

Høringsuttalelse

KPA 2027

Forord

Bygg byen bedre

Bakteppet for arbeidet med KPA 2027 er alvorlig. I Bergen bygges altfor få boliger, og prisene både for nye og brukte boliger er skyhøye. I planprogrammet til KPA erkjenner byrådet at det er en nasjonal boligkrise. Krisen er i høyeste grad reell i vår egen by. Dessuten skjer en utflytting av bedrifter til omegnskommunene. Det er for lite tilgjengelig næringsarealer i Bergen kommune, og beslutningsprosessene er uforutsigbare. Selv der områder er avsatt til industri og næring, skapes det usikkerhet om stedene faktisk kan bebygges.

Med ny KPA kan Bergen kommune heldigvis løse mange utfordringer som preger byutviklingen. Dette har Bergen bystyre erkjent, noe som kommer til uttrykk i bystyrets brede vedtak ved fastsettelsen av planprogrammet.

«Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, forgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag.»

Dette er et formål vi støtter, selv om vi vil minne om at det er avgjørende at samme målsetting må gjelde for næringsformål. I tillegg til forenklingene i KPA, må Bergen kommune gjøre en omfattende ryddejobb i mengden ulike styringsdokumenter som preger arealplanleggingen. Dagens situasjon bidrar kraftig til de uholdbart lange prosessene som preger byutviklingen i Bergen. Ikke minst betyr dette at formålet bak rulleringen må være rettesnoren i sluttarbeidet med KPA. Derfor vil vi ikke minst advare mot at forenklinger på noen områder blir vekslet inn i fordyrende og krevende detaljkrav til arkitektur.

Bergen Næringsråd takker for at vi har fått medvirke i planarbeidet så langt. Vi har opplevd at våre synspunkter og innspill har vært ønsket og blitt tatt på alvor, både av den administrative arbeidsgruppen, fagbyråden, og posisjons- og opposisjonspolitikere i bystyret.

Når vi nå gir vår høringsuttalelse er det i erkjennelsen av at høringsforslaget er et viktig steg i retning bystyrets vedtak, men at det fortsatt gjenstår en del forbedringer. På vegne av våre medlemmer ønsker vi å medvirke i det videre planarbeidet. Lykke til med viktig arbeid.



Monica Mæland
administrerende direktør

Innholdsfortegnelse

1	Innledning.....	4
2	Overordnede rettslige betraktninger.....	5
3	Kronologisk gjennomgang av bestemmelsene	6
3.1	§ 1 Formål.....	6
3.2	§ 2 Virkninger av planen (forrangsbestemmelser)	8
3.3	§ 3 Plankrav og unntak fra plankrav – «rett på byggesak»	10
3.4	§ 4 Rekkefølgekrav	13
3.5	§ 5 Byggegrenser.....	15
3.6	§ 6 Byform og arkitektur	16
3.7	§§ 7–9 Kulturminner, blågrønne element og lekeområder.....	18
3.8	§ 10 Sosial infrastruktur	20
3.9	§ 11.1 Boligkvaliteter – minstepørrelse og boligmiks	21
3.10	§ 11.2 Krav til uteoppholdsareal (MUA).....	23
3.11	§ 12 Risiko og sårbarhet – naturfare og jordvern	27
3.12	§ 13 Mobilitet og samferdsel – parkering, sykkel og varelevering.....	28
3.13	§ 14 Tekniske anlegg – avfall og energi	31
3.14	§ 15 Forurensning – støy og klimagassutslipp/sirkularitet.....	33
3.15	§ 16 Bestemmelser til arealformål – sentrumskjerne, byfortettingssone, ytre fortettingssone, øvrig byggesone og næringsbebyggelse	35
3.16	§§ 17–21 Samferdselsanlegg, Forsvaret, grønnstruktur, LNF-områder og sjø/vassdrag	37
3.17	§§ 22–24 Hensynssoner – sikrings- og faresoner, soner med særlige hensyn, båndleggingssoner	38
3.18	§ 25 Gjennomføringssoner – felles planlegging og grunneierfinansiering	39
3.19	§ 26 Bestemmelsesområder – herunder buffersone for Bryggen	39
3.20	KDP BLÅE	42
4	Oppsummering	43

Takk for innsatsen!

Medlemmer og ekspertgrupper har medvirket i Bergen Næringsråds arbeid med høringsuttalelsen til KPA. Olav Pedersen (Harris Advokatfirma), Ane Ottesen (Backer Bolig) og Christine Flataker Johannessen (Frydenbø Eiendom) har utgjort vår interne arbeidsgruppe, med bistand fra næringspolitisk rådgiver Morten Storebø. Arbeidsgruppen har lagt ned et imponerende stykke arbeid. Resultatet er en grundig høringsuttalelse med konkrete forslag til hvordan ny KPA kan få fart på byutviklingen. Vi retter en stor takk til alle som har bidratt!

1 Innledning

Bergen Næringsråd viser til høringsforslaget til kommuneplanens arealdel (KPA 2027), planID 71740000, med bestemmelser og planbeskrivelse datert 20. august 2026, hvor byrådets vedtatte endringer av 26. juni 2026 (sak 1131/26) er innarbeidet. Bergen Næringsråd oversender med dette sine merknader til de foreslåtte bestemmelsene.

Som ledd i arbeidet har vi sammenlignet forslaget til KPA 2027 i Bergen med Oslo kommunes parallelle forslag til ny kommuneplans arealdel (planbeskrivelse og bestemmelser), samt høringsuttalelser til Oslo-forslaget fra Oslo Metropolitan Area (OMA) og Norsk Eiendom. Vi har videre sett hen til Norske Boligbyggelags Landsforbunds (NBBL) rapport om den tyske planerstatningsbestemmelsen (§ 34 Baugesetzbuch) som modell for en bedre unntaksbestemmelse fra plankravet i Bergen («rett på byggesak»), samt Kommunal- og distriktsministerens brev av 15. september 2025 «Felles innsats for økt boligbygging».

Byrådet ønsker i kunngjøringen av høringen særlig innspill til følgende temaer, som denne høringsuttalelsen derfor gir særskilt oppmerksomhet:

- Kravet om store boliger i indre by (§ 11.1.2.b)
- Bestemmelser knyttet til næringsvirksomhet og næringsutvikling (§ 16)
- Parkering (§ 13.5)
- Rekkefølgekravet i punkt 4.1.1 for Åsane nord
- Plankrav (§ 3)
- Støy (§ 15.1)
- Uteoppholdsareal (§ 11.2)
- Buffersonen for Bryggen (§ 26.3.2)
- Klimagassbestemmelsene (§ 15.5)

Formålet med høringsuttalelsen er å bidra til at KPA 2027 blir et virkemiddel som fremmer, og ikke hemmer, de politiske målene som ligger til grunn for rulleringen: flere boliger, økt verdiskaping, fortetting med kvalitet, og effektiv saksbehandling.

Høringsuttalelsen følger den kronologiske rekkefølgen i bestemmelsene til KPA 2027.

Merk at deler av høringsuttalelsen – arkitektur- og byformingsstrategi, gatenormal og enkelte klima- og materialkrav – etter vår vurdering reiser spørsmål om tilstrekkelig lovhjemmel, jf. pkt. 2 nedenfor. Dette er markert løpende under den enkelte bestemmelse.

2 Overordnede rettslige betraktninger

Kommuneplanens arealdel skal etter **pbl. § 11-5 andre ledd** «angi hovedtrekkene i arealdisponeringen og rammer og betingelser for hvilke nye tiltak og ny arealbruk som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas ved disponeringen av arealene». Loven forutsetter dermed at KPA skal være et overordnet dokument med begrenset detaljeringsgrad. Dette er også lagt til grunn i Oslo kommunes tilsvarende rullering.

Kommunal- og distriktsministerens brev av 15. september 2025, «Felles innsats for økt boligbygging», er en sentral nasjonal føring. Departementet slår fast: «Den enkelte kommune har ikke hjemmel til å gi egne bestemmelser om tekniske krav for bygg innenfor områder som allerede er dekket av byggt teknisk forskrift. [...] Planbestemmelser som ikke har hjemmel i lov er ugyldige, og partene trenger ikke å følge opp slike krav.» Departementet oppfordrer videre til kortere og mindre detaljerte planbestemmelser, og advarer mot bestemmelser som viser til dokumenter som ikke er vedtatt.

Høringsforslaget blander flere steder juridisk bindende bestemmelser med veiledende hjelpetekst og skjønnspregede formuleringer («bør», «normalt», «legges vekt på»), uten at skillet alltid er tydelig. Enkelte bestemmelser viser til dokumenter som ikke er vedtatt (arkitekturveileder, gatenormal), eller til krav og standarder som allerede er uttømmende regulert i byggt teknisk forskrift (TEK17) eller annet nasjonalt regelverk (jordloven, energiloven). Vi anbefaler at samtlige bestemmelser gjennomgås av juridisk kompetanse med særlig oppmerksomhet på hjemmelsgrunnlag og skillet mellom bindende bestemmelse og retningslinje, før sluttbehandling.

Om hensynssoner spesielt, bemerkes at plan- og bygningsloven § 11-8 tredje ledd gir en uttømmende liste over hvilke hensynssoner som kan fastsettes (sikrings-/støy-/faresoner, sone med krav til infrastruktur, sone med hensyn til landbruk/reindrift/friluftsliv/grønnstruktur/landskap/kulturmiljø, båndleggingssone, sone for felles planlegging/fortetting/omforming, og sone der eldre reguleringsplan skal gjelde uendret). En hensynssone som reserverer areal for en bestemt næringstype, som kontor- eller kunnskapsnæring, faller ikke inn under noen av disse kategoriene, og forarbeidene til loven presiserer at retningslinjer til hensynssoner ikke gir hjemmel til å regulere næringsvirksomhet ut over det som følger av arealformålet. Vårt forslag om prioritering av kontor- og kunnskapsnæring er derfor utformet som en bestemmelse/retningslinje knyttet til arealformålet sentrumskjerne og byfortettingssone, ikke som en ny hensynssone, jf. pkt. 3.15 nedenfor.

Bergen Næringsråd vil peke på et systemtrekk ved KPA-forslaget som svekker flere av de lempningene byrådet har gjort. Byrådet har redusert kravet til minstestørrelse for boliger, men de øvrige kvalitetskravene – særlig MUA – er langt på vei opprettholdt. Fordi MUA-kravet er knyttet til antall boenheter, ikke til boligarealet, må hver ny boenhet fortsatt bringe med seg det samme MUA-behovet som før. Muligheten til å bygge flere, mindre boliger i samme prosjekt begrenses dermed av at MUA-kravet – i praksis minsteareal på bakken og solkravet – blir den bindende skranken. Reduksjonen i minstestørrelse gir dermed ikke den økningen i antall boenheter den var ment å gi. Skal målet om økt boligbygging nås, må lempningen i minstestørrelse følges opp med en tilsvarende lempning i MUA-kravet, i første rekke minsteareal på bakken og solkravet på fire timer. Dette forsterker viktigheten av forslagene under § 11.2 nedenfor.

3 Kronologisk gjennomgang av bestemmelsene

3.1 § 1 Formål

KPA 2027 (høringsforslag, med byrådets vedtatte tillegg):

«1. Formålet med kommuneplanens arealdel er å sikre forutsigbare rammer og effektivitet for plan- og byggesaksbehandling i kommunen. Målsetninger for planen er å:

- legge til rette for økt boligbygging og gode nabolag
- legge til rette for vekst i arbeidsplasser og næringsliv
- styrke barns fysiske oppvekstmiljø
- ivareta universell utforming
- ivareta hverdagslogistikk
- sikre aldersvennlig byutvikling
- videreutvikle byens særpreg og identitet med gode uterom
- forvalte naturen for kommende generasjoner og bevare viktige naturområder.»

Oslo (tilsvarende bestemmelse):

«Kommuneplanens arealdel skal bidra til å: legge til rette for økt boligbygging og gode nabolag; redusere klimagassutslipp og gjøre byen mer klimarobust; ivareta natur, grønnstruktur, sjø og vassdrag; legge til rette for vekst i arbeidsplasser og næringsliv; bruke plansystemet effektivt og kostnadseffektivt.»

Bergen Næringsråds forslag (endringer i fet/kursiv):

«1. Formålet med kommuneplanens arealdel er å sikre forutsigbare rammer og effektivitet for plan- og byggesaksbehandling i kommunen. Målsetninger for planen er å:

- legge til rette for økt boligbygging og gode nabolag
- legge til rette for vekst i arbeidsplasser, ***næringsliv og verdiskaping, med særlig vekt på arbeidsplassintensive virksomheter i sentrumskjerne (SK) og byfortettingssone (BY)***
- ***legge til rette for videreutvikling av samfunnskritiske tjenester, herunder helse, omsorg, undervisning og forskning***
- styrke barns fysiske oppvekstmiljø
- ivareta universell utforming
- ivareta hverdagslogistikk
- sikre aldersvennlig byutvikling

- videreutvikle byens særpreg og identitet med gode uterom
- forvalte naturen for kommende generasjoner og bevare viktige naturområder.»

Begrunnelse:

Formålsparagrafen er styrket ved at byrådet allerede har tatt inn «legge til rette for vekst i arbeidsplasser og næringsliv», som var etterlyst i Bergen Næringsråds notat til byråd for byutvikling i april. Bergen Næringsråd mener likevel at formålet fortsatt bør konkretiseres ytterligere for å gi reell tolkningsretning for de øvrige bestemmelsene, og at det også bør inkludere en uttrykkelig målsetting om å legge til rette for videreutvikling av samfunnskritiske tjenester innen helse, omsorg, undervisning og forskning, ettersom dette er tema som går igjen i flere av de etterfølgende kapitlene (se pkt. 3.3, 3.6, 3.7 og 3.8 nedenfor).

Det vises bl.a. til at Riksrevisjonen konkluderte juni 2026 med at kommunene ikke er forberedt på eldrebølgen, det gjelder også Bergen.

→ Dokument 3:16 (2025-2026): *Riksrevisjonen si undersøkning av kommunale helse- og omsorgstenester til eldre*. (<https://www.riksrevisjonen.no/rapporter-mappe/no-2025-2026/undersoking-av-kommunale-helse--og-omsorgstenester-til-eldre/>)

3.2 § 2 Virkninger av planen (forrangsbestemmelser)

KPA 2027 (høringsforslag):

- «2.1.1. Plankart 1 med arealformål og bestemmelsesområder og plankart 2 med hensynssoner gir juridiske rammer for planlegging, forvaltning og utbygging.
- 2.1.2. Kommuneplanens arealdel supplerer eldre arealplaner der aktuelt tema ikke er vurdert.
- 2.1.3. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre kommunedelplaner.
- 2.1.4. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran reguleringsplaner vedtatt før 1.6.2017.
- 2.2. Unntak: 2.2.1. Reguleringsplaner med bestemmelser eller formål knyttet til bevaring av kulturminner/kulturmiljø og blågrønn struktur gjelder foran kommuneplanens arealdel, avgrenset til det aktuelle formålet.»

Oslo (tilsvarende bestemmelse, § 2.3):

- «Reguleringsplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med denne planen, dersom ikke annet er sagt i kommuneplanen.»

Oslo supplerer dette med en positiv liste over konkrete reguleringsplaner og plankategorier (bl.a. planer innenfor U1 og indre by) som ved motstrid går foran kommuneplanens bestemmelser om høyder og utnyttelse.

Bergen Næringsråds forslag:

Prinsipalt forslag: Positiv liste etter mønster fra Oslo:

- «2.1.4. Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran reguleringsplaner vedtatt før 1.6.2017, **med unntak av reguleringsplaner eller kommunedelplaner som fremgår av en positiv liste fastsatt av kommunen. Med mindre annet er presisert, gjelder den eldre planen foran KPA dersom eldre plan åpner for høyere utnyttelse, høyder eller bygningstype enn KPA.**»

Subsidiært forslag: «Mildeste krav»-regel ved motstrid:

- «2.2.2 (ny) – **Ved motstrid mellom kommuneplanens arealdel og en gjeldende reguleringsplan for samme areal, gjelder den bestemmelsen som samlet sett gir størst handlingsrom for tiltakshaver (det lempeligste krav), jf. pbl. § 1-5 andre ledd. Dette gjelder ikke hvor lavere utnyttelse er vedtatt av hensyn til liv og helse, samfunnssikkerhet, forurensning, registrert viktig naturmangfold, kulturminner eller for arealformålet som sådan.**»

Begrunnelse:

Skjæringstidspunktet for når reguleringsplaner viker for KPA er satt til 1.6.2017. Det er positivt at reguleringsplaner yngre enn dette har forrang ved motstrid. Bergen Næringsråd opprettholder vurderingen fra notatet til byråd for byutvikling, om at et absolutt skjæringstidspunkt likevel kan gi urimelige og tilfældige utslag for relativt nyere planer, eller planer som er under gjennomføring. Se for eksempel utviklingen på Strømme gård, der utbygger var pålagt betydelig infrastrukturbidrag dimensjonert for hele planområdet basert på en eldre plan (2012), var midtveis i gjennomføringen, og måtte nedjustere fra blokkbebyggelse til ene-/tomannsboliger på grunn av KPA vedtatt i 2013.

Et absolutt skjæringstidspunkt kombinert med KPAs skjerpede kvalitetskrav kan dessuten uthule utnyttelsespotensialet i eldre reguleringsplaner også der planen selv gir høyere utnyttelse: krav til MUA, sol og støy i KPA vil ved motstrid overstyre eldre planers løsninger, slik at eldre plans utnyttelse ikke lar seg realisere i praksis (jf. eksempler som OMP Mindemyren fra 2015 og eldre reguleringsplan for Dolviken).

Prinsipalt foreslår Bergen Næringsråd, etter modell fra Oslo, at det innføres en positiv liste over reguleringsplaner/plankategorier som gis forrang foran kommuneplanens arealdel for bestemmelser om høyder og utnyttelse, uavhengig av vedtaksdato. Det nærmere innholdet i en slik liste bør fastsettes av kommunen på grunnlag av en konkret gjennomgang av aktuelle planer.

Subsidiært at det innføres en generell «mildeste krav»-regel: ved motstrid mellom KPA og eldre reguleringsplan gjelder den bestemmelsen som samlet sett gir tiltakshaver størst handlingsrom (2.2.2). Regelen har uttrykkelig rettslig forankring i pbl. § 1-5 andre ledd, som fastslår at ny plan går foran eldre plan ved motstrid «med mindre annet er fastsatt i den nye planen», og bekreftes i Prop. 169 L (2020–2021) pkt. 5.4, hvor departementet uttaler at unntaket «kan da være bestemt i egen bestemmelse til den nye planen».

En «mildeste krav»-regel er et proporsjonalt og forutsigbart alternativ som styrker tiltakshavers rettsstilling og bidrar til at eldre plangrunnlag ikke uthules gjennom skjerpede kvalitetskrav i KPA, samtidig som kommunens overordnede styringsmuligheter i § 1-5 andre ledd videreføres for de tilfellene kommunen positivt ønsker at KPA-bestemmelsen skal gjelde.

Vi minner om at Kommunal- og distriktsdepartementet i november 2025 har presisert at en kommuneplan ikke kan vedtas slik at den i realiteten opphever reguleringsplaner uten at prosessen for oppheving følges. En generell forrangsbestemmelse som åpner for betydelige innskrenkninger i utbyggingspotensial kan derfor være ugyldig.

3.3 § 3 Plankrav og unntak fra plankrav – «rett på byggesak»

Dette er etter Bergen Næringsråds vurdering det enkeltpunktet i KPA 2027 som har størst praktisk betydning for gjennomførbarhet, saksbehandlingstid og kostnadsnivå i byggeprosjekter.

KPA 2027 (høringsforslag, med byrådets vedtatte endringer):

«3.1.1. Gjennomføring av tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, g, k og l i områder uten eksisterende reguleringsplan krever reguleringsplan.

3.2. Unntak fra plankrav:

3.2.1. Tiltak etter pbl § 20-4 bokstav a, b, c, e og § 20-5, jf. SAK10 § 3-1 og § 4-1.

3.2.2. Masseuttak der tiltaket ikke berører større areal enn 1000 m² og avviker mer enn 3 m fra eksisterende terreng, eller har et volum på over 1000 m³.

3.2.3. Massedeponering der tiltaket ikke berører større areal enn 1000 m² og avviker mer enn 3 m fra eksisterende terreng.

3.2.4. Massedeponering og bakkeplanering til vesentlig nytte for landbruk i LNF-områder der tiltaket ikke berører større areal enn 20 000 m² eller avviker mer enn 3 m fra eksisterende terreng.

3.2.5. Tilbygg og påbygg på eksisterende bebyggelse som ikke medfører flere boenheter.

3.2.6. Midlertidig bruksendring til næring, inntil 2 år, i SK1 og BY1.

3.3. Mulighet for unntak:

3.3.1. Unntak fra plankravet kan gis for tiltak der følgende forhold er ivaretatt:

- Tiltaket gir ikke vesentlig negativ virkning for miljø og samfunn.
- Tiltaket innordner seg eksisterende bebyggelses- og byromsstruktur og er i samsvar med kvalitetskrav i kommuneplanens arealdel.
- Behov for teknisk infrastruktur er vurdert og nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling.»

Oslo (tilsvarende bestemmelse):

«3.1. Gjennomføring av tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, e, g, k, l og n i områder uten eksisterende reguleringsplan krever reguleringsplan. 3.1.1. Tiltak etter pbl. § 20-4 bokstav a, b, e og § 20-5 er unntatt fra plankravet. 3.1.2. Kommunen kan gi unntak fra plankravet dersom: tiltaket ikke gir vesentlige virkninger for miljø eller samfunn; tiltaket innordner seg eksisterende bebyggelses- og byromsstruktur; eksisterende offentlig infrastruktur er tilstrekkelig for tiltaket eller nødvendig oppgradering sikres ved byggesaksbehandling; og områdestabiliteten er utredet og tiltaket oppnår tilfredsstillende sikkerhet mot naturfarer med eller uten kompensierende tiltak.»

OMA og Norsk Eiendom (høringsinnspill til Oslo KPA):

OMA foreslår følgende presisering, forankret i pbl. § 11-9: «Hovedregel: For bygge- og anleggstiltak som ikke gir vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og som oppfyller kravene etter punkt 2 under, kreves ikke reguleringsplan. Vilkår/retningslinjer: Reguleringsplan vil som hovedregel ikke kreves dersom: a) tiltaket er i samsvar med arealformålet i kommuneplanens arealdel, og b) tiltaket innordner seg eksisterende bebyggelse i de nærmere omgivelsene når det gjelder bruk, omfang, byggemåte og tomteutnyttelse, og c) eksisterende offentlig infrastruktur kan vurderes som tilstrekkelig, og d) tiltaket ikke er i konflikt med nasjonale eller regionale kultur- og/eller naturinteresser.» Norsk Eiendom støtter en tilnærmet identisk formulering, og legger til et tredje punkt om dokumentasjonsplikt for tiltakshaver begrenset til vurderingen av plankravet.

Den tyske planerstatningsbestemmelsen (§ 34 Baugesetzbuch) – NBBLs rapport:

Etter § 34 BauGB er et tiltak innenfor sammenhengende bebygd område uten gjeldende reguleringsplan tillatt dersom det tilpasser seg egenarten i den nærmere omgivelsen og adkomsten er sikret, forutsatt at kravene til sunne bolig- og arbeidsforhold opprettholdes og stedsbildet ikke påvirkes negativt. Bestemmelsen har ingen størrelsesbegrensning, saksbehandlingstiden er normalt 3–6 måneder, og tiltakshaver har krav på forvaltningsvedtak når vilkårene er oppfylt.

Bergen Næringsråds forslag:

«3.1.1. Gjennomføring av tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a, d, g, k og l *i områder uten eksisterende reguleringsplan* krever reguleringsplan.

3.2. Unntak fra plankrav: [videreført som i høringsforslaget, se over, med følgende tillegg:]

3.2.7 (ny). Boligprosjekter på inntil 4 boenheter der maksimal BRA ikke overstiger 1000 m², der forhold til veg, vann og avløp er avklart, og der naturverdier eller kulturminneverdier ikke vesentlig forringes.

3.2.8 (ny). Tiltak for næring, handel og tjenesteyting der maksimal BRA ikke overstiger 1000 m², på tilsvarende vilkår som 3.2.7.

3.2.9 (ny). Bruksendringer til formål som er i samsvar med tillatt formål i den aktuelle byggesone, og som ikke medfører vesentlig økt belastning på veg, vann- og avløpsinfrastruktur.

3.2.10 (ny). Oppføring av kommunale omsorgsboliger og andre offentlige boligtilbud for personer med særlige behov på inntil 12 boenheter, i tilknytning til eksisterende bebyggelse eller etablert tjenestetilbud, og der forhold til veg, vann og avløp er avklart.

Nytt punkt 3.2.11 (rettighet under unntakslisten – se drift under § 3.3 nedenfor):

3.2.11 (ny). I tillegg til unntakene i punkt 3.2 over, kreves det ikke reguleringsplan for bygge- og anleggstiltak som oppfyller nedenfor angitte vilkår:

- **Tiltaket er i samsvar med arealformålet i kommuneplanens arealdel.**
- **Tiltaket innordner seg eksisterende bebyggelses- og byromsstruktur i de nære omgivelsene når det gjelder bruk, omfang, byggemåte og tomteutnyttelse.**

- **Eksisterende offentlig infrastruktur er tilstrekkelig, eller** nødvendig oppgradering kan sikres ved byggesaksbehandling.
- **Tiltaket er ikke i konflikt med registrerte nasjonale eller regionale kultur- eller naturinteresser.**
- **Dersom formålet gjelder samfunnskritiske tjenester i et etablert område med beslektet virksomhet eller tilsvarende formål, og tiltaket ikke har vesentlig virkning på miljø og samfunn.»**

Begrunnelse:

§ 3.1.1 avgrenses uttrykkelig til tiltak «i områder uten eksisterende reguleringsplan», tilsvarende Oslo § 3.1, slik at det ikke skapes tvil om at tiltak i tråd med en gjeldende reguleringsplan kan gå direkte til byggesak.

§ 3.2.10: Vi foreslår at plankravsbestemmelsen suppleres med et eget unntak for mindre omsorgsboligprosjekter, parallelt med det foreslåtte unntaket for ordinære boligprosjekter i 3.2.7. Kommunale omsorgsboliger etableres ofte som mindre bofellesskap eller satellittboliger nær eksisterende tjenestetilbud, og et fullstendig reguleringskrav for hvert enkelt tiltak er uforholdsmessig ressurskrevende både for kommunen og private aktører som bygger på oppdrag for kommunen.

§ 3.2.11 er utformet som en rettighetsbestemmelse i den positive unntakslisten i § 3.2, ikke som en «kan»-vurdering under § 3.3. Grunnen er at § 3.3 i høringsforslaget er en «kan»-bestemmelse, mens punkter i § 3.2 er positivt formulerte unntak som gir rett til gjennomføring uten reguleringsplan der vilkårene er oppfylt. Ved å legge det nye punktet i § 3.2 sikres tiltakshaver forutsigbarhet: når vilkårene i 3.2.11 (a–d) er oppfylt, har vedkommende krav på byggesaksbehandling direkte, uten skjønnsmessig unntaksvurdering. Bestemmelsen er avgrenset gjennom et sett kumulative vilkår (samsvar med formålet og høyder, ingen berøring av vesentlige allmenne interesser, tilstrekkelig eksisterende infrastruktur, og ingen konflikt med § 15 om støy og luftkvalitet) som samlet sett gjør at unntaket bare treffer tiltak som i realiteten er avklart på overordnet plan. Modellen bygger på den type positive unntakslistene som er brukt i Oslos KPA og på det tyske innføyningsprinsippet i § 34 BauGB.

3.4 § 4 Rekkefølgekrav

KPA 2027 (høringsforslag):

«4.1.1. Åsane nord: Områder som betjenes via E39 nord for Eikåstunnelen kan ikke bebygges før ny E39 Vågsbotn-Klauvaneset (planid 7153000) er etablert. Gjelder for gjennomføring av nye reguleringspliktige tiltak.

4.1.2. Hjeltestad og Milde: Områder sør for Ådlandsstraumen som betjenes via Hjeltestadvegen (Fv573) kan ikke bebygges før vegen er utbedret i samsvar med planid 16930000. Gjelder for gjennomføring av nye reguleringspliktige tiltak.

4.1.3. Ytrebygda: Områder som betjenes via Rv 580 Flyplassvegen på strekningen Birkelandsskriftet - Bergen lufthavn kan ikke bebygges før oppgradering av Flyplassvegen (planid 70620000) er sikret. Gjelder for gjennomføring av nye reguleringspliktige tiltak.»

Oslo (tilsvarende bestemmelse, § 4.2):

«Dersom felles plan for U3-områdene [...] viser at deler av området kan utvikles med boliger og arbeidsplass- og besøksintensiv næring før rekkefølgekravet er innfridd, må felles plan vise hvordan utviklingen av området kan tilpasses både nåværende og fremtidig situasjon, med god kvalitet når det kommer til tilrettelegging for gående og syklende.»

Bergen Næringsråds forslag:

«4.1.1. Åsane nord: Områder som betjenes via E39 nord for Eikåstunnelen kan ikke bebygges før ny E39 Vågsbotn-Klauvaneset (planid 7153000) er etablert. Gjelder for gjennomføring av nye reguleringspliktige tiltak. **Rekkefølgekravet gjelder kun for tiltak som er direkte avhengige av kapasiteten på E39 nord for Eikåstunnelen. Øvrige regulerte eller pågående utviklingsprosjekter i tilstøtende områder er ikke underlagt dette rekkefølgekravet med mindre det konkret dokumenteres en saklig sammenheng.»**

4.1.3. Ytrebygda:

Prinsippalt: Tas ut

Subsidiært:

«Rekkefølgekrav om oppgradering av Flyplassvegen (planid 70620000) gjelder kun for tiltak som er direkte avhengige av flyplassens funksjon eller kapasitet, og kun for prosjekter som tilfører veien en økt belastning. Øvrige regulerte eller pågående utviklingsprosjekter i tilstøtende områder er ikke underlagt dette rekkefølgekravet med mindre det konkret dokumenteres at det er forholdsmessig. Behov for tiltak på eksisterende veinett vurderes på neste plannivå, basert på oppdatert kunnskap og konkrete vurderinger.»

Begrunnelse:

Bergen Næringsråd registrerer og støtter at rekkefølgekravet for Grimstadvegen er tatt ut. Byrådet har selv bedt om innspill til § 4.1.1 for Åsane nord.

Bergen lufthavn har ikke hatt fremdrift i arbeidet med Birkelandsskiftet på flere år, slik at kravet i realiteten innebærer et generelt byggeforbud i området. Bergen Næringsråd foreslår prinsipalt å ta rekkefølgekravet ut. Subsidiært en fleksibilitetsventil, etter mønster fra Oslos § 4.2 konkrete forslag: rekkefølgekravet avgrenses til tiltak med direkte, dokumentert avhengighet til den aktuelle infrastrukturen, og behovet for tiltak på eksisterende veinett vurderes på neste plannivå.

3.5 § 5 Byggegrenser

KPA 2027 (høringsforslag, sjø):

«5.1.1. Langs sjø gjelder følgende minimumsgrenser for plassering av tiltak etter pbl. § 1-6: Sentrumsområder (sentrumskjerne og byfortettingssone): 10 meter; Ytre fortettingssone: 25 meter; Fritidsbebyggelse: 25 meter; I/L6: 5 meter; Øvrig byggesone og øvrige arealkategorier: bebygd eiendom 25 meter, ubebygd eiendom 50 meter.

5.1.2. Unntak. Pkt. 5.1.1 gjelder ikke for:

- a) naturvennlig tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftsjnteresser;
- b) nødvendige bygninger og mindre anlegg for landbruk og fiske på gårdsbruk i ordinær drift;
- c) bruksendring mellom tilleggsdel og hoveddel innenfor eksisterende bolig, riving eller fasadeendring;
- d) endring av grenser mellom eksisterende eiendom inntil 200 m².»

Bergen Næringsråds forslag:

«5.1.2. Unntak. Pkt. 5.1.1 gjelder ikke for:

- a) naturvennlig tilrettelegging for å ivareta allmenne friluftsjnteresser;
- b) nødvendige bygninger og mindre anlegg for landbruk og fiske på gårdsbruk i ordinær drift;
- c) bruksendring mellom tilleggsdel og hoveddel innenfor eksisterende bolig, riving eller fasadeendring;
- d) endring av grenser mellom eksisterende eiendom inntil 200 m²;
- e) (ny) tiltak, rehabilitering og transformasjon av eksisterende bebyggelse, forutsatt at tiltaket ikke øker bebyggelsens fotavtrykk nærmere sjøen enn det som allerede foreligger;**
- f) (ny) midlertidige tiltak som legger til rette for allmennhetens bruk av sjøarealene innenfor områder omfattet av kommunalt vedtatte sjøfront- eller tilgjengeliggjøringsstrategier, herunder næringsvirksomhet og aktiviteter som fremmer bruk av sjøfronten som del av en helhetlig byutvikling.»**

Begrunnelse:

Unntakene i 5.1.2 er etter vår vurdering for snevre. Nytt punkt e) dekker mindre tiltak og transformasjons-/rehabiliteringsprosjekter på eksisterende bebyggelse, som er en gjenganger i praksis (jf. Damsgård).

Nytt punkt f) dekker tiltak som er en naturlig del av kommunens egne vedtatte strategier for tilgjengeliggjøring av sjøfronten (f.eks. sjøfrontstrategien for Bergen sentrum og strategisk planprogram for Laksevåg).

3.6 § 6 Byform og arkitektur

KPA 2027 (høringsforslag, med byrådets vedtatte endring):

«6.1.1. Gjeldende arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, med tilhørende veiledere, skal være premissgiver for den arkitektoniske utformingen av alle nye tiltak. Arkitekturveilederen for Bergen sine anbefalinger for visuelle kvaliteter og stedstilpasning legges til grunn for 6.3 Stedstilpasning og 6.4 Visuelle kvaliteter. 6.1.2. Til reguleringsplaner skal det utarbeides en innledende stedsanalyse før oppstartsmøte. 6.1.3. Nye tiltak skal tilføre bruksmessige og visuelle kvaliteter til bymiljøet.»

Oslo (tilsvarende bestemmelse, § 7.1):

«I planforslag og søknad om tiltak skal alle bygnings-, byroms-, landskaps- og infrastrukturtiltak plasseres og utformes på en måte som: hensyntar byens viktigste landskapsformer [...]; hensyntar eksisterende kvaliteter, historiske spor og lokalt særpreg [...]; vektlegger kulturmiljøverdiene i området; tar utgangspunkt i områdets særpreg og topografi [...]».

OMA har kritisert denne bestemmelsen for å være en ren opplisting av hensyn uten uttrykt formål, og har foreslått at innholdet heller behandles i oppstartsmøtet for den enkelte plan.

Bergen Næringsråds forslag:

Prinsipalt at bestemmelsen tas ut.

Subsidiært endret ordlyd som følger:

«6.1.1. Gjeldende arkitektur- og byformingsstrategi for Bergen, **angir mål og prinsipper for arkitektonisk utforming av nye tiltak. Konkrete høyder, volum, utnyttelse og byformingsgrep avklares stedsspesifikt i reguleringsplan. Veilederne er retningsgivende for etterfølgende byggesaksbehandling.**

6.1.2. Til reguleringsplaner skal det utarbeides en innledende stedsanalyse før oppstartsmøte.

6.1.3. Nye tiltak skal tilføre bruksmessige og visuelle kvaliteter til bymiljøet.

6.1.4 (ny). For samfunnskritiske funksjoner, herunder sykehus, universiteter og tilsvarende, skal funksjonelle hensyn som logistikk og intern flyt ha forrang overfor generelle krav til byforming, der disse er i konflikt.»

Begrunnelse:

Prinsipalt foreslår vi at § 6.1.1 tas ut i sin helhet. Veilederen blir uansett retningsgivende fra den blir vedtatt, og trenger derfor ikke hjemles i KPA. Bergen Næringsråd støtter at KPA-nivået bør begrenses til de overordnede byplanmessige grepene (bystruktur, gater, allmenninger, byrom, sjøpromenader, forbindelser, siktlinjer, skala), mens den konkrete arkitektoniske utformingen bør konkretiseres i reguleringsplan og byggesak. Subsidiært at bestemmelsen omgjøres til en retningslinje og veileder

slik det er ment. Alternativt at ordlyden klargjør at veilederne er retningsgivende for byggesaksbehandlingen, mens konkrete høyder, volum, utnyttelse og byformingsgrep avklares stedsspesifikt i reguleringsplan – i tråd med at KPA-nivået bør begrenses til overordnede byplangrep.

§ 6.1.1 reiser et hjemmelsspørsmål: bestemmelsen gjør en ennå ikke vedtatt arkitekturveileder juridisk bindende («skal være premissgiver»), noe som er problematisk ut fra klarhetskravet i legalitetsprinsippet og høringsreglene etter plan- og bygningsloven, jf. Kommunal- og distriktsdepartementets uttalelse 29.05.2024 om at reguleringsbestemmelse som viser til «den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm» er ugyldig, og Sivilombudets uttalelse 1.11.2025 (2025/716) avsn. 90 om at bestemmelser som viser til «vurderinger eller avklaringer som *senere skal foretas av andre organ eller kommunale organ*» kan være ugyldige. Veilederen er dessuten uttrykkelig ment som et retningsgivende underdokument til Arkitektur+-strategien, ikke som juridisk bindende norm.

Vi understreker også at bestemmelsene i § 6.2 og § 6.3 gjennomgående bærer preg av at nye tiltak så langt som mulig skal underordne seg og tilpasse seg eksisterende bebyggelse (jf. «menneskets opplevelse fra gateplan» i 6.2.2, kravet om underordning i 6.3.1, tilpasning i 6.3.2 og høyder tilpasset lokalt særpreg i 6.3.3). Slike gjennomgående tilpasningskrav gjør det særdeles vanskelig å utfordre eksisterende bybilde noe sted, og bør vurderes på nytt for å gi rom for bymessig fortetting.

3.7 §§ 7–9 Kulturminner, blågrønne element og lekeområder

KPA 2027 (høringsforslag, utdrag):

«7.1.1. Bygninger, anlegg eller miljø som har kulturhistorisk verdi skal ivaretas i plan- og byggesaker.

8.1.1. Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og sikres i alle plan- og byggesaker.

8.1.2. Overvann skal håndteres lokalt så langt det er praktisk mulig, og skal ikke føre til økt flomfare eller forurensning nedstrøms.

9.1.1. Områder som er viktige for lek, rekreasjon og friluftsliv skal ivaretas i plan- og byggesaker.

9.1.2. Arealer som er viktige eller egnet for barns lek skal sikres. Ved eventuell omdisponering av slike arealer skal de erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter.»

Bergen Næringsråds forslag:

Nytt § 7-punkt om kulturminner og samfunnskritisk infrastruktur:

«7.1.2 (ny). Kulturminnehensyn ved bruk av vern skal kunne vurderes opp mot utbygging av næring, bolig og samfunnskritisk infrastruktur i områder der kulturvern allerede er hensyntatt. Ved etablering av samfunnskritisk infrastruktur – herunder helsebygg, universitetsbygg og lignende – skal andre former for kulturvern enn direkte bevaring av enkeltbygg kunne benyttes, forutsatt at de overordnede kulturminneinteressene ivaretas.»

Ny § 8.1.2 om overvann:

«8.1.2. Overvannshåndtering skal dokumenteres i reguleringsplan og byggesak, i samsvar med nasjonale veiledere fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Miljødirektoratet.»

§ 9 om lekeområder:

«9.1.2. Arealer som er viktige eller egnet for barns lek skal sikres. Ved eventuell omdisponering av slike arealer skal de erstattes med nye eller tilsvarende kvaliteter. *Der lek har funnet sted på tomter som er regulert til byggeformål, kan dette ikke påberopes som hinder for at reguleringsformålet realiseres.*»

Begrunnelse:

Kulturminnebestemmelsene kan i praksis legge svært sterke begrensninger på nødvendig transformasjon og nærings- og boligutvikling i etablerte byområder, i tillegg til utvikling av samfunnskritisk infrastruktur.

I områder der kulturvern allerede er hensyntatt gjennom eldre reguleringsplaner eller vedtatte hensynssoner, kan det oppstå dobbeltvern som hindrer selv små endringer, ombygginger og transformasjonstiltak.

Nytt § 7.1.2 åpner for at kulturminnehensyn kan avveies mot samfunnskritisk infrastruktur og annen nybygging, herunder næring og bolig, der kulturvernet allerede er ivaretatt, og at andre former for kulturvern enn direkte bevaring av enkeltbygg kan benyttes ved etablering av slik infrastruktur, forutsatt at de overordnede kulturminneinteressene ivaretas.

En slik bestemmelse er nødvendig for å sikre at bl.a. sykehus- og universitetsområder kan videreutvikle sine anlegg innenfor etablerte områder, og at eksisterende næringsområder og boligområder kan transformeres uten at dette svekker det alminnelige kulturminnevernet for øvrig. Bergen Næringsråd opprettholder for øvrig vurderingen fra aprilnotatet om at detaljeringsnivået i § 8 er høyt sammenlignet med det som er nødvendig på kommuneplannivå.

Forslaget til ny § 8.1.2 er konkret utformet slik at overvannshåndtering fortsatt skal dokumenteres, men uten å etablere strengere krav enn NVEs og Miljødirektoratets nasjonale veiledere på overordnet plannivå.

For § 9 er situasjonen at areal som er regulert til bolig- eller næringsformål ikke sjelden brukes uformelt til lek av barn i nabolaget, særlig i påvente av at prosjektet realiseres. Slik uformell bruk kan i dag brukes som argument for å hindre eller forsinke gjennomføring av det regulerte formålet, selv om reguleringsplanen for lengst har veid barns behov opp mot arealbrukens formål. Dette rammer særlig næringsprosjekter der planprosessen er tidkrevende, og boligprosjekter i etablerte områder der barn oppholder seg.

Forslaget presiserer at uformell lek på tomter som er regulert til bolig-, nærings- eller annet byggeformål ikke kan påberopes som hinder for at det regulerte formålet realiseres. Bestemmelsen forutsetter at det er avsatt tilstrekkelig lekeareal andre steder i planen og at barns interesser for øvrig er ivaretatt i den overordnede planleggingen – den lemper ikke det grunnleggende kravet til at slikt areal skal sikres, men hindrer at uformell bruk uthuler et allerede vedtatt planformål. Vi fremhever at pbl. § 12-7 nr. 6 (bestemmelser til reguleringsplaner) og pbl. § 29-2 (visuelle kvaliteter) gir kommunen hjemmel til å vektlegge kulturhensyn i plan og byggesaker uten at dette må forankres i KPA.

3.8 § 10 Sosial infrastruktur

KPA 2027 (høringsforslag, med byrådets vedtatte endring):

«10.1.1. I reguleringsplaner skal areal for barnehage, skole, idrett, barn og ungdom sikres, etter nærmiljøets behov. Til barnehage legges det til grunn 10 barn pr. 100 boenheter. 10.1.2. Utgår.»

Bergen Næringsråds forslag:

«10.1.1. I reguleringsplaner skal areal for barnehage, skole, idrett, barn og ungdom sikres, etter nærmiljøets behov, **basert på en konkret behovsvurdering**. Til barnehage legges det til grunn 10 barn pr. 100 boenheter, **med mindre lokal barnehagedekning tilsier et lavere behov**.

10.1.2 (ny). Det skal legges til rette for utbygging og bevaring av sosial infrastruktur, herunder skoler, barnehager, helseinstitusjoner og idrettsanlegg, i takt med befolkningsutviklingen.

10.1.3 (ny). Utvikling av samfunnskritisk infrastruktur, herunder sykehus, universiteter, høyskoler og tilhørende forsknings- og undervisningsfunksjoner, skal sikres i henhold til vedtatte fremskrivninger for tjenestebehovet. Arealbehovet for slik infrastruktur skal inngå i kommunens langsiktige arealdisponering og vektes tungt i avveiningen mot andre arealinteresser.

Begrunnelse:

Bergen Næringsråd merker seg at byrådet har redusert barnehagenormen fra 15 til 10 barn per 100 boenheter, i tråd med innspill i vårt notat til byråd for byutvikling. Bergen Næringsråd mener likevel at også det gjenværende barnehagekravet bør baseres på en konkret behovsprøving, slik at man unngår situasjoner som i Spelhaugen.

Nytt 10.2.1.a knytter kravet til en dokumentert behovsvurdering på reguleringsplannivå.

Nye pkt. 10.2.2 og 10.2.3 innfører fleksibilitet i lokalisering (500 m gangavstand) og en dispensasjonshjemmel når det behovsmålet som ligger til grunn for kravet allerede er dekket, i tråd med Oslos parallelle forslag.

Forslag til 10.1.2 omhandler helseinstitusjoner som del av sosial infrastruktur som skal sikres i takt med befolkningsutviklingen.

Vi foreslår at dette også presiseres til uttrykkelig også å omfatte omsorgsboliger og bofellesskap, som er en økende boligkategori i takt med en aldrende befolkning, og som ofte har et annet lokaliseringsbehov enn tradisjonelle helseinstitusjoner (nærhet til eksisterende nabolag og tjenestetilbud, fremfor samlokalisering på sykehusareal) – pkt 10.1.4

3.9 § 11.1 Boligkvaliteter – minstestørrelse og boligmiks

KPA 2027 (høringsforslag, med byrådets vedtatte endring):

«11.1.1. Minstestørrelse: Nye boenheter skal ikke være mindre enn 28 m² BRA.

11.1.1.a. Studentboliger [...] er unntatt krav til minstestørrelse.

11.1.1.b. Boliger tilbudt som midlertidig botilbud, for vanskeligstilte i boligmarkedet, kan unntas krav til minstestørrelse.

11.1.2. Til prosjekt med mer enn 15 boliger stilles følgende krav til fordeling av boligstørrelse:

11.1.2.a. Utgår.

11.1.2.b. I indre by skal minst 20 % av boligene ha bruksareal over 80 m².

11.1.2.c. Studentboliger [...] er unntatt krav om størrelsesfordeling. 11.1.3. Hybler skal ha tilgang på tilstrekkelig areal til felles oppholdsrom, minst 4–3,75 m² pr. soverom. Det skal også være minst 1 toalett og 1 dusj pr. 4 soverom.»

Oslo (tilsvarende bestemmelse):

Oslo setter ikke prosentvis krav til fordeling av boligstørrelser i KPA-bestemmelsene:

«Bolityper og boligstørrelser skal fastsettes i reguleringsplan.»

Bergen Næringsråds forslag:

«11.1.2. Til prosjekt med mer enn 15 boliger stilles følgende krav til fordeling av boligstørrelse:

11.1.2.a. Utgår.

~~11.1.2.b. I indre by skal minst 20 % av boligene ha bruksareal over 80 m².~~ **Utgår.**

11.1.2.c. Studentboliger [...] er unntatt krav om størrelsesfordeling.

11.1.4 (ny, viderefører KPA 2018 § 9.6). Det kan gis unntak fra funksjons- og kvalitetskrav i disse bestemmelsene ved bygging av boliger for grupper med særlige behov, herunder omsorgsboliger, og andre offentlige boligtilbud for spesielle grupper. Unntak skal begrunnes ut fra den aktuelle beboergruppens behov.

Begrunnelse:

Reduksjonen av minstestørrelsen fra 35 til 28 m² BRA og bortfallet av kravet om maksimalt 30 % små boliger er svært positivt. Kravet i 11.1.2.b om at minst 20 % av boligene i indre by skal ha bruksareal over 80 m² er imidlertid fortsatt problematisk: tomtepriser og byggekost i indre by gjør at boliger over 80 m² havner i et prissjikt med begrenset målgruppe. Antallet mindre leiligheter blir også mindre, når prosjektene pålegges en andel store enheter. Bestemmelsen bør utgå og reguleres i detaljregulering.

Byrådet har i vedtaket av 26.06.2026 pkt. 2 selv lagt til grunn at en unntaksbestemmelse tilsvarende § 9.6 i KPA 2018 må innarbeides før sluttbehandling, for å sikre nødvendige unntak fra kvalitetskrav for kommunale prosjekt. Det antas å være en glipp at dette ikke er fulgt opp i høringsforslaget av 20. august 2026, som kun viderefører unntak for studentboliger og midlertidig botilbud for vanskeligstilte, jf. KPA 2018 § 9.6 og § 9.7. 2.1.

Planbeskrivelsen erkjenner selv at avvik fra krav til størrelsesfordeling for kommunale boliger 'kan være relevant i enkeltsaker', men uten at det finnes en hjemmel i bestemmelsene for dette. Vi foreslår derfor at bestemmelsen gjeninnføres i tråd med byrådets eget vedtak, slik at kommunen (og aktører som bygger omsorgsboliger på kommunens oppdrag) har et klart rettslig grunnlag for tilpassede løsninger — for eksempel mindre boenheter i bofellesskap, annen romfordeling eller avvik fra ordinære MUA-/parkeringskrav — når dette er begrunnet i beboergruppens særlige behov.

Når det gjelder 11.1.3 (Hybler skal ha tilgang på tilstrekkelig areal til felles oppholdsrom, minst 4 m² pr. soverom) foreslås det en endring fra 4 m² til 3,75 m², ettersom eldre bygg ofte har 15 m² stuer. Ved et krav på 4 m², mangler da 1 m² fellesareal, for å kunne etablere 4 soverom. Det kan også med fordel presiseres i planbeskrivelsen at «felles oppholdsrom» også omfatter felles stue/kjøkkenløsning.

3.10 § 11.2 Krav til uteoppholdsareal (MUA)

KPA 2027 (høringsforslag, sentrale punkter):

«11.2.1.b. Minimum halvparten av MUA på bakkeplan skal ha sol i minst 4 timer ved vårjevndøgn. Det skal også skjermes mot vind.

11.2.1.g. Støynivå på MUA skal ikke overstige nedre grenseverdi for gul sone. I sentrumsområder (SK og BY) kan inntil 50 % av MUA ha støynivå på inntil 3 dB mer enn grenseverdi, der nytt uteareal utformes som allment tilgjengelig område.», med kravtabell: Sentrumskerne (unntatt SK1) 20 m² pr. boenhet, hvorav minst 10 m² på bakken; Byfortettingssone (unntatt BY1) 30 m² pr. boenhet, hvorav minst 20 m² på bakken; Ytre fortettingssone 65 m² pr. boenhet, hvorav minst 45 m² på bakken; Øvrig byggesone 100 m² pr. boenhet, alt på bakken. Arealkravet kan i SK1/BY1 dels dekkes av eksisterende offentlig park, plass eller gatetun innenfor 200 m gangavstand.

Oslo (tilsvarende bestemmelse, § 8.2):

«8.2.1 a. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres tilstrekkelig uteoppholdsareal egnet for variert aktivitet for aktuelle alders- og brukergrupper. Uteoppholdsarealene skal ta hensyn til lokalklima, og tilby både sol og skygge.»

Oslo har videre en uttrykkelig unntaksbestemmelse fra MUA-kravet for sentrale soner (§ 8.2.3), og viser til sol-/skygge kvalitet som mål fremfor et absolutt timekrav.

Bergen Næringsråds forslag:

«11.2.1 **Minste uteoppholdsareal (MUA) for boliger i SK og BY skal beregnes ut fra boligens bruksareal (BRA) etter norm fastsatt i tabell X. Kravet kan oppfylles gjennom privat og felles uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet skal ha tilfredsstillende kvalitet og være egnet til opphold og rekreasjon. Nærmere krav, herunder til solforhold, skjerming og fordeling mellom bakkenivå og balkong/tak, fastsettes i reguleringsplan. For Ytre fortettingssone (YFS) og Øvrig byggesone (ØB) videreføres arealkravene i § 11.2 som fastsatt i høringsforslaget.**»

«11.2.2 (ny). **I sentrumskerne og byfortettingssone kan arealkravet til MUA i sin helhet dekkes av eksisterende offentlig park, plass eller gatetun innenfor 250 m gangavstand, uavhengig av sone SK1/BY1-avgrensningen.**»

Begrunnelse:

Når det gjelder forslaget til MUA-bestemmelse i KPA 2027, opplever Bergen Næringsråd at kommunen fremhever det som noe positivt at kravene er redusert. Dette er en sannhet med modifikasjoner. Med

unntak av sonen SK innebærer forslagene i realiteten ingen reduksjon i kravene. Reduksjonen ligger utelukkende i kravet til totalt MUA, mens minstekravet til areal på bakken opprettholdes eller skjerpes.

I SK1 økes minstekrav på bakken fra 5 m² til 10 m², mens det i øvrige soner ikke er noen endring (med unntak av SK-områder utenfor SK1, hvor kravet til areal på bakken reduseres fra 12,5 m² til 10 m²).

Dette er et viktig poeng, fordi det er kravet til minsteareal på bakken i kombinasjon med kravet om sol som historisk sett har bydd på utfordringer for utbyggerne. Det hjelper ikke å redusere det totale arealkravet dersom kravet til antall m² med sol på bakken opprettholdes. Utnyttelsen styres da av kvalitetskravene om MUA, ikke av arealformålet eller planens utnyttelsestall.

En tilleggsbetraktning er: hvordan skal man bygge flere små leiligheter – slik reduksjonen i minstestørrelse fra 35 m² til 28 m² BRA legger opp til, hvis hver enhet fortsatt må oppfylle samme MUA-krav på bakken som før?

Utbyggerne kan alltså tegne flere små leiligheter, men det hjelper ikke når MUA-kravet blir bestemmende for antall enheter. Det er ikke bare et mål å få opp antallet små leiligheter, men å få opp det totale antallet boliger.

Dette kan løses på to måter: herunder å redusere arealkravet på bakken, og/eller å stille lempeligere krav til solforhold på MUA. Bergen Næringsråd velger en tredje, mer strukturell løsning: å knytte MUA-kravet til boligens bruksareal (BRA) i stedet for til antall boenheter, **og** å delegere de nærmere kvalitetskravene om sol, skjerming og bakke-/balkonge-fordeling til reguleringsplan der stedets forutsetninger er kjent. Lovgiver har allerede satt kvalitetskrav i TEK kapittel 8, og det anses tilstrekkelig at det utredes i plansak hvorvidt det konkrete prosjekt trenger strengere regulering enn det lovgiver har satt.

Bergen Næringsråd foreslår at BRA-normen foreløpig avgrenses til sentrumskjerne (SK) og byfortettingssone (BY), der problemet med samspill mellom redusert minstestørrelse og opprettholdt MUA er mest aktuelt. Anses det nødvendig kan kravene i Ytre fortettingssone og Øvrig byggesone videreføres inntil videre.

Ved å knytte kravet til BRA får man

1. proporsjonalitet: mindre boliger utløser mindre MUA, større boliger utløser mer;
2. reell effekt av reduksjonen i minstestørrelse: en 28 m²-bolig krever 12 m² MUA, mot dagens per-boenhet-krav som er det samme uansett boligstørrelse – byrådets lempning får dermed den effekten den var ment å ha, særlig i BY- og SK-sone;
3. færre stablede skranker på KPA-nivå: ved å fastsette kvalitet og sol/skjerming i reguleringsplan unngår man at én uniform KPA-regel bestemmer utnyttelsen i bydeler med svært ulike stedsforhold (Nordnes/Sandviken vs. transformasjonsområder);
4. fleksibilitet gjennom privat og felles areal.

Bergen Næringsråd foreslår videre at gjeldende KPA 2018 § 14.3.1 om at MUA-kravet i sin helhet kan dekkes av eksisterende offentlig park, plass eller gatetun innenfor gangavstand utvides og gjeninnføres som ny § 11.2.2, med gangavstand på 250 m og uten den snevre avgrensningen til

SK1/BY1. Dette gir en fleksibilitetsventil for prosjekter i sentrumsnære strøk der eksisterende offentlige uterom i realiteten er tilstrekkelige og være-benyttet av beboerne. Kravet til at uteoppholdsarealet skal ha «tilfredsstillende kvalitet og være egnet til opphold og rekreasjon» videreføres som en rettslig standard som fanger opp de underliggende hensynene til sol, skjerming, støy og trygghet, mens den konkrete konkretiseringen skjer i reguleringsplan.

Som eksempel på hvordan en BRA-basert MUA-norm kan utformes, viser Bergen Næringsråd til følgende tabell. Tallene er ment som illustrasjon; den endelige tabell X kan kommunen fastsette etter en konkret vurdering av trinn, nivå og kalibrering mot dagens krav:

Boligens bruksareal (BRA)	Minste uteoppholdsareal (MUA)
≤ 35 m ²	12 m ²
> 35–45 m ²	14 m ²
> 45–55 m ²	16 m ²
> 55–65 m ²	18 m ²
> 65–75 m ²	20 m ²
> 75–85 m ²	22 m ²
> 85–95 m ²	24 m ²
> 95–105 m ²	25 m ²
> 105–115 m ²	26 m ²
> 115–125 m ²	27 m ²
> 125–140 m ²	28 m ²
> 140 m ²	30 m ²

Sammenligningen mellom KPA 2018 § 14.3 og KPA 2027 pkt. 11.2 kan oppsummeres som følger (krav per boenhet):

Sone	Totalt MUA KPA 2018	Totalt MUA KPA 2027	Minste bakkeareal KPA 2018	Minste bakkeareal KPA 2027	Endring bakke
S1/SK1	15 m ²	15 m ²	5 m ²	10 m ²	Skjerpet (+5)
BY1	15 m ²	15 m ²	10 m ²	10 m ²	Uendret
SK (S2–S32)	25 m ²	20 m ²	12,5 m ² (maks 50 % på tak/altan)	10 m ²	Lempet (–2,5)
BY (ekskl. BY1)	40 m ²	30 m ²	20 m ² (maks 50 % på tak/altan)	20 m ²	Uendret
YFS	75 m ²	65 m ²	45 m ² (maks 40 % på tak/altan)	45 m ²	Uendret
ØB	100 m ²	100 m ²	Alt på bakken	Alt på bakken	Uendret

Tabellen viser at reduksjonen i totalt MUA – som kommunen fremhever som positivt – ikke motsvares av tilsvarende reduksjon i bakke-kravet. Bakke-kravet er skjerpet i SK1 (fra 5 m² til 10 m²), lempet

marginalt i SK (fra 12,5 m² til 10 m²) og uendret i BY, YFS og ØB. Siden det er bakke-kravet i kombinasjon med solkravet som binder utnyttelsen, gir reduksjonen i totalt MUA liten reell effekt i praksis.

3.11 § 12 Risiko og sårbarhet – naturfare og jordvern

KPA 2027 (høringsforslag, med byrådets vedtatte endring):

«12.3.1. Jord som fjernes fra dyrka mark skal disponeres slik at den er permanent tilgjengelig og egnet for jordbruksformål.»

Bergen Næringsråds forslag:

«12.3.1. Jord som fjernes fra ~~dyrka mark~~ **fulldyrket jord** skal disponeres slik at den er permanent tilgjengelig og egnet for jordbruksformål **plasseres på en alternativ lokasjon som ikke skal dekkes til eller gjøres utilgjengelig for et eventuelt fremtidig uttak av massene.**»

Begrunnelse:

Vi registrerer at byrådet har erstattet PBEs opprinnelige forslag om en fast, absolutt grense med en mer skjønnsmessig bestemmelse. Vi mener likevel at ordlyden bør presiseres. «Dyrka mark» er ikke et fast juridisk begrep – jordloven bruker ikke selv dette uttrykket som en presist avgrenset kategori, og NIBIOs Gårdskart-kategorier (fulldyrka jord, overflatedyrka jord, innmarksbeite) er mer presise og målbare. Vi foreslår derfor at bestemmelsen presiseres til å gjelde fulldyrket jord, som er det etablerte og målbare begrepet i landbruksforvaltningen, og som forarbeidene til jordloven § 9 og NIBIOs klassifisering bygger på.

Dersom kommunen ikke ønsker en slik presisering, bør ordet «dyrka mark» i stedet tas ut av bestemmelsen i sin helhet og erstattes med en generell henvisning til jordlovens omdisponeringsregler, for å unngå et særbergensk begrep uten klar forankring i nasjonal rett. Kravet om at jorden skal være «permanent tilgjengelig og egnet for jordbruksformål» erstattes med en mer presis og praktisk gjennomførbar forpliktelse om alternativ plassering.

3.12 § 13 Mobilitet og samferdsel – parkering, sykkel og varelevering

KPA 2027 (høringsforslag, med byrådets vedtatte endring):

«13.3.1. All sykkelparkering skal gi mulighet for å låse sykkel til en fast installasjon med mulighet for å kunne låse både ramme og hjul. Utforming av sykkelparkering skal vurderes særskilt i den enkelte plan- og byggesak.

14.2.1. Gatennormal for Bergen skal legges til grunn for utforming av kommunale veger og gater.

Gjeldende KPA 2018 (§ 17.3.1):

«17.3.1 Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst. Dette gjelder også ved parkering til boligområder med mer enn 8 boliger.»

KPA 2027 (høringsforslag § 13.4):

§ 13.4.1 erstatter 10 %-regelen med egne krav som varierer med bygningskategori og parkeringssone. For boliger står minimumskravet oppgitt per bolig: 0 i mindre prosjekter (inntil 15 enheter), 0 i SK, BY1 og innenfor BY i «indre by» for prosjekter med mer enn 15 enheter, 0,15 i BY utenfor og YF innenfor «indre by», og 0,2 i alle andre områder. Maksimumskravet er 1 per bolig i alle soner. Etter § 13.5.4 skal HC-plassene telles med i totalsummen av parkering.

Bergen Næringsråds forslag:

«13.3.1. All sykkelparkering skal gi mulighet for å låse sykkel til en fast installasjon med mulighet for å kunne låse både ramme og hjul. Utforming av sykkelparkering skal vurderes særskilt i den enkelte plan- og byggesak.

14.2.1. **Gatennormal for Bergen, når vedtatt, skal være retningsgivende veileder** skal legges til grunn for utforming av kommunale veger og gater.

13.4.1 **(ny ordlyd). Minimum 10 % av parkeringsplassene skal være utformet og reservert for bevegelseshemmede. Disse plassene skal ha kortest mulig gangavstand og gunstig trasé til hovedatkomst. Dette gjelder også ved parkering til boligområder med mer enn 8 boliger.»**

Begrunnelse:

Kravet i 13.3.1 om at sykkelparkering skal kunne låse både ramme og hjul er nødvendig detaljert for kommuneplannivå. Gatennormalen reiser samme hjemmelsproblem som arkitekturveilederen omtalt i

pkt. 3.6: den er ikke vedtatt og kan derfor ikke gjøres bindende gjennom en KPA-bestemmelse som «skal legges til grunn», jf. Kommunal- og distriktsdepartementets uttalelse 29.05.2024 om at reguleringsbestemmelse som viser til «den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm» er ugyldig – tilsvarende problem gjelder her. Bergen Næringsråd foreslår at Gatenormalen presiseres som en retningsgivende veileder, med en overgangsbestemmelse inntil den er formelt vedtatt.

Som en generell merknad til § 13 vil Bergen Næringsråd peke på at bestemmelsene om parkeringsdekning oppleves som for krevende i de ytre sonene. I sentrumsområder (SK og BY) kan man legge kollektiv og andre mobilitetsløsninger til grunn for et lavere parkeringskrav, men i Ytre fortettingssone (utenfor indre by) og i Øvrig byggesone er kollektiv- og mobilitetstilbudet mindre utbygd. Erfaringsmessig klarer beboerne seg med én plass per boenhet, men de etterlyser mer gjesteparkering ved besøk. Etter Bergen Næringsråds syn bør derfor kravene til gjesteparkering i ytre soner heves, og det bør i disse sonene tillates at gjesteparkering etableres på terreng – økte byggekostnader gjør det krevende å etablere «ekstra» parkering under bakken. Økt tilgang til gjesteparkering kan stimulere til boligsalg i Bergen fremfor omegnskommunene, motvirke ensomhet gjennom lettere besøksmuligheter, og gi nødvendig fleksibilitet i gjennomførbare prosjekter.

I høringsforslaget forslås at antall HC-plasser ikke lenger skal beregnes som en andel av det totale antallet parkeringsplasser i prosjektet. Det foreslås at det skal være egne krav for antall p-plasser basert på ulike formål i ulike soner. For boliger skal antall HC-plasser fastsettes basert på en gitt faktor pr. boenhet (altså ny beregningsmåte i forslaget til KPA). Det er ulike krav for prosjekter inntil og over 15 boliger. HC-plasser skal telles med i totalsum av parkering, og kommer altså ikke i tillegg til «ordinær» bilparkering.

Dette gir et uheldig utslag som vi ikke forstår om er tilsiktet eller ikke. Planbeskrivelsen sier ingenting om hvorfor man endrer måten å beregne HC-plasser på. For å synliggjøre konsekvensen av forslaget til KPA har vi laget en tabell som viser parkeringsdekning for bil og HC-plasser i prosjekter med henholdsvis 15, 50, 100 og 150 boenheter. Siden antall p-plasser for «ordinær» parkering beregnes basert på antall m² BRA bolig, er det tatt utgangspunkt i boenheter med snittstørrelse 65 m² BRA-i («bransjenorm» i nye prosjekter i dag) delt på en faktor på 0,8 for å finne antall m² BRA bolig. Dette gir 81,25 m² BRA bolig pr. boenhet.

	SK1 + BY1			
	Bil		HC	
	Min	Maks	Min	Maks
15 boenheter	-	12	-	15
50 boenheter	-	41	-	50
100 boenheter	-	81	-	100
150 boenheter	-	122	-	150
	SK og BY innenfor indre BY			
	Bil		HC	
	Min	Maks	Min	Maks
15 boenheter	6	12	-	15
50 boenheter	20	41	-	50
100 boenheter	41	81	-	100
150 boenheter	61	122	-	150

BY utenfor og YF innenfor indre by				
	Bil		HC	
	Min	Maks	Min	Maks
15 boenheter	9	15	-	15
50 boenheter	28	49	8	50
100 boenheter	57	98	15	100
150 boenheter	85	146	23	150
Andre områder				
	Bil (*)		HC	
	Min	Maks	Min	Maks
15 boenheter	15	-	0	15
50 boenheter	50	-	10	50
100 boenheter	100	-	20	100
150 boenheter	150	-	30	150

(*) Minimum 1 plass per boenhet.

I de tre innerste p-sonene («SK1+BY1», «SK og BY innenfor indre BY», «BY utenfor og YF innenfor indre by») overstiger krav til maksimalt antall HC-plasser det maksimale parkeringskravet for «ordinær» parkering. Det er ulogisk. For de to innerste sonene og i prosjekter med inntil 15 boenhet i den tredje sonen er det ikke krav om minimumsparkering, og det vil dermed være mulig å ha lavere dekning med HC-plasser enn makskravet (sågar ingen HC-plasser), men bestemmelsen har ingen logikk når maksimalkravet er utformet slik som foreslått.

I den ytterste p-sonen (Andre områder) er det maksimale parkeringskravet for HC-plasser lik minimumskravet for ordinære p-plasser i prosjekter med mer enn 15 boenheter. Det er også ulogisk. I p-sone «BY utenfor og YF innenfor indre by» utgjør minimumskravet for HC-plasser 26 % av minimumskravet for ordinær parkering (mot kravet om 10 % HC-plasser i dagens KPA). Vi finner ingen begrunnelse for denne økningen i andel HC-plasser i planbeskrivelsen. Etter vårt syn er kravet unødvendig høyt.

I p-sone Andre områder innenfor indre by utgjør minimumskravet for HC-plasser 20 % av minimumskravet for ordinær parkering (mot kravet om 10 % HC-plasser i dagens KPA). Vi finner ingen begrunnelse for denne økningen i andel HC-plasser i planbeskrivelsen. Etter vårt syn er kravet unødvendig høyt.

Endrede bestemmelser om andel HC-plasser er ikke begrunnet i planbeskrivelsen. Bestemmelsen om maksimal HC-parkering er ulogisk sett opp mot bestemmelsen om «ordinær» bilparkering. Kravet til minimum andel HC-plasser i de to ytterste p-sonene er høyere enn i dagens KPA uten at det er gitt begrunnelse for det. Kravet fremstår som unødvendig høyt.

3.13 § 14 Tekniske anlegg – avfall og energi

KPA 2027 (høringsforslag):

«14.1.1. Renovasjonsteknisk plan (RTP) skal utarbeides for alle bygge- og anleggstiltak som medfører etablering av avfallsløsning, og skal samordne løsninger for husholdningsavfall og næringsavfall der dette er hensiktsmessig.

14.1.2. For nærliggende utbyggingsområder skal det etableres felles renovasjonsløsninger.

14.1.3. Avfallshåndteringen skal ikke beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom.

14.4.1. Tilknytningsplikt til fjernvarme skal vurderes og fastsettes i reguleringsplaner for bebyggelse i nærheten av eksisterende eller planlagt infrastruktur for fjernvarme.»

Bergen Næringsråds forslag:

14.1.1. Prinsipalt: Tas ut

Subsidiært:

«14.1.1 **Renovasjonsløsninger for bolig skal samordnes med BIRs systemer. For næringsavfall gjelder ikke krav om samordning med BIR.**

14.1.2. **I reguleringsplan skal det vurderes om felles renovasjonsløsninger er hensiktsmessige for nærliggende utbyggingsområder, basert på en konkret vurdering av fordeler og ulemper ved felles versus individuelle løsninger.**

14.1.3. **Nye bygg og bygg med vesentlig ombygging skal tilrettelegge for kildesortering og avfallshåndtering. Krav til renovasjonsløsning, herunder bossnett/bossuganlegg og andre avfallsløsninger, fastsettes i reguleringsplan og byggesak basert på en konkret vurdering av tiltakets omfang, kostnader og arealbehov.**

14.4.1. Tilknytningsplikt til fjernvarme skal vurderes og fastsettes **skal vurderes** i reguleringsplaner for bebyggelse i nærheten av eksisterende eller planlagt infrastruktur for fjernvarme. **Endelig tilknytningsplikt fastsettes i tråd med energiloven § 5-4 med tilhørende forskrift.**»

Begrunnelse:

Prinsipalt bes pkt 14.1.1 tatt ut, da den uansett følger av bakgrunnsretten. Å ta denne ut samsvarer med systematikken for øvrig om å gjøre KPA enklere.

Subsidiært: Nytt 14.1.1 fjerner kravet om samordning mellom nærings- og husholdningsavfall, ettersom BIR ikke har monopol i næringsmarkedet.

Nytt 14.1.2 gjør kravet til felles renovasjonsløsninger om fra en presumpsjon til en konkret vurderingsplikt.

For 14.4.1 presiseres at KPA kan gi en plikt til å vurdere tilknytning til fjernvarme i reguleringsplan, men ikke selv fastsette tilknytningsplikt, som krever konsesjon fra NVE etter energiloven § 5-4. Kravet i tidligere 14.1.3 om at avfallshåndtering ikke skal beslaglegge uteoppholdsarealer eller byromsareal innebærer i praksis at renovasjonsløsningen må plasseres innendørs, noe som er svært arealkrevende og i praksis lite gjennomførbart for containerløsninger (høydekrav) og bossuganlegg (arealkrav), jf. erfaringer i Fyllingsdalen og på Minde. Vårt forslag til ny 14.1.3 erstatter dette med et krav om at renovasjonsløsning fastsettes ut fra en konkret proporsjonalitetsvurdering, uavhengig av løsningstype.

Vi merker oss at Bergen bruker begrepene bossnett og bossuganlegg, ikke RTP-system, og at RTP i Bergen normalt betyr renovasjonsteknisk plan; ordlyden bør speile dette.

3.14 § 15 Forurensning – støy og klimagassutslipp/sirkularitet

KPA 2027 (høringsforslag, med byrådets vedtatte endring):

«15.1.1.a. Nasjonal støyretningslinje T-1442, sammen med tilhørende veileder M-2061 og kommuneplanens bestemmelser og veiledning, skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker.

15.1.2.b. I områder med støybelastning tilsvarende gul støysone kan det etableres nytt støyfølsomt bruksformål under forutsetning av at følgende vilkår oppfylles: Alle boenheter skal ha en stille side. Dersom støyutsatt side ligger i øvre del av gul støysone skal minst et soverom plasseres mot stille side. Areal som skal medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) skal ha støynivå under grenseverdi.»

Klimagassbestemmelsene i tidligere utkast (15.5.2 og 15.5.3, utslipp fra materialer og sirkularitet) er fjernet ved byrådets vedtak.

Oslo (tilsvarende bestemmelse):

Oslo har ingen egen KPA-bestemmelse om utslipp fra materialer/sirkularitet ut over det som følger av til enhver tid gjeldende TEK, og viser til nasjonale krav for klimagass fremfor lokale materialkrav.

Bergen Næringsråds forslag:

«15.1.1.a. ~~Nasjonal støyretningslinje T-1442, sammen med tilhørende veileder M-2061~~ **Til enhver tid gjeldende nasjonal støyretningslinje med tilhørende veileder** og kommuneplanens bestemmelser og veiledning, skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av byggesaker.

15.1.2.b. I områder med støybelastning tilsvarende gul støysone kan det etableres nytt støyfølsomt bruksformål under forutsetning av at følgende vilkår oppfylles: **Alle Minst 80 % av** boenhetene skal ha en stille side, **i tråd med anbefalingen i gjeldende nasjonal støyretningslinje**. Dersom støyutsatt side ligger i øvre del av gul støysone skal minst et soverom plasseres mot stille side. Areal som skal medregnes i minste uteoppholdsareal (MUA) skal ha støynivå under grenseverdi.

15.5 (ingen egne klimagass-/materialkrav i KPA). Byrådets forslag om å fjerne opprinnelige § 15.5.2 og 15.5.3 (utslipp fra materialer og sirkularitet) støttes. Krav til klimagassregnskap og materialbruk følger til enhver tid gjeldende byggteknisk forskrift.»

Begrunnelse:

Bergen Næringsråd viser til at KPA 2027 flere steder gjør T-1442s «bør»-anbefalinger om til absolutte «skal»-krav. 15.1.1.a bør vise til «til enhver tid gjeldende» retningslinje, og 15.1.2.b bør lempes fra et absolutt krav om stille side for «alle» boenheter til en høy, men ikke absolutt, andel (80 %), i samsvar med T-1442s faktiske anbefaling. For § 15.5 støtter Bergen Næringsråd at byrådet har fjernet utslipps-

og sirkularitetskravene fra planforslaget, i tråd med vårt notat til byråd for byutvikling innvending om manglende lovhjemmel, og foreslår at dette presiseres uttrykkelig i bestemmelsesteksten slik at det ikke er tvil om rettstilstanden.

3.15 § 16 Bestemmelser til arealformål – sentrumskjerne, byfortettingssone, ytre fortettingssone, øvrig byggesone og næringsbebyggelse

KPA 2027 (høringsforslag, ytre fortettingssone og øvrig byggesone, med byrådets vedtatte endringer):

«16.3.2. Det kan tilrettelegges med bolig- og næringsformål, og tjenesteyting. Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet. Det skal ikke etableres næring som gir vesentlig ulempe eller vesentlig økt trafikkbelastning for nærområdet.

16.4.2. Det kan etableres ene- og tomannsboliger, med tilhørende sekundærleiligheter. Det skal ikke etableres nye bygg med mer enn 3 boenheter. Det skal ikke bruksendres til tiltak med høy arbeidsplass- eller besøksintensitet. Eksisterende næring kan videreføres, og eksisterende drift kan utvides innenfor gjeldende rammer.

16.4.3. Det kan etableres dagligvareforretning med bruksareal inntil 1.500 m² BRA. Mindre næringsvirksomheter som ikke medfører vesentlig støy, forurensning, trafikkbelastning eller andre ulemper for omgivelsene kan tillates.», sammenholdt med gjeldende KPA 2018-ordlyd: «Arealkrevende varehandel kan etableres i ytre fortettingssone og øvrig byggesone dersom bygningsstruktur og trafikkskapning ikke gir vesentlig belastning for boligmiljøer.»

16.5.2 (industri/lager, med byrådets vedtatte endring): «I områder for industri og lager (IL) kan det etableres industri, lager og annen arealkrevende næringsvirksomhet. I områder for industri, kontor og lager (IKL) kan det etableres kontor, industri, lager og annen arealkrevende næringsvirksomhet.»

Bergen Næringsråds forslag:

Ny § 16.1.2 om prioritering av kontor- og kunnskapsnæring (alternativt nytt § 16.6):

«16.1.2 (ny). I sentrumskjerne (SK) og byfortettingssone (BY) prioriteres arbeidsplassintensiv kontor- og kunnskapsvirksomhet, i tråd med kommunens kunnskapsgrunnlag om verdiskaping og sysselsetting.»

Sentrumsformål, aktive fasader (nytt § 16.1.3):

«16.1.3 (ny). Krav til god fasadeutforming i gateplan. En aktiv fasade skal ha vindusflater mot gaten, synlig aktivitet innenfra, og innganger mot gaten. Kravet skal ikke tolkes som en begrensning på hvilke virksomhetstyper som kan etableres i første etasje.»

§ 16.4 (øvrig byggesone):

16.4.2. Det kan etableres **småhusbebyggelse**, med tilhørende sekundærleiligheter. Det skal ikke bruksendres til tiltak med høy arbeidsplass- eller besøksintensitet. Eksisterende næring kan videreføres, og eksisterende drift kan utvides innenfor gjeldende rammer. ***I tillegg til ene- og tomannsboliger og småhusbebyggelse kan det etableres omsorgsboliger, barnehage, skole og idrettsanlegg som ledd i sosial infrastruktur for området.***

Bergen Næringsråds forslag – §§ 16.3 og 16.4, næringsdelen (dagens KPA 2018-formulering videreført):

«16.3.3 (videreført fra gjeldende KPA 2018, tas inn igjen). **Arealkrevende varehandel kan etableres i ytre fortettingssone og øvrig byggesone dersom bygningsstruktur og trafikkskapning ikke gir vesentlig belastning for boligmiljøer.**

16.4.3. Det kan etableres dagligvareforretning med bruksareal inntil 1.500 m² BRA. ~~Mindre næringsvirksomheter~~ **Næringsvirksomheter** som ikke medfører vesentlig støy, forurensning, trafikkbelastning eller andre ulemper for omgivelsene kan tillates.»

16.4.6. Grad av utnyttning skal være maks. **60 %** BRA.

Begrunnelse:

Vi merker oss at utnyttelsesgraden i ytre fortettingssone i høringsforslaget er endret fra 30–120 % (gjeldende KPA 2018) til inntil 120 % BRA, og at forbudet mot kjøpesenter i § 16.5 er tatt ut.

Fjerningen av minstekravet gir økt fleksibilitet, men vi mener det bør presiseres at plasskrevende handel er tillatt.

Vi foreslår videre å videreføre dagens KPA 2018-formulering om arealkrevende varehandel i §§ 16.3 og 16.4, for å unngå tolkningstvil om at arealkrevende næring ikke er innskrenket sammenlignet med gjeldende KPA, og at ordlyden «Mindre næringsvirksomheter» i 16.4.3 endres til «Næringsvirksomheter» slik at heller ikke arealkrevende næring i øvrig byggesone begrenses utilsiktet. Dette er særlig viktig for næringsutviklingen i Åsane, hvor omlokiseringsbehovet som følger av bybaneutbyggingen er stort, og hvor det er en betydelig skjevdeling mellom antall ansatte (om lag 16 000) og bosatte (om lag 43 000).

Nytt § 16.1.2 imøtekommer et gjennomgående ønske om at kontor- og kunnskapsintensiv virksomhet prioriteres i sentrumskerne og byfortettingssone – utformet som en bestemmelse/retningslinje til arealformålet, ikke som en hensynssone, jf. den rettslige vurderingen i pkt. 2.

Nytt § 16.1.3 om aktive fasader er utformet slik at kravet retter seg mot fasadeutforming, ikke mot hvilke virksomhetstyper som kan etableres, slik at kravet ikke begrenser næringsutvikling i utviklingsområder der kundegrunnlaget ennå ikke er bygget opp.

Vi foreslår også at utnyttelsesgraden i øvrig byggesone økes til 60 % BRA slik det var før 2019, og at bestemmelsen åpner for småhusbebyggelse generelt samt sosial infrastruktur som barnehage, omsorgsboliger, skole og idrettsanlegg.

3.16 §§ 17–21 Samferdselsanlegg, Forsvaret, grønnstruktur, LNF-områder og sjø/vassdrag

KPA 2027 (høringsforslag, bruk og vern av sjø, § 21.2):

«21.2.1. Aktivitet, inngrep og faste installasjoner som er til vesentlig hinder for bruk av området til transport, fiske eller for arts mangfold skal ikke etableres. Farleder skal holdes fri for hindringer.»

Bergen Næringsråds forslag:

«21.2.1. Aktivitet, inngrep og faste installasjoner som er til vesentlig hinder for bruk av området til transport, fiske eller for arts mangfold skal ikke etableres. Farleder skal holdes fri for hindringer.

21.2.2 (ny). Innenfor arealer avsatt til «bruk og vern av sjø» tillates, i tillegg til transport og fiske, tiltak som stimulerer til økt bruk av sjøarealene, herunder badstuer, flytende aktivitetsanlegg og andre rekreative tilbud som kombinerer frivillighet, folkehelse og næringsvirksomhet, forutsatt at naturmangfold og allmenn tilgang til sjøen ikke forringes. Detaljregulering kan åpne for slike tiltak etter konkret vurdering.»

Begrunnelse:

Store deler av Bergens sjøarealer er avsatt til formålet «bruk og vern av sjø», og Byfjorden er et sentralt byrom for innbyggerne. Slik bestemmelsen er utformet, gir den for lite handlingsrom når aktivitet begrenses til transport, fiske og arts mangfold. Nytt 21.2.2 åpner for at detaljregulering kan tillate tiltak som fremmer folkehelse og byliv i det blå byrommet, samtidig som naturmangfold og allmenn tilgang beskyttes som kumulative vilkår.

3.17 §§ 22–24 Hensynssoner – sikrings- og faresoner, soner med særlige hensyn, båndleggingssoner

KPA 2027 (høringsforslag, § 23 soner med særlige hensyn):

«23.1–23.5 angir en rekke soner med særlige hensyn (bl.a. kulturmiljø, landskap, naturmangfold), og er merket med at plan- og bygningsloven ikke gir anledning til å gi bestemmelser til disse hensynssonene – kun retningslinjer.»

Bergen Næringsråds forslag:

«23.0 (ny, innledende presisering). Hensynssonene i dette kapitlet er ikke selvstendig rettslig bindende for tiltak, jf. pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav c. Tekstene i 23.1–23.5 er retningslinjer som skal vektlegges ved skjønnsutøvelsen i plan- og byggesaksbehandlingen, men gir ikke i seg selv grunnlag for avslag på søknad om tiltak.»

Begrunnelse:

Bergen Næringsråd minner om vår generelle merknad fra notatet til byråd for byutvikling om at § 23 er eksplisitt merket med at «plan- og bygningsloven gir ikke anledning til å gi bestemmelser til disse hensynssonene», men at tekstene i 23.1–23.5 likevel er formulert på en måte som kan forveksles med rettslig bindende krav. Bergen Næringsråd foreslår en uttrykkelig innledende presisering av dette i klartekst, slik at det ikke oppstår tvil om rettslig status i etterfølgende reguleringsplaner eller byggesaksbehandling.

3.18 § 25 Gjennomføringssoner – felles planlegging og grunneierfinansiering

KPA 2027 (høringsforslag, med byrådets vedtatte endringer):

«25.1.2. Områder som er under omforming/transformasjon, og som forutsetter felles planlegging: H820_2 Dokken, H820_3 Laksevåg, H820_6 Storanestet.

25.1.3. Krav om grunneierfinansiering av infrastruktur (850): H850_2 Laksevåg.»

Bergen Næringsråds forslag:

«25.1.2. **Innenfor omformingssoner H820 kan utfylling i sjø inngå som et virkemiddel ved transformasjon og helhetlig byutvikling. Større omforming av landskapet skal inngå i områderegulering eller detaljreguleringsplan. Reguleringsplan skal avklare omfang, lokalisering og konsekvenser av slik omforming, og sikre sammenheng mellom land- og sjøarealer, allmenn tilgjengelighet og nødvendige avbøtende tiltak.** Områder som er under omforming/transformasjon, og som forutsetter felles planlegging **innenfor arealer som er gjenstand for områdeplanlegging**: H820_2 Dokken, H820_3 Laksevåg, H820_6 Storanestet.

25.1.3. Krav om grunneierfinansiering av infrastruktur (**hensynssone Grunneierbidrag, H850**), **fastsatt med hjemmel i pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav e og § 11-8 a: H850_2 Laksevåg. Bidragsplikten gjelder ikke for midlertidige tiltak/-bruk, fasadeendringer, leietakertilpasninger og bruksendringer, og ikke for tiltak som ikke genererer økt infrastrukturbehov eller ikke har den økonomiske bæreevnen til å dekke bidraget.**»

Begrunnelse:

Bergen Næringsråd opprettholder vurderingen fra notat til byråd for byutvikling om at kravet om grunneierfinansiering i 25.1.3 manglet en klar og konkret lovhenvvisning i bestemmelsesteksten. Denne henvisningen bør stå i selve bestemmelsen, ikke bare fremgå av planbeskrivelsen, slik at det ikke er tvil om at ordningen er hjemlet i pbl. § 11-8 tredje ledd bokstav e og § 11-8 a. Bidragsplikten skal ikke ramme midlertidige tiltak/-bruk, fasadeendringer, leietakertilpasninger og bruksendringer, og ikke tiltak som ikke genererer økt infrastrukturbehov eller ikke har den økonomiske bæreevnen til å dekke bidraget. Forslaget om utsatt betaling frem til brukstillatelse, med sikkerhet, er praktisk nødvendig for gjennomførbarheten.

Generell merknad til hensynssonen:

Målet med hensynssonen må være å muliggjøre en smidig og effektiv gjennomføring av utbyggingen innenfor sonen. Dette legger vi til grunn er en omforent politisk og administrativ målsetting.

Vurderingsgrunnlaget for hensynssonen er foreløpig for tynt. Det er per i dag krevende å ta konkret stilling til om hensynssonen er et egnet virkemiddel. Detaljene er ikke utredet, tilhørende bestemmelser er ikke utarbeidet, og det er derfor ikke mulig å vurdere hva ordningen vil innebære i praksis, verken for kommunen eller for grunneierne/utviklerne.

Politisk bestilling om økonomisk bæreevne, nødvendighet og forholdsmessighet.

Det bør foreligge en klar politisk bestilling om at fellestiltakene som legges inn under hensynssonen samlet sett gir en økonomisk bærekraftig utbygging. Kommunen må i vurderingen av hvilke tiltak som inkluderes forholde seg til de lovbestemte kravene til nødvendighet og forholdsmessighet, og det forutsettes tett dialog mellom kommunen og aktørene når tiltak og bidrag skal konkretiseres.

3-årsfrist – hensynssonen bør falle bort om fristen ikke overholdes.

Plan- og bygningsloven § 12A-5 setter en 3-årsfrist for kommunens kostnadsberegning etter at hensynssonen er fastsatt. Det bør inn en klar politisk bestilling om at arbeidet med bestemmelser og kostnadsberegning prioriteres og ferdigstilles innen denne fristen, med den uttrykkelige føring at hensynssonen oppheves dersom fristen ikke overholdes.

Skille mellom overordnede fellestiltak og enkelttiltak.

I det videre arbeidet med bestemmelser må det skilles klart mellom (i) overordnede tiltak som berører alle grunneiere i sonen (for eksempel gang- og sykkelvei, gang-/sykkelbro) og (ii) tiltak som gjelder enkelt-eiendommer eller noen få eiendommer. Kun overordnede fellestiltak bør omfattes av hensynssonen. Bestemmelsene bør fastsettes gjennom en delrullering av KPA som iverksettes så snart som mulig.

Forskrift etter pbl. § 12A-12 – bruk av utbyggingsavtaler.

Bergen kommune bør ta initiativ overfor departementet med sikte på at det vedtas forskrift i medhold av pbl. § 12A-12, som åpner for at utbyggingsavtaler kan benyttes i stedet for, eller i kombinasjon med, hensynssone. Uten slik forskrift avskjæres bruken av utbyggingsavtale innenfor hensynssonen, jf. § 12A-1. En forskriftsadgang vil gi vesentlig mer smidig og fleksibel regulering, og bør være en klar politisk prioritet parallelt med det videre arbeidet med hensynssonen.

Omfang?

Omfanget av hensynssonen må vurderes konkret ut fra hva som faktisk er nødvendig for å oppnå en god gjennomføring. Hensynssonen må vurderes konkret ut fra hva som er nødvendig for å oppnå en god gjennomføring. Bare eiendommer der utbyggingen utløser behov for de aktuelle fellestiltakene, bør omfattes. At et område har nytte av et tiltak, gir ikke i seg selv grunnlag for bidragsplikt. Områder som har etablert egne ordninger for finansiering og gjennomføring av infrastruktur, bør ikke omfattes, slik at man unngår overlappende regimer og dobbel belastning.

Politiske signal og videre dialog. Punktene over bør fremgå av planbeskrivelsen og saksfremstillingen som eksplisitte politiske signal til administrasjonen. Vi oppfordrer i tillegg til tett dialog med aktørene i den videre oppfølgingen av hensynssonen.

3.19 § 26 Bestemmelsesområder – herunder buffersone for Bryggen

KPA 2027 (høringsforslag, § 26.3.2, buffersone for Bryggen):

«26.3.2. Buffersone for verdensarvstedet Bryggen (#13):

- a) Forvaltningsplan for verdensarvstedet gjelder for alle tiltak.
- b) Nye tiltak skal underordne seg verdensarvområdet visuelt, fysisk og strukturelt på verdensarvverdiene. Behov for konsekvensutredning for verdensarv (KUVA) må vurderes.
- c) Nye tiltak skal ikke hindre eller forstyrre viktige siktlinjer til og fra Bryggen. d) Innenfor kjerneområdet avgrenset av planid 16040000 Vågen, kaiene og Bryggen, og planid 69000000 Vågsbunnen skal dokumentasjon vise tiltaket i en helhet med konsekvenser for verdensarvverdiene.»

Bergen Næringsråds forslag:

«26.3.2.b. Nye tiltak skal underordne seg verdensarvområdet visuelt, fysisk og strukturelt på verdensarvverdiene. **Behov for konsekvensutredning for verdensarv (KUVA) skal vurderes konkret ut fra tiltakets art, omfang og avstand til kjerneområdet, og skal ikke kreves for mindre tiltak, ombygging eller bruksendring innenfor eksisterende bygningsmasse utenfor kjerneområdet.**

26.3.2.d. Innenfor kjerneområdet avgrenset av planid 16040000 Vågen, kaiene og Bryggen, og planid 69000000 Vågsbunnen skal dokumentasjon vise tiltaket i en helhet med konsekvenser for verdensarvverdiene. **Utenfor kjerneområdet, men innenfor den øvrige buffersonen, kreves dokumentasjon kun for tiltak av et omfang som kan ha konsekvenser for siktlinjer eller verdensarvverdier.**»

Begrunnelse:

Byrådet har bedt særskilt om innspill til buffersonen for Bryggen. Vi støtter formålet med bestemmelsen, men mener den bør differensiere klarere mellom kjerneområdet (hvor et strengt dokumentasjonskrav er berettiget) og den øvrige buffersonen, hvor et generelt krav om konsekvensutredning for verdensarv (KUVA) for alle tiltak vil kunne gjøre selv mindre ombygginger og bruksendringer i eksisterende bygningsmasse unødige tid- og kostnadskrevende, uten tilsvarende gevinst for verdensarvverdiene. Vi foreslår derfor en uttrykkelig proporsjonalitetsbegrensning knyttet til tiltakets art, omfang og avstand til kjerneområdet. Vi bemerker samtidig at forslaget må vurderes opp mot Norges verdensarvforpliktelser og forvaltningsplanen for Bryggen, og at den nærmere avgrensningen av hva som skal kreve KUVA bør skje i dialog med kulturmiljømyndighetene.

3.20 KDP BLÅE

Bergen Næringsråd oppfordrer til ingen eller minimal materiell revisjon, for å unngå nye innsigelsesrunder med statlige myndigheter. Planen er under 10 år gammel (vedtatt 2019). Se pbl. § 5-5.

4 Oppsummering

Bergen Næringsråd registrerer at flere av innspillene fra vårt tidligere notat til byråd for byutvikling av april 2026, er tatt til følge av byrådet i det høringsforslaget, herunder redusert boligminstestørrelse, bortfall av prosentvis fordelingskrav for små boliger, en mer skjønnsmessig jordvernbestemmelse, gjeninnføring av vesentlighetskriteriet i unntaket fra plankrav, redusert barnehagenorm, og fjerning av utslipps- og sirkularitetskravene i § 15.5.

De bestemmelsene som fortsatt har størst betydning for boligbygging, næringsutvikling og transformasjon i Bergen – særlig knyttet til plankrav (§ 3), arkitekturveilederen (§ 6.1), MUA (§ 11.2), støy (§ 15), parkering (§ 13), næringsvirksomhet (§ 16) og de øvrige punktene byrådet har bedt om innspill til – fremgår av høringsuttalelsen.

Bergen Næringsråd oppfordrer byrådet til å arbeide videre med disse punktene, med særlig vekt på forholdet mellom kvalitetskrav og faktisk utnyttelsesevne, hjemmelsgrunnlaget for henvisninger til ennå ikke vedtatte veiledere/normer, og forholdet mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplaner.

Samtidig mener vi at planen fortsatt har et betydelig forbedringspotensial for å bli et reelt virkemiddel for økt boligbygging, styrket næringsutvikling og effektiv saksbehandling, slik de politiske ambisjonene for rulleringen forutsetter. Det viktigste enkeltgrepet er etter vårt syn en mer forutsigbar og rettighetsbasert unntaksbestemmelse fra plankravet – «rett på byggesak» – der Bergen med fordel kan hente inspirasjon både fra Oslos forslag, OMA og Norsk Eiendoms konkrete forslag til presisert regel, og grunnprinsippene i den tyske planerstatningsbestemmelsen.

Vi har i høringsuttalelsen lagt vekt på å gi konkrete forslag til alternativ bestemmelsestekst der det er mulig, med endringer markert i fet/kursiv skrift, slik at byrådet og bystyret enkelt kan vurdere og eventuelt innarbeide forslagene direkte i det videre planarbeidet.

Bergen Næringsråd stiller gjerne opp i det videre arbeidet med å konkretisere forslagene i høringsuttalelsen.