enn prognosene tilsier. Bergen skal

---

<sup>2</sup> *Haukås, Dyngeland, Vårheia mfl.*

være en sterk motor i regionen, attraktiv for nyetableringer i konkurranse med andre, sammenlignbare byer.

Det er i planbeskrivelsen angitt en skisse til boligfordeling mellom de ulike bydeler. Byråden slutter seg til økning av boliger i det utvidete sentrumsområdet, men vil se nærmere på framtidig boligfordeling mellom bydeler. Bystyret har i merknad i Prinsippsak for Strategisk temakart (sak225/16) lagt til grunn at «I tilknytning til Kommunens arealplan skal det utredes et program for boligforsyning i Bergen Kommune, hvor hensynet til bærekraftig utvikling og tilgang på boliger av variert størrelse og kostnad veier tungt.» I det videre arbeidet med fortetting i Program for boligforsyning vurderes:

- 1) Sentrums utviklingsrom og tålegrense for fortetting i forhold til kulturminne- og naturverdier
- 2) Volum/kritisk masse som må til for å gi utviklingsrom og byreparasjon i øvrige bydeler og bydelssenter.

I forslaget er næringsområder for arealkrevende næring (industri og lager) vist i Plankart 1. Plasseringen er drøftet i prinsippsak om Strategisk temakart (bystyresak 225/16), som fastsatte at det skulle etableres 7 næringsområder i ytterkant av de 7 fortettingsområdene. Byrådet viser i denne sammenheng til at forslag om næringsområder i flere tilfeller medfører avveininger mellom forholdet til eksisterende bebyggelse, vern av grøntfaglige interesser (LNF og Grøntområder) og behovet for egnet næringsareal med god tilknytning til overordnet vegnett. Næringsområdene er fordelt mellom bydelene og kommunens behov for næringsareal for plasskrevende næring er gjort ut fra en helhetlig vurdering innen kommunen, hensett til tilgjengelig næringsareal i regionen.

Byråden viser konkret til at Næringsområdet I/L 12 ved Rådalen ikke er vist som mulig areal for plasskrevende næring i Strategisk temakart (sak 225/16), men at avgrensningen i hovedsak er fastsatt som en formalisering av eksisterende bruk. Planforslagets avgrensning av I/L12 vil ikke berøre de omkringliggende LNF-områder og areal for idrettsformål i KPA 2010. Det nevnes for øvrig at det er startet opp en privat reguleringsplanprosess i området som ikke forholder seg til planforslagets avgrensning.

Flere eldre kommunedelplaner knyttet til samferdsel foreslås opphevet i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel. Byråden anbefaler at byrådet slutter seg til dette, jf. innstillingen punkt 2.

Byråden viser til at fagetatens forslag om å oppheve gjeldende Kommunedelplan for Nyborgtunnelen er i samsvar med bystyrets høringsuttalelse til forprosjekt om Ringveg Øst og E39 nord i Åsane (jf. sak 287-16). Her gir bystyret tilslutning til forslag fra Statens vegvesen om «konsept øst» som gjelder de tre delstrekningene Fjøsanger-Arna, Arna-Vågsbotn og Vågsbotn-Klauvaneset. En viktig del av begrunnelsen er at dette konseptet legger best til rette for å flytte trafikk ut av det sentrale byområdet.

I ny Nasjonal transportplan (NTP) 2018-2029, vedtatt 19. juni 2017, er parsellen E 16 Arna-Vågsbotn prioritert for gjennomføring i perioden 2024-2029. Parsellen E39 Vågsbotn-Klauvaneset er prioritert med oppstart i samme periode. Bergen kommune ønsker oppstart av ny kommunedelplan i samarbeid med Statens vegvesen og kommunene i Nordhordland så raskt som mulig.

Det pågår planarbeid for videre utbygging av Bybanen, ulike fremkommelighetstiltak for kollektivtrafikken, utvikling av gang- og sykkelvegnettet, ringvegssystem mv., som hver for seg og sammen skal bidra til en best mulig samordnet areal- og transportutvikling. I den forbindelse vises det til bystyrets behandling 31. mai 2017 av 1. generasjons byvekstavtale og bompengesøknad for ny bypakke.

Fagetaten har i planbeskrivelsen vist en gondolbane som mulig framtidig infrastruktur på Laksevåg. Byråden mener imidlertid det er viktigere å prioritere utredning av en framtidig,

klimavennlig bybane til sjøs, og hvilke arealer som må sikres for å få tjenlige anløpssteder i bydelene, og til nabokommunene. Bystyret har ved flere anledninger pekt på behov for og ønske om å få klarlagt potensialet for en «Bybane til sjøs», blant annet i forbindelse med vedtak av prinsippsak om strategisk temakart i september 2016 og i høringsuttalelse til Regional transportplan 2018-2029, jf. vedtak i KMBY 6. april 2017. Byråden imøteser et tett samarbeid med Hordaland fylkeskommune som kollektivmyndighet om vurdering av mulige løsninger frem mot 2. gangs behandling av KPA. Før høring vil byråden ta inn omtale av klimavennlig «bybane til sjøs» i planbeskrivelsen.

### *3. Kommuneplanen som verktøy for å sikre kvalitet og god folkehelse i byutviklingen*

Mye av det som bygges vil bli stående i kommende generasjoner. Det er derfor viktig med langsiktighet i byplanleggingen. At KPA stiller krav til kvalitet i byrom og det som bygges er viktig for å sikre trivsel, integrering, god folkehelse og å forebygge levekårsutfordringer i generasjoner som kommer. Byråden tilrår å fremme kvalitet ved alle sider av byutviklingen, fra planarbeid til byggesak, og ved gjennomføring.

Byråden legger til grunn at KPA best kan ivareta bystyrets føringer i Folkehelseplanen (sak 144/15) ved konkrete bestemmelser om funksjonskrav og kvalitetskrav som bygger opp om folkehelse ved arealbruk og i tiltak, og er usikker på hensiktsmessigheten av bestemmelsen i forslaget § 7, som for øvrig overlappes av formålsbestemmelsen i § 1.

Byrådet har som mål at Bergen skal bli Norges grønneste storby. Bystyret har vedtatt (sak 22/17) at kommunen ved arealplanlegging skal bevare og avsette arealer til sammenhengende blågrønne strukturer<sup>3</sup>, også i fortetningsområdene. Sammenhengende blågrønne infrastrukturer er viktig for å ivareta byøkologi og fordrøyning av overvann som gir bedre klimatilpasning. Dette er også svært viktig for folkehelse, ved at sammenhengende blågrønne strukturer fungerer som barrierer mot støy og forurensing, samtidig som de gir rom for rekreasjon og økt trivsel. Byråden vil før høringen styrke krav om ivaretagelse og etablering av sammenhengende blågrønne strukturer i planforslagets bestemmelser. I høringsperioden utarbeides det et eget Temakart for sammenhengende blågrønne strukturer for å vise overordnede blågrønne strukturer og vise hvor kommunen har en strategi for å etablere sammenheng mellom disse i videre byutvikling. Dette vil bli sendt på egen høring med sikte på å knytte det til bestemmelsene i KPA.

LNF-arealer er under press i kommunen, noe som gjenspeiles i mengden innspill til rullering av KPA om endring av arealformål LNF. Fortetningsstrategien medfører at ny utbygging skal skje på bebygd areal, og bidrar med det til å verne LNF-områder. Vern av dyrket mark og matjord er viktig i både kortsiktig og langsiktig perspektiv, og vern av natur og friluftsområder er viktig for å ivareta naturmangfold, kulturlandskap og rekreasjonsmuligheter nær byen. Bystyret har i Handlingsplan for landbruk (sak 75/17) vedtatt at «Mål for utviklingen av landbruket i Bergen er å ta vare på arealene slik at landbruksnæringen i samarbeid med byens øvrige befolkning kan sikre kortreist mat av god kvalitet, ta vare på og videreutvikle kultur, landskap og identitet for Bergen by.» Det legges videre opp til at en ny kartlegging av landbruksareal skal inngå i ved rulleringen av KPA. Siden handlingsplanen ble vedtatt kort tid før planforslag ble levert, har ny kartlegging ikke latt seg gjennomføre. Byrådet vil imidlertid starte opp arbeidet med kartlegging. Hensynssonen for «Sammenhengende landbruk» er

<sup>3</sup> Bergen kommune har i «Kommunedelplanen, Blågrønn infrastruktur i Bergen 2012 – 2020/ Grøntmiljøplanen», definert blågrønne strukturer: Med «den blågrønne strukturen» menes nettverket av blågrønne områder som ligger mellom og utenfor bybebyggelsen. Dette er store og små naturområder, kulturlandskap og mer urbane områder tilrettelagt for lek og rekreasjon, samt vassdrag og vassdragenes omgivelser.

derfor videreført fra KPA 2010. Bynært og urbant landbruk er et satsingsområde for byrådet, og i høring bes det om innspill på planforslagets ivaretagelse av dette.

Støy er en utfordring for folkehelsen og har betydning for trivsel og bokvalitet. Fagetatens forslag til bestemmelse om støy framgår av § 22, og slår fast at grenseverdier i Tabell 3 i Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442-16 skal gjelde i støyutsatte områder. Tabell 3 er imidlertid ikke tatt inn, noe som reduserer informasjon til leser. Strukturen i bestemmelsen for øvrig er også endret, og byråden ber om høringsinstansenes syn på om denne bestemmelsen er enklere å forstå og praktisere enn dagens støybestemmelse i KPA 2010 punkt 13.

Fortettingsstrategien medfører at ny utbygging må skje i støyutsatte områder. T-1442 angir at «avvikssoner» kan benyttes for å få et hensiktsmessig utbyggingsmønster. Folkehelsehensynet vil her måtte avveies mot behovet for å fortette for å oppnå et utbyggingsmønster som reduserer personbiltrafikken. Fagetaten foreslår en tydelig avgrenset avvikssone der avvikene er mer markerte (rød støysone) i S1-S8, og viser til at disse er de prioriterte fortettingsområdene.

Når det gjelder hvilke kompensierende tiltak som må være ivare tatt for at vilkårene skal være innfridd, viser byråden til at T-1442-16 bl.a. anbefaler at «Alle boenheter innenfor avvikssonen skal være gjennomgående, og minst 50 % av rom for støyfølsomt bruksformål, og minst 1 soverom, skal ha vindu mot stille side.» Fagetatens forslag legger opp til mindre omfattende krav, og med det redusert bokvalitet.

I gul støysone foreslår imidlertid fagetaten en bestemmelse om avbøtende tiltak som kvalifiserer for avvik fra grenseverdi i gul støysone – uten å definere hvor dette kan forsvares ut fra behovet for å etablere et tjenlig utbyggingsmønster. Byråden ser det som mer forsvarlig å avgrense slike avvik til sentrumskjerner og byfortettingssonen (sone 1 og 2).

Når det gjelder flystøy, er dette et tema som er viet stor oppmerksomhet i reguleringsplaner og byggesaker i kommuneplanperioden, og som har medført mer tidkrevende prosesser og ressursbruk i flere saker. De berørte områdene i hensynssone gul og rød flystøy, faller i all hovedsak utenfor fortettingsstrategien. I prinsipp sak om flystøy og rullebane 2 (sak 150/16) ble det derfor lagt til grunn at man ville legge seg på nivå med T-1442 ved rullering av støybestemmelsen i KPA.

Bestemmelsen § 22.1.2. bokstav c, avsnitt «Spesielt for flystøysoner», sammenholdt med reduserte minimumskrav til uteoppholdsareal, vil imidlertid ha den effekt at den senker terskelen for ny utbygging i flystøysonen. Det er ikke i samsvar med føringer i prinsipp sak, og framstår ikke som gjennomførbart. Denne del av § 22.1.2 tas derfor ut før høring.

Byråden ber om innspill på om bestemmelsen § 33.6 om Grønne støysoner (stille områder) gir et tydelig vern mot ny og støyende virksomhet i arealplanleggingen, slik bystyrets føringer i Handlingsplan mot støy (sak 5-15) forutsetter.

Fagetaten har i planforslaget fanget opp bystyrets føringer i prinsipp sak om byskikk og byggehøyder (sak 22/17) om at kommuneplanen skal gi ivareta bærekraftig utvikling og at den menneskelige skala skal legges til grunn for all planlegging i Bergen. Videre skal byens allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjøfronten skal være overordnet prinsipp for bystrukturen<sup>4</sup>. Byråden viser til at dette er viktig for å skape en trygg og åpen by, som tilrettelegger for en aktiv gåby.

---

<sup>4</sup> Det pågår for øvrig et arbeid med Strategi for sjøfronten i sentrale deler av Bergen.

Det lokale stedets egenart skal vektlegges ved all planlegging av nybygg. Dette gjelder både i de historiske områdene, i knutepunktene og for øvrig i byggesonen. Det forutsettes arkitektur med høy kvalitet og særpreg som forsterker og videreutvikler stedets kvaliteter og profil. Byråden understreker behovet for mangfold og variasjon i bygningsmiljø og byrom. Byråden ønsker innspill på hvordan plan- og bygningslovens «skjønnhetskrav» i pbl § 29-2 kan forsterkes i KPAs bestemmelser. Byråden tar for øvrig sikte på å rullere arkitekturstrategien av 2011, og etablere et eget program for kunst i det offentlige rom.

Forslaget har bestemmelser om arkitektur og utforming av tiltak i § 8, som har flere materielle krav som skal sikre kvalitet i det som bygges. Byråden mener det er viktig å få frem at den menneskelige skala og sammenhengen i byrommene løftes frem som sentrale premisser for ny utbygging. Mer differensierte krav for tetthet og kvalitet de ulike byggesonene følger av bestemmelsene § 26 flg. Bestemmelsene gir forutsigbarhet ved at de definerer hva sone 1, 2, 3, og 4 skal inneholde, men byråden ser at de bidrar til å øke detaljgraden i KPA. I høringen bes det om innspill på hvordan forslaget bygger opp under mål om kvalitet i fortettingen og hvordan overordnede grep i KPA kan ivareta kvalitet.

Byråden finner at beregningsregelen for byggehøyde i sone 1 og 2 i forslagets bestemmelse § 26.1.6 i foreliggende form er egnet til å skape klarhet. Byråden vil, for å følge opp bystyrets føring i prinsipp sak om byskikk og byggehøyde (225/16), endre bestemmelsen før høring, slik at den gir rom for lokale variasjoner ved fastsettelse av byggehøyder der steds- og landskapstilpasning, påvirkning på lys, luft og klimatiske forhold på tiliggende byrom blir avgjørende. Forslag om maksimal byggehøyde på 35 meter opprettholdes.

Byråden ønsker å styrke vektleggingen av kulturminner som en ressurs for byutvikling med egenart og identitet, og vil tilføye en bestemmelse under forslaget § 12 for å få dette aspektet tydeligere frem i KPA. Kommuneplanen skal sikre at kulturminnehensyn ivaretas i plan- og byggesaksbehandling. Formelt vern fastsettes i reguleringsplan. Ikke alle kulturminner er kartlagt og vurdert, men kan like fullt være verneverdige. I enkeltsaker kan konflikt mellom ny utbygging og vern komme på spissen. Vern av kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap er viktig for å ta vare på egenart, stedsidentitet og bevare uerstattelige verdier for framtidige generasjoner. Fortetting kan føre til press på kulturminner og kulturmiljø, men kan også føre til at kulturminner inngår i nye sammenhenger som vern og styrker aktiv bruk. I kommunens saksbehandling blir det viktig å finne gode tilpasninger som legger til rette for dette. Planforslaget har som nevnt hensynssoner for kulturminnemiljø og generelle bestemmelser om kulturminnevern i § 12. I tillegg har den bestemmelsesområde Historiske områder som har restriksjoner på byggehøyder, jf. forslaget § 38.3, som oppfølging av prinsipp sak om bergensk byskikk og byggehøyder (sak 22/17). I høringen vil det kunne gis innspill til avgrensingen av bestemmelsesområdene og om kulturminnebestemmelsene gir hensiktsmessige avklaringer. Kommuneplanen vil for øvrig suppleres med en ny kommunedelplan for kulturminner (temaplan), som vil gi økt forutsigbarhet.

I KPS er det forutsatt at det er viktig å fremme bomiljøer som er preget av mangfold, på tvers av alder, sosial og etnisk tilhørighet, der flest mulig kan mestre sin hverdag, bli boende i egen bolig og få økt livskvalitet. I Handlingsplan for 250 flere kommunale utleieboliger 2017-2021 (sak 44-17) vil bystyret prioritere å tilrettelegge boliger tilpasset spesielt vanskeligstilte grupper. I noen tilfeller kan særlig vanskeligstilte gruppers behov tale for tilrettelegging som ikke samsvarer fullt ut med overordnede mål for byutviklingen. Byråden vil før høring ta inn en unntaksregel i § 9 fra ordinære kvalitetskrav for denne typen saker, på vilkår av at avvik kan begrunnes forsvarlig.

KPS slår fast at «Kvalitet i bomiljø skal sikres gjennom variasjon i arkitektur, boligstørrelse og boligtype og god tilgang på grøntarealer og offentlige byrom. Det skal også vurderes

ytterligere tiltak for å forebygge sosial skjevhet, blant annet gjennom fordeling av kommunale boliger.». Kommunen har som mål å spre den sosiale boligmassen, jf. Handlingsplan for 250 flere kommunale utleieboliger 2017-2021. Byrådet vil åpne for at kommunen tar i bruk virkemidler for å sikre seg forkjøpsrett til markedspris i nye utbyggingsprosjekter. Utbyggingsavtaler kan inngås for å etablere en slik forkjøpsrett, dersom bystyret åpner for det i et «forutsigbarhetsvedtak» med hjemmel i pbl § 17-2 flg. Dagens forutsigbarhetsvedtak i sak 63/07 er modent for revisjon fordi det er hjemlet i plan- og bygningslov 1985, og en revidert versjon vil i høringsperioden bli lagt frem for bystyret for behandling.

Forslaget har krav til leilighetsfordeling i nye utbyggingsprosjekt i byfortettingssonen (sone 2) og krav om familieboliger i byfortettingssonen og ytre fortettingssone (sone 2 og 3) og i levekårszoner med høy utflytting av barnefamilier ved ny utbygging. Dette er forhold som også kan løses mer konkret i reguleringsplan jf. pbl § 12-7 nr. 5 og ved utbyggingsavtaler. Byråden mener slike krav også bør få virkning for boliger i sentrumskjerner.

Byrådet har som uttalt målsetting at det skal bo flere barnefamilier i Sentrum. Byråden mener dette også bør gjelde bydelssenter og lokalsenter (sone 1). Hensynet til barn og unge vil være premissgivende for byutviklingen i hele fortettingsområdet. Kvalitet på byrom, og god tilrettelegging av leke- og uteoppholdsareal er viktig i så måte.

Bystyret har ved flere anledninger uttrykt bekymring for hyblifisering ved seksjonering av eksisterende familieboliger i sentrum. Ved at planforslaget reduserer, og i sentrum fjerner, minimumskrav for parkering og reduserer krav til uteoppholdsareal til boliger, vil materielle krav som i dag indirekte bremser seksjonering av eksisterende boenheter, falle bort. Planforslaget innfører imidlertid søknadsplikt<sup>5</sup> etter pbl § 31-6 for bruksendring og riving av bolig (herunder inndeling i hybler), noe som gir kommunen mulighet til å vurdere om endringen gir en forsvarlig utnyttning av boligmassen.

For å redusere trafikk internt i boområder og byrom legger saken opp til at parkering skal løses i fellesanlegg i ytterkant av boområder. Minimumskrav for parkering fjernes i Bergen sentrum og settes lavere enn i KPA2010 for sentrumskjerner og byfortettingssonen. Byråden anbefaler i tillegg at krav til parkering for bil ved skoler reduseres i tabellen til § 17, bl.a. fordi dette bygger opp under mål om at flere skal gå og sykle til skolen (bystyrets vedtak om «Hjertesoner» rundt skolene (sak 258-16).). Kommunen kan ikke pålegge utbygger å forplikte seg til å delta i sammenslutning som tilbyr bildeling, men kan kreve tilrettelegging for dette formål. TØI viser til at en bildelingsbil kan erstatte 5-15 privatbiler. Byråden anbefaler at tilrettelegging for bildeling kan gi en forholdsmessig reduksjon i ordinære parkeringskrav i tabellen i § 17. I sum vil disse grepene gi reduksjon i personbiltrafikk og frigi areal til andre formål, samtidig som det er egnet til å redusere utbyggingskostnader.

Prinsippaken om parkering (sak 23/17) legger til grunn at utbygger som hovedsak har ansvar for etablering av nødvendig parkering ved nye utbyggingstiltak, og at kommunen kun unntaksvis skal påta seg ansvar for å etablere parkeringsanlegg. Fagetatens forslag om innføring av frikjøpsordning er ikke behandlet i prinsippaken. Ved å inngå avtaler med utbygger om frikjøp fra minimumskrav for parkering får kommunen et tilsvarende ansvar for å etablere forsvarlig parkering. Bakgrunnen for at forrige frikjøpsordning (KPA 2006) ble opphevet var at den ble lite brukt, at parkering ble godt nok ivaretatt med ordinære bestemmelser og derfor ble ansett å være overflødig. Gjennomføringsstrategi for etablering av parkering er under utarbeidelse, og denne vil sammen med høringen kunne gi svar på om

---

<sup>5</sup> I planbeskrivelsen s. 56 angis dette ved en inkurie som et forbud mot hyblifisering, men pbl § 31-6 hjemler kun en søknadsplikt. Omtalen rettes opp før høringen.



frikjøp for bil- og eller sykkelparkering er kompatibelt med, og forsterker, de andre virkemidlene som er foreslått for å oppnå mer arealeffektive parkeringsløsninger i § 17.

### Oppfølging

For at Bergen skal lykkes med fortetningsstrategien, fordrer det at nabokommunene innenfor det felles bolig- og arbeidsmarkedet også har en areal- og transportplanlegging som gjør det mulig å nå de nasjonale målene om nullvekst i personbiltransport. Byråden vil prioritere et aktivt samarbeid i Bergensregionen om boligforsyning. Bergen kommune er for øvrig avhengig av at Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland påser at målene om nullvekst i personbiltransport ivaretas ikke bare i Bergen, men ved all videre planlegging og utbygging i regionen som helhet.

Parallelt med høringen av planforslag til rullering av KPA:

- det startes opp arbeid med en *Strategi for fortetting med kvalitet*
- fortsetter arbeidet med en overordnet byromstrategi
- fortsetter arbeidet med utforming av en *Gjennomføringsstrategi for fortetting og Gjennomføringsstrategi for parkering*
- revideres bystyrets *forutsigbarhetsvedtak* (sak 63/07) og sendes frem til bystyret for vedtak, som omtalt nedenfor
- det skal arbeides med et *Program for boligforsyning* i samarbeid med nabokommunene, Hordaland fylkeskommune og Husbanken, hvor hensynet til bærekraftig utvikling og tilgang på boliger av variert størrelse og kostnad vektlegges, jf. bystyrets merknad i prinsippsak om strategisk temakart (sak 225/16).
- det utarbeides et *Temakart for sammenhengende blågrønn infrastruktur*, som omtalt ovenfor
- det startes opp arbeid med en *Strategi for byreparasjon og replanlegging av bydelssentrene* i tråd med føringer fra KPS<sup>6</sup>
- starte opp rullering av arkitekturstrategi
- starte opp arbeid med et program for kunst i offentlige rom

Det er dyrt å bygge tett, og høye boligpriser i fortetningsområdene forsterker sosiale forskjeller. Byrådet vil ha et sterkt fokus på å få utviklet og ta i bruk virkemidler nasjonalt, regionalt og lokalt som forebygger økonomiske, sosiale og kulturelle forskjeller både i og mellom bydeler. I høringsperioden, vil bystyrets forutsigbarhetsvedtak om utbyggingsavtaler (sak 63/07) revideres, og byråden tilrår at kommunen aktivt søker å inngå utbyggingsavtaler som sikrer variert boligstørrelse og/eller kommunal forkjøpsrett til en andel av boenhetene.

For å sikre helhetlig forvaltning av kulturminner vil byrådet utarbeide kulturminneplan (kommunedelplan) for hele kommunen. Denne vil supplere kommuneplanen og gi forutsigbarhet i kommunens strategi for kulturminnevern.

Gjennom en rullering av kommunens arkitekturstrategi (Arkitektur- og byformingspolitikk, vedtatt av bystyret 2011) og etablering av et eget program for kunst i det offentlige rom, vil byråden koble perspektiver fra kunst, design og klima for å bringe økt kreativitet inn i bergensarkitekturen og for at klima- og miljøvennlige valg skal sette premissene for all utvikling av både byggesone og LNF-områder.

---

<sup>6</sup> De mest aktuelle områdene er Åsane og Loddefjord, muligens også Danmarks plass. For Laksevåg. Indre Arna og Fyllingsdalen/ Oasen er planleggingen allerede i gang, jf. Byrådets forslag til handlings- og økonomiplan 2017-2020/Budsjett 2017, side 193

Som oppfølging av Handlingsplan for landbruk (2017-2020), vedtatt av bystyret (sak 75/17) vil byråden starte opp arbeid med ny kartlegging av landbruksareal og areal som er egnet for matproduksjon i byens boligområder mv.

Byråden ønsker også å understreke betydningen av å tilrettelegge for medvirkning og gode demokratiske prosesser – for å oppnå bedre belyste saker, lavere konfliktnivå og økt eierskap til de løsninger som velges i byutviklingen. Byråden vil arbeide med å videreutvikle verktøy for medvirkning i planarbeid.

*Oppsummert - Byrådets endringer i forslaget før høring.*

Byråden for byutvikling vil som ansvarlig fagbyråd, styrke oppfølgingen av bestillinger til kommuneplanarbeidet ved å endre planforslaget på noen punkter før høring. Byråden er også opptatt av at KPA skal gi tydelig rolleavklaring mellom kommunen og private forslagsstillere/tiltakshavere. Endringene gjøres for å sikre forsvarlig avklaring av disse forholdene i høringsrunden.

Før høringen vil byråden gjøre følgende endringer (vist med kursiv og gjennomstreking) i planforslaget:

- 1) Bestemmelsen § 1 Formål  
§ 1 endres ved at følgende kulepunkter tas inn/endres:
  - «sikre gode oppvekstmiljø for barn og unge»
  - «ivareta naturgitte, historiske og bymessige kvaliteter som byens landskap, blågrønn struktur, biologisk mangfold og byområder med ulike byplangrep, arkitektur- og kulturminnekvaliteter»
  - «bidra til effektive og forsvarlige plan- og byggesaksprosesser»

§ 1 andre ledd flyttes til § 2 og blir ny § 2.1.

- 2) Bestemmelsene § 2 får nytt navn: ~~Rettsvirkning~~-Virkninger av planen

Ny § 2.1. blir som følger (flyttes fra § 1 Formål)  
«Plankart 1 (arealformål og bestemmelsesområder) og plankart 2 (hensynssoner) og Temakart sammenhengende blågrønn infrastruktur (datert XX.XX.XXXX) gir ~~juridiske rammer~~ rettslig bindende føringer for planlegging, forvaltning og utbygging.

Øvrige underparagrafer til § 2 forskyves tilsvarende.

- 3) Bestemmelsene § 3 Plankrav

§ 3.1 endres som følger:  
«Tiltak i sentrumskerne S1 Bergen sentrum, byfortettingssone og ytre fortettingssone der ~~stedsanalyse byromsanalyse etter § 8~~ viser at: (...)

§ 3.4 endres som følger:  
«Krav til ~~samlet regulering~~ områderegulering plan  
Det skal utarbeides områderegulering plan, jf. pbl § 12-2, før detaljregulering plan i områdene S2-S32. Hvert av områdene S2-S32 skal tiltak inngå i en samlet regulering plan for minimum hele sentrumskjernen.

Unntak fra dette gjelder for Bergen sentrum, der avgrensning av reguleringsplan fastsettes av kommunen etter en konkret vurdering ~~avgjøres gjennom byromsanalysen.~~»

4) Bestemmelsene § 4 Rekkefølgekrav

§ 4.2 endres som følger:

*«Blågrønn struktur, herunder overvann og vegetasjon, og leke- og uteoppholdsarealer, skal være opparbeidet, eller sikret gjennomføring, før midlertidig brukstillatelse gis. Tiltak som ihht. ~~byromsanalyse~~ (jfr. § 8) er nødvendige skal inngå som rekkefølgekrav i plan eller vilkår i rammetillatelse.»*

5) Bestemmelsene § 5 Utbyggingsavtaler

§ 5.1 endres som følger:

*«Utbyggingsavtaler kan brukes ~~for alle typer tiltak som loven i den utstrekning~~ bystyrets forutsigbarhetsvedtak etter pbl § 17-2 (sak 62/07) gir adgang til.»*

(Bystyrets forutsigbarhetsvedtak av 2007 (sak 63/07) vil i høringsperioden revideres, og legges fram for bystyret.)

6) Bestemmelsene § 8 Byskikk ~~og byromsanalyse~~

§ 8.2 endres som følger

*«~~Stedsanalyse~~ ~~Byromsanalyse~~  
For å sikre sammenhengende ~~byromsstruktur med hensyn til bærekraft og kvalitet~~ utarbeider kommunen en forenklet stedsanalyse ~~skal det lages en stedsanalyse~~ ~~byromsanalyse~~ for alle nye tiltak i sentrumskjerne, byfortettingssone og ytre fortettingssone (sone 1 - 3), med unntak for tiltak som ikke har plankrav etter §§ 3.1 og 3.2»*

7) Bestemmelsene § 9 Bolig og boligkvalitet tilføyes en unntaksregel.

Ny § 9.6 blir som følger:

*«For å legge til rette for økt utbygging av kommunale utleieboliger for grupper med særlige behov, kan det tillates unntak fra funksjons- og kvalitetskrav i kommuneplanens bestemmelser dersom det framstår som nødvendig og forsvarlig ut fra en analyse av den aktuelle beboergruppens behov.»*

8) Bestemmelsene § 10 får nytt navn: ~~Naturmangfold~~ Blågrønne verdier og infrastruktur,

Ny § 10.1 blir som følger:

*«Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og areal for dette formål sikres i plan- og byggesaker.»*

Øvrige underparagrafer forskyves tilsvarende.

Ny siste setning i § 10.4 blir som følger:

*«Ved større tiltak, skal det så langt det er mulig, plantes trær i allé, trekker, grupper eller enkeltvis. Det forutsettes at viktige bevaringshensyn samtidig ivaretas.»*

9) Bestemmelsene § 12 Kulturminner og kulturmiljø

Ny § 12.5 blir som følger:

*Hvor kulturminneressurser i form av kulturminner, bygningsmiljø og kulturlandskap er tilgjengelige, skal de brukes for å videreutvikle bergensk byskikk med kvalitet og særpreg.*

*Det skal innhentes kulturminnefaglig vurdering fra kommunens faginstans ved planlegging i sentrumskjerne og byfortettingssone.*

Ny § 12.6 blir som følger:

*Ved brann eller annen uopprettelig skade i bevaringsverdige, enhetlige bymiljøer skal ny bebyggelse enten gjenoppbygges som kopier på dokumentert grunnlag eller som nye bygninger som viderefører stedegen historisk byggeskikk av høy kvalitet. Slik bebyggelse skal ikke innebære en svekkelse av kulturmiljøets verdi og egenart.*

10) Bestemmelsene § 17 Parkering endres

§17.11 endres som følger:

*«I boligprosjekter der det etableres parkeringsplass til bildeling, og som er tinglyst, vil dette kunne gi et fradrag i ordinære minimumskrav i tabell. ~~Mer enn 30 p-plasser skal minst 2 plasser settes av til bildeling.»~~*

Parkeringstabell endres som følger:

Skoler: per 10 årsverk: Sentrum S1+BY1: ~~1~~ 0,5, Sentrumskjerner: ~~2~~ 0,5-2, Byfortettingssone: ~~3~~ 1,5-2,5 Andre arealkategorier ~~4-8~~ 3-5.

Tekst under parkeringstabell endres som følger:

*«Alle tall for sykkelparkering er ~~maksimumskrav~~. Tall for bilparkering er ~~min~~ maksimumskrav (unntatt (b)) der det står enkelttall, og minimum og maksimum der det står to tall med bindestrek mellom.»*

11) Bestemmelsene § 22 Støy

§22.1.2 endres som følger:

*«Grenseverdier kan fravikes i sentrumskjerner og byfortettingssoner dersom det dokumenteres gjennom støyfaglig utredning at kriterier i pkt a, b og c er oppfylt.*

a. Planløsning og stille side

*Alle boenheter skal ha minst en fasade som vender mot stille side. Halvparten av oppholdsrom og minst 1 soverom skal ha ~~med~~ åpningsvindu mot stille side der lydnivå ikke overstiger nedre grense for gul sone. Dersom lydnivå utenfor vindu til øvrige oppholdsrom er høyere enn nedre grenseverdi for gul sone +5 dB skal minst halvparten av soverom ha vindu mot stille side.*

*Spesielt for sentrumskjerner S1-8 (§ 26.2):*

*Kravene kan fravikes, men alle boenheter må ha minst 1 soverom med vindu der lydnivået ikke overstiger nedre grenseverdi for rød sone.*

*Avbøtende tiltak (herunder krav om balansert ventilasjon og luftavkjøling) skal inngå i den støyfaglige utredningen.*

b. Støyutsatte sider

*Lydnivå utenfor vindu til oppholdsrom skal ikke overstige nedre grenseverdi for rød sone.*

*Spesielt for sentrumskjerner S (§ 26.2):*

*For bolig, sykehus, helse-/omsorgsinstitusjon og andre skoler enn grunnskoler grenseverdien økes med:*

- + 8 dB i sentrumskjerner S1-8
- + 5 dB i sentrumskjerner S9-32.

c. Uteoppholdsareal

Lydnivå på uteoppholdsareal (jf § 14) skal ikke overstige grenseverdiene.

Spesielt for sentrumskjerner S1-8 (§26.2):

- Private uteoppholdsarealer kan overbygges eller innglasses for å oppfylle støykrav. Skjerm må kunne åpnes.
- Offentlig areal som benyttes for å dekke arealkrav for bolig kan ha inntil 3 dB høyere lydnivå enn grenseverdi.

Spesielt for flystøysoner:

- ~~- Kravet til lydnivå for privat uteoppholdsareal skal oppfylles for minimum 10 m<sup>2</sup> pr boenhet. Arealen kan overbygges eller innglasses for å oppnå kravet. Skjerm må kunne åpnes. Eventuelt overskytende areal kan ha inntil 3 dB høyere lydnivå.~~
- ~~- Lydnivå på minst 25 % av felles uteoppholdsareal skal ikke overstige grenseverdi for flystøy. Resten av arealet kan ha inntil 3 dB høyere lydnivå.»~~

12) Bestemmelsene § 26.1 Fellesbestemmelser for sone 1-3; sentrumskjerne, byfortettingssone og ytre fortettingssone

§ 26.1.4 endres som følger:

«For å sikre sammenheng i byromstrukturen, *utarbeider kommunen stedsanalyse* ~~skal det utarbeides byromsanalyse~~ i samsvar med krav i § 8.2 § ~~pkt 2.~~»

§ 26.1.6 endres som følger:

- «For Sone 1 – sentrumskjerner og Sone 2 - byfortettingssoner gjelder følgende bestemmelser om byggehøyde:
- Byggehøyden skal som hovedregel ~~defineres ut fra bredden på tilstøtende byrom, og skal i gjennomsnitt ikke overstige 90 % av byromsbredden.~~ *tilpasses stedskvaliteter som natur- og kulturlandskap og bygningsmiljø, og ivareta gode kvaliteter på tiliggende byrom i form av tilgang på sol og lys samt ivareta viktige siktlinjer. Det skal tas hensyn til lokalklimatiske forhold, og negative vindvirkninger i byrom skal forebygges. Tiltakets fjernvirkning, synlighet og arkitektoniske kvaliteter tillegges vekt i vurderingen. Maksimal byggehøyde skal ikke overstige 35 m.»*

13) Bestemmelsene § 26.2 Sone 1 Sentrumskjerne

§ 26.2. 4 endres som følger:

«Det skal utarbeides *områdereguleringsplan* ~~en samlet reguleringsplan~~ for minimum hele sentrumskjernen, jfr. § 3.4. Unntak fra dette gjelder for Bergen sentrum (S1), der avgrensning av reguleringsplan *fastsettes av kommunen etter en konkret vurdering* ~~avgjøres gjennom byromsanalysen.~~»

§ 26.2.5 endres som følger:

«Som del av *områdereguleringsplanen* ~~reguleringsplanen~~ *utarbeider kommunen en stedsanalyse* ~~det utarbeides en byromsanalyse~~, som også omfatter byromstrukturen rundt sentrumskjernen.»

14) Bestemmelsene § 26.3 Sone 2 Byfortettingssone

§ 26.3.2 endres som følger:

«Som grunnlag for reguleringsplan *utarbeider kommunen en stedsanalyse* skal det foreligge en byromsanalyse. Det samme gjelder for byggesøknad som ikke samsvarer med reguleringsplan. (jfr. §3)»

§ 26.3.6 endres som følger:

«For tiltak som behandles direkte som byggesak gjelder følgende:

- a. ~~Det skal lages byromsanalyse som del av byggesøknad. Tiltaket skal være i samsvar med krav i kommuneplanen.~~
- b. Grad av utnytting skal være mellom 100 % og 200 %-BRA. Parkering under bakken inngår ikke i grad av utnytting.
- c. Byggehøyde skal være innenfor rammene gitt i § 26.1.6.»

15) Bestemmelsen § 33

Ny bestemmelse § 33.11 *Annen fare akutt forurensning* blir som følger:

*«I område med risiko for spontane og uforutsette forurensningsutslipp til luft, kan det ikke oppføres ny boligbebyggelse, skole eller bygninger til allmenyttige formål i hensynssonen.»*

§ 33.11 om «Annen fare brannsmitte» forskyves og blir ny § 33.12.

16) Planbeskrivelsen må på noen punkter revideres for å stå i samsvar med endringene ovenfor. Mindre, mer redaksjonelle endringer vil også bli gjort for å oppdatere planbeskrivelsen før høring. I tillegg gjøres enkelte konkrete tilføyelser:

- a) Kapittel 6 Bærekraftig transport: For å få tydeligere frem bystyrets føring i sak 225/16 om strategier for kollektivsatsing, herunder styrket omtale av «bybane til sjøs» og illustrasjon av mulige anløpssteder mellom sentrum og bydelssenter samt nabokommuner.
- b) Kapittel 8 Offentlige funksjoner: Idrett omtales i ingress og sentrumsnær skatepark omtales under overskriften «Andre offentlige funksjoner».

17) Noen endringer i Plankartet:

- a) I Plankart 1 til planforslaget er det i nedbørsfeltet til Jordalsvatnet foreslått endringer av dagens plankart, som VA-etaten mener kommer i konflikt med klausuleringsbestemmelse for drikkevannskilden, som slår fast at ny industri og ny bebyggelse ikke tillates i området. Kommunen er forpliktet til å ta drikkevannshensyn etter folkehelseloven § 2c når den utarbeider arealdelen av kommuneplanen, jf. drikkevannsforskriften § 26 første ledd. I ROS-analysen for KPA, jf. vedlegg M, er det også angitt at bebyggelse i dette området kan ha store helsemessige konsekvenser. Byråden ser at kommunens som forvaltningsmyndighet for vann, medfører at disse endringene må reverseres før høring.
- b) I Plankart 1 ved Steinsvikkroken endres avgrensingen av byggeområdet for å legge til rette for et nytt mindre areal for et begrenset antall boliger for mennesker med særlige behov. Endelig avgrensning på kartet som ivaretar avstandskrav overfor vassdraget, foretas før saken legges ut på høring.
- c) I Plankart 2 fastsettes en hensynssone rundt biogassanlegget i Rådalen, «Sikrings-, støy- og faresoner» med fareårsak «Akutt forurensning». Endringen gjøres ut fra en føre var-vurdering, fordi VA-etaten har meldt inn at det foreligger risiko for spontane og uforutsette forurensningsutslipp (lukt) til luft fra biogassanlegget. Deler av området ligger innenfor byggesonen, og bestemmelse til hensynssonen skal forebygge at det oppføres ny luktfølsom bebyggelse, i form av bolig, skole, bygning til allmenyttige formål mv. innenfor hensynssonen.

Avgrensning settes i høringen til 200 meter målt fra forurensningskilden. ROS-analyse for luftforurensning er under utarbeidelse, og ventes å være klar i løpet av høringsperioden. En mer kvalifisert avgrensning ut fra fremherskende vindretning kan foretas når denne ROS-analysen er klar.

Byråden anbefaler at planforslaget legges på høring med de endringer som følger ovenfor, og at det inviteres til bred høring.

**Vedtakskompetanse:**

Det følger av sak 236-16 Byrådets fullmakter § 18.1 at innenfor fagområdene klima, miljø, byggesak og byutvikling har byrådet fullmakter til å utøve myndighet med utgangspunkt i Plan- og bygningsloven og annet relevant lovverk, med unntak av saker der; myndighet i henhold til lov ligger til bystyret selv, der bystyret har delegert myndighet til Komite for miljø og byutvikling, eller bystyret har delegert myndigheten i plan eller vedtekt. Det foreligger ikke slike unntak, og byrådet har derfor fullmakt til å fatte vedtak om å legge planforslag til kommuneplanens arealdel ut på høring.

**Byråd for byutvikling innstiller til byrådet å fatte følgende vedtak:**

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 11-14, legges høringsforslag til kommuneplanens arealdel 2016, 65270000, ut til høring og offentlig ettersyn med endringer som beskrevet i byrådets saksframlegg. Høringsforslaget består av:
  - Plankart 1 og 2
  - Tilhørende bestemmelser
  - Planbeskrivelse
  - Temakart Grøntfaglige interesser
2. I medhold av plan- og bygningsloven § 11-12 meldes det at følgende kommunedelplaner oppheves:
  - a. KDP for Mildehalvøya, 15740000
  - b. KDP for Bybane Bergen – Rådal – Flesland, delstrekning Bergen sentrum – Kronstad, 16230000
  - c. KDP Fastlandssamband Sotra – Bergen, 19920000
  - d. KDP E39 Åsane nord, tunnel Midtbygda – Nordhordlandsbrua, 16160000

Dato: 2. oktober 2017

Anna Elisa Tryti  
Byråd for byutvikling

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Fagnotat fra Plan- og bygningsetaten, datert 20.4.2017

A. Plankart 1 og 2 datert 20.4.2017, dok. nr. 368

B. Reguleringsbestemmelser med vedlegg, datert 20.4.2017, dok. nr. 369

1. Definisjoner og ordforklaringer

2. Veileder for byromsanalyse (samme som vedlegg K)

3. Veileder for parkering (under utarbeiding)



- 4. Utfyllende informasjon til hensynssoner for bevaring kulturmiljø
- 5. Utfyllende regler for skilt og reklame
- C. Planbeskrivelse, datert 20.4.2017, dok. nr. 370
- D. Temakart: Grøntfaglige interesser, dok. nr. 371
- Vedlegg:
  - E. Oversikt innkomne innspill
  - E1 Innspill som berører boligområder
  - E2 Innspill som gjelder sentrumsformål
  - E3 Innspill som berører havn, flyplass og terminalområder
  - E4 Innspill som berører næringsområder
  - E5 Innspill som berører LNF
  - E6 Innspill som berører byfjell
  - E7 Innspill som berører kystsonen
  - E8 Innspill som berører grønnstruktur
  - E9 Innspill som berører andre hensynssoner
  - E10 Innspill fra KPA2010
  - E11 Innspill til bestemmelsene
  - E12 Andre innspill
- F. Endringer i plankartet
- G. Gjennomgang av B-områdene
- H. Arealkrevende næringsområder
- I. Naust og småbåtsanlegg
- J. Samfunnsnyttig massehåndtering
- K. Veileder for Byromsanalyse
- L. Oppfølging av vedtak i KPA2010
- M. ROS-analyse, datert 17.4.2017, dok. nr. 372