

Bergen, 25. mars 2025

Bergen kommune  
Plan- og bygningssetaten  
[postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no](mailto:postmottak.planogbygg@bergen.kommune.no)

## Innspill til planprogram til KPA 2027

Bergen Næringsråd har vurdert Bergen kommunes forslag til planprogram for kommuneplanens arealdel (KPA) 2027. Vi mener planprogrammet inneholder mye positivt. Bergen Næringsråd er positive til det hovedgrep som gjøres med å kun revidere bestemmelsene ved denne rulleringen.

Samtidig tillater vi oss å komme med forslag som vil forbedre planprogrammet, gi tydelige føringer og bidra til sammenheng mellom KPA og andre, sentrale styringsdokumenter.

### Sammenheng med KPS

Bergen Næringsråd har gjennomført en bred medvirkningsprosess gjennom prosjektet «Løft Bergen». Konklusjonene fra denne prosessen er løftet frem i vårt høringsinnspill til KPS. Overordnet har vi spilt inn at Bergen bør ha som ambisjon å:

- Bli den mest attraktive storbyregionen i Norge (Attraktivitet)
- Bergen bør bli kjent som byen som «bare gjør det», og ikke er seg selv nok (Gjennomføringsevne og Samarbeid)
- Bergen bør bli den storbyregionen i Norge som vokser mest (Vekst)

Dette er ambisiøst, men ikke mer enn det bør være. Revisjonen og utforming av ny KPA må understøtte disse ambisjonene på best mulig vis.

### Boligbehovet for forventet folketallsvekst må økes til ca. 3.250 pr. år

Planprogrammet legger til grunn et boligbehov på 900. Boligbehovet er langt større: Regjeringen oppfordrer storbyene til å være med i et krafttak for boligbygging for å nå målsettingen om 130.000 nye boliger innen 2030. Legger man til grunn at Bergen skal bidra med 10 prosent av det nasjonale måltallet, tilsier dette til sammen 13.000 boliger – og altså 3.250 boliger hvert år i fireårsperioden 2027-2030.

Arealplaner er en selvoppfyllende profeti. Det at Bergen har regulert for få boliger over lang tid, har igjen gjort at det bygges for få boliger, og at byen derfor har opplevd lavere befolkningsvekst enn den kunne ha gjort. Gjennom ny KPA kan Bergen kommune snu trenden. Den bør ikke legge beskjedne fremskrivninger basert på en forholdsvis negativ utvikling til grunn. Boligbehovet som oppgis er altfor lavt – det bør økes til 3.250 pr. år.

Flere boliger betyr ikke automatisk nedbygging av natur, hvis Bergen blir flinkere til å utnytte de allerede grå arealene med effektive grep. Bearbeiding av bestemmelsene i KPA er avgjørende i så henseende.

Den såkalte «boligreserven» er heller ikke bevis på et lavt boligbehov. Det er en rekke grunner til at flere av disse planene ikke har latt seg realisere. Noen av prosjektene er for eksempel avhengige av omregulering, noen har byggeforbud, og noen er ikke økonomisk gjennomførbare.

## **Det må fastsette målsettinger for næring og arbeidsplasser**

Planprogrammet er svakt på næring. Næring må løftes opp. Uten et levende næringsliv blir det ingen vekst. Kort veg mellom jobb, bolig og fritid, gir også reduksjon i personbiltrafikken. Her vil det være nyttig å ta inn mål og tiltak fra utkast til KPS, blant annet: «Legge til rette for transformasjonsområdene, ved å bygge høyere, tettere og smartere,» og «legge til rette for fremtidsrettede næringsarealer».

Her viser vi også til innspill fra Bergen Næringsråd til høringsforslaget til ny KPS, blant annet knyttet til behov for enklere bruksendring av næringsarealer. Dette vil særlig være positivt for å sikre ny virksomhet i næringsarealer i sentrum. Kan bestemmelsene om handel videreutvikles for å i større grad tilrettelegge for næring, for eksempel i Åsane?

Bergen har også et stort uutnyttet potensial for å utvikle ny næringsvirksomhet i skjæringspunktet mellom forskning, behandling og innovasjon innenfor blant annet helse. Vi trenger en bevisst og offensiv arealpolitikk som støtter opp om utviklingen av innovasjonsdistrikter tett på byens eksisterende kunnskapsmiljøer og institusjoner.

## **Krav om områdeplaner hemmer byutviklingen**

Gjeldende KPA stiller krav om områdeplaner for flere viktige områder i Bergen kommune. Planprosessene tar svært lang tid, og forsinker påfølgende detaljplanlegging og utbygging. Det vil åpenbart være hensiktsmessig å fjerne eller redusere omfanget av krav om områdeplan, og at dette forankres i planprogrammet.

## **Fleksibilitet og effektivitet**

Fleksibilitet og effektivitet bør løftes. Mindre detaljerte planer åpner for større kreativitet, mindre dispensasjonsbehov, redusert saksbehandling og at flere planer blir realiserte.

## **Bestemmelser i fokus**

Næringsrådet støtter bestemmelsene som er omtalt i planprogrammet (kap. 3 «Bestemmelser»). Alle disse er viktig. En kan med fordel være enda mer «offensiv» i omtalen av de ulike fokusområdene allerede i planprogrammet slik at det vedtatte planprogrammet gir gode føringer når bestemmelsene skal utformes konkret. Under kommenteres kort noen av bestemmelsene som vi mener det er spesielt viktig å ha oppmerksomhet på fremover

## **§ 3 Plankrav – behov for enklere unntak fra plankrav**

- Dagens plankrav er omfattende og gjelder selv for mindre tiltak, noe som forsinkes gjennomføring.
- Bestemmelsen om unntak fra plankrav må forenkles. Det må bli lettere å bygge uten reguleringsplan såfremt nødvendig dokumentasjon er på plass og reguleringsplan. Retningslinjene bør også fjernes.
- § 3.3.2 Unntak for plankrav i øvrig byggesone endres til:  
«Tiltak i øvrig byggesone (§ 26.5) som samsvarer med kommuneplanens arealdel for øvrig. For nybygg bolig i uregulert strøk, gjelder unntaket kun for tomter inntil 1500 m<sup>2</sup>.» Siste setning sees i sammenheng med vårt forslag til endring av § 26.

## **§ 4 Rekkefølgekrav**

- § 4.3.2 bør fjernes eller modifiseres. Åsane Nord er stoppet helt opp. Tiltak som gjennom trafikkrapporter ikke viser seg å ha negativ effekt på E39 før denne er vedtatt utbedret bør tillates.
- §4.3.3 – Hjellestad/Milde – halve vegen er bygget. Rekkefølgekrav må endres tilsvarende.

## **§ 8 Arkitektur og byform**

Bergen Næringsråd anbefaler at planprogrammet for KPA 2027 forankrer behovet for en helhetlig veileder som samordner og erstatter dagens arkitekturveileder, stedsanalyseveileder og blågrønn faktor-veileder.

Arkitektonisk kvalitet er en sentral del av veilederen, og må sees i sammenheng med krav til klima, mobilitet og sosial bærekraft. Formålet er å sikre helhetlig utvikling av bygg, byrom og landskap, og skape en attraktiv, bærekraftig og inkluderende storbyregion.

Ved å samle relevante veiledere i ett dokument, får både kommunen og næringslivet forutsigbare rammer og et felles verktøy for å operasjonalisere målene i KPS og Løft Bergen 2050.

## **§ 9 Bolig og boligkvalitet – mer fleksibilitet for boligsammensetning og størrelser**

- Kravene i § 9.1 om maksimum og minimum boligsammensetning må fjernes. Dette bør fastlegges i reguleringsplan som gir bedre stedstilpasning. Eventuelt bør bestemmelsen formuleres med langt mer fleksibilitet enn i dag.
- For kommunen er det viktig med variasjon i boligmassen, og kanskje særlig at det bygges flere boliger tilrettelagt for studenter og andre særskilte grupper. Dette bør synliggjøres i bestemmelsene, også med tanke på at dette er to grupper som kan ha andre behov knyttet til parkering, fellesareal, uteareal og så videre.
- § 9.7 om studentboliger oppleves innskrenkende. Det er andre steder åpnet opp for at studentboliger bygges av private aktører, noe som også bør være tilfelle for Bergen.

## **§ 14 Uteoppholdsareal – mer fleksibilitet og bytilpassede løsninger (nevnt i utkastet)**

- Kravet om 40 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr boenhet i byfortettingssone (§ 14.3.3) er klart for høyt i urbane områder. Dette hemmer fortetting.
- Kravet i § 14.2.c om 4 timer sol på halve arealet ved vårjevndøgn er lite egnet i tett by, og bør mykes opp der det kompenseres med høy kvalitet og brukbarhet på uteområdene.

## § 17 Parkering – reell fleksibilitet og insentiver for bildeling (nevnt i utkastet)

- Vi støtter arbeidet med å redusere bilparkering, men parkeringstabellen i § 17 er for rigid og til dels utdatert.
- Vi foreslår at boligprosjekter i sone 1 og 2 som forplikter seg til bildelingsordning får mulighet til halvering av parkeringskravet.

## § 22 Støy

Forenkling av denne bestemmelsen støttes. Trolig er det tilstrekkelig med henvisning til T-1442, i tillegg til aksept for avbøtende tiltak hvor dette er fordelaktig for fortettingsmuligheter. Støy er begrensende særlig for bolig i sentrum. Her bør også være mulig med fleksibilitet i større grad enn i dag.

## § 26 Byggesoner – sone 4 stopper mange barnefamilier

- Bergen kommune trenger områder for eneboliger, tomannsboliger og mindre flermannsboliger slik at barnefamiliene ikke skyves ut til nabokommunene. Sone 4 er da svært viktig.
- Vi foreslår at § 26.5.1 endres ved at ordene «ikke vesentlig» tas ut, og at bestemmelsen etter dette lyder «I øvrig byggesone tillates bygningstypen ene- og tomannsboliger, rekke- eller kjedehus, forutsatt at øvrige krav i bestemmelsene her er oppfylt.»

## Ny § – Arealbytte som verktøy for arealnøytralitet

- Vi foreslår at kommuneplanens bestemmelser åpner for arealbytte som et juridisk virkemiddel for å sikre null netto tap av natur.
- Arealbytte innebærer at utbygging på et areal med lavere naturverdi kan kompenseres ved restaurering, oppgradering eller varig vern av areal med høyere naturverdi – enten på samme eiendom eller i en annen del av kommunen.
- En pilotordning, basert på erfaringene fra Skogly-prosjektet i Åsane, kan utvikles som en egen retningslinje eller veileder knyttet til bestemmelsen.

## **Generelt – forenkling og opprydning**

Det må ryddes i dokumenter, forenkle og ta bort. KPA med tilhørende dokumenter er blitt altfor omfattende, krevende og komplisert, selv for de som arbeider med det til dagen.

Bergen Næringsråd og Ekspertgruppe byutvikling bidrar gjerne i videre dialog om planprogrammet.

Vennlig hilsen

Monica Mæland  
adm.dir.