

# Fleksibilitet, forutsigbarhet og institusjonelle bindinger i plansystemet

Lærdom fra transformasjon av Mindemyren i Bergen

Nettverkssamling for regional og kommunal planlegging 2023

Terje Holsen, NMBU

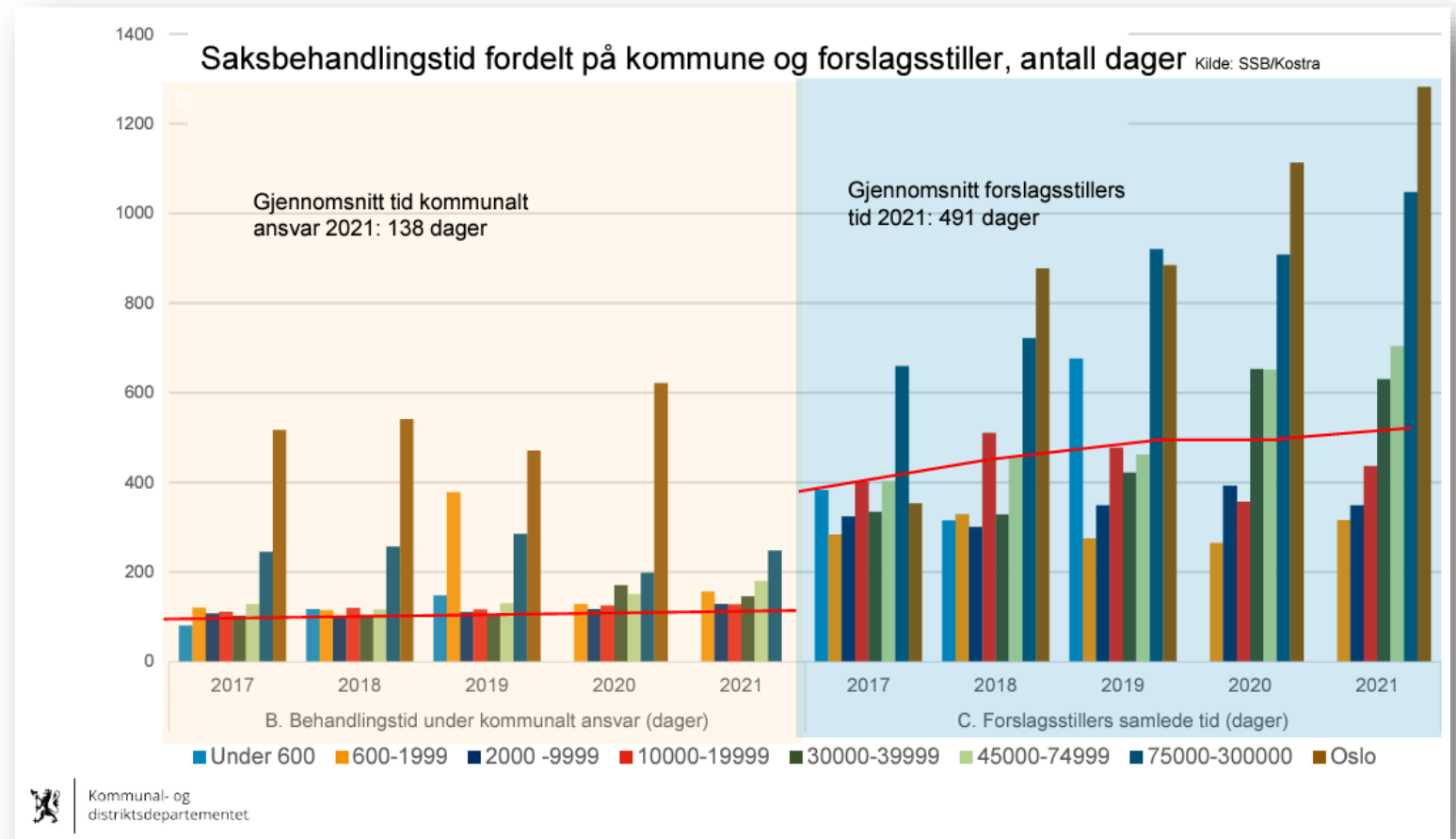
# Bakgrunn

- LANDTIME – The Planning and Building Act between market demand, land policy, sustainability, temporality, and intergenerational justice
  - WP 3: Tensions between predictability and flexibility in detailed zoning plans
    - Samarbeidspartnere: Bergen kommune, Indre Østfold kommune, Nordland fylkeskommune



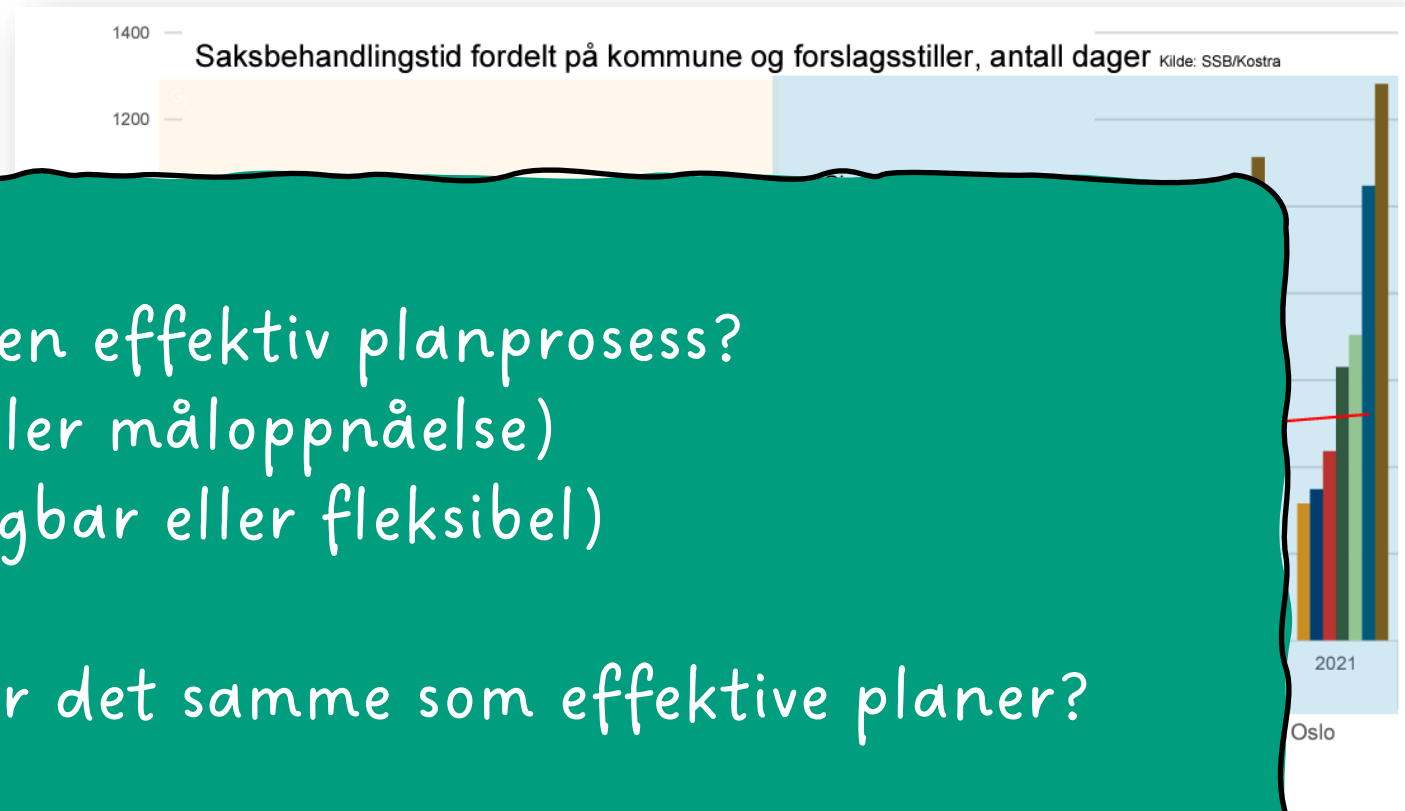
# Fra nettverkskonferansen 2022:

- Hva er effektiv reguleringsplanlegging?
  - Saksbehandlingstid (fordelt på kommune og utbygger)
  - «Jo bedre avklaring av mål og rammer i oversiktsplan, jo mer effektiv detaljregulering»



## Fra nettverkskonferansen 2022:

- Hva er effektiv reguleringsplanlegging?

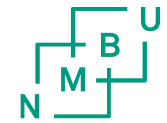


Men hva er en effektiv planprosess?  
 (tid eller måloppnåelse)  
 (forutsigbar eller fleksibel)

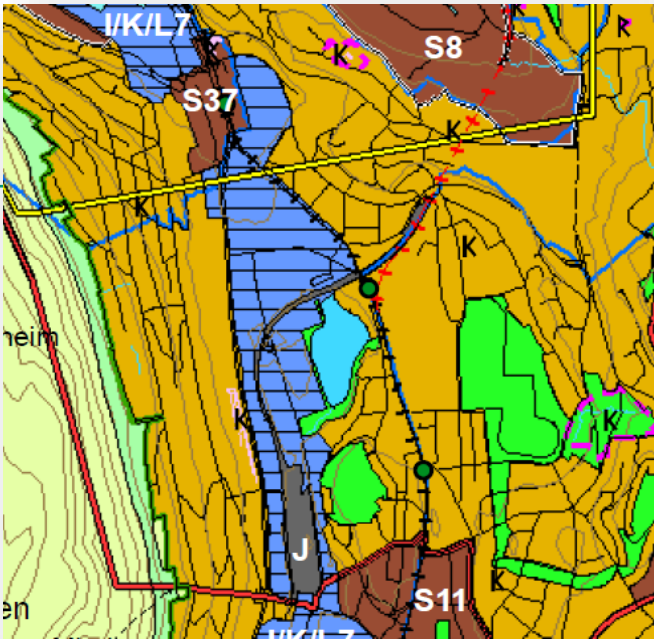
Og er effektive prosesser det samme som effektive planer?



# Mindemyren, Bergen

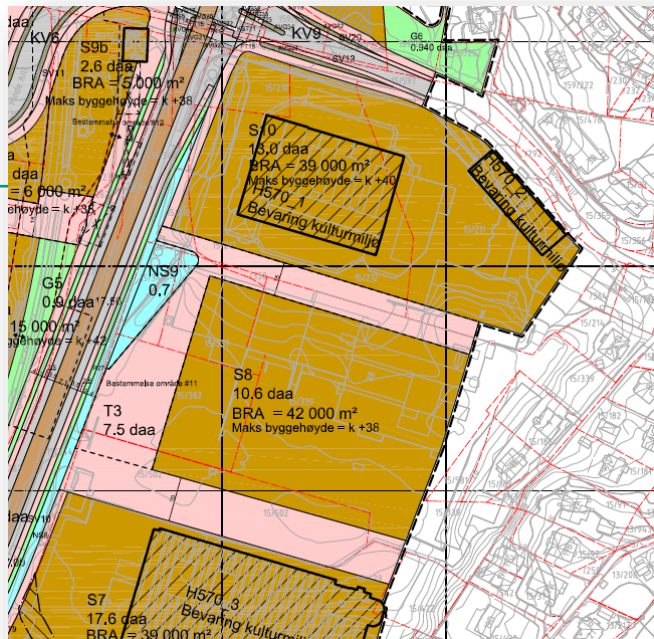


KPA  
2006



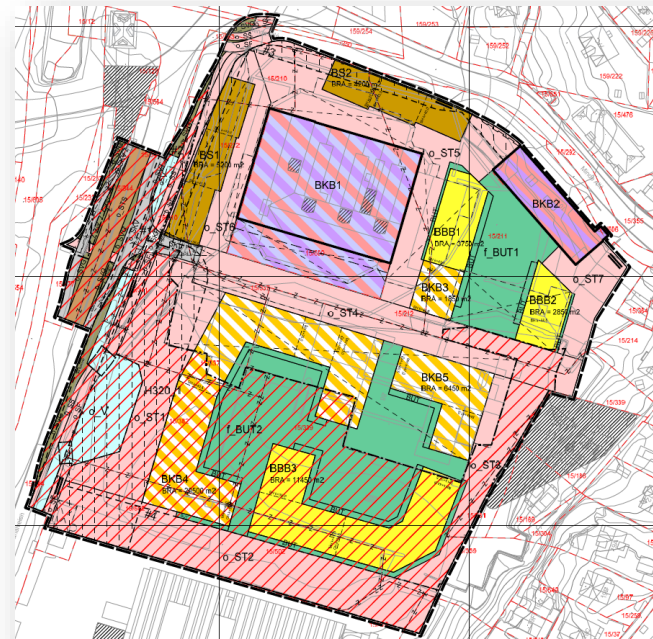
27.000 arbeidsplasser  
10 % boliger

Områderegulering  
2014

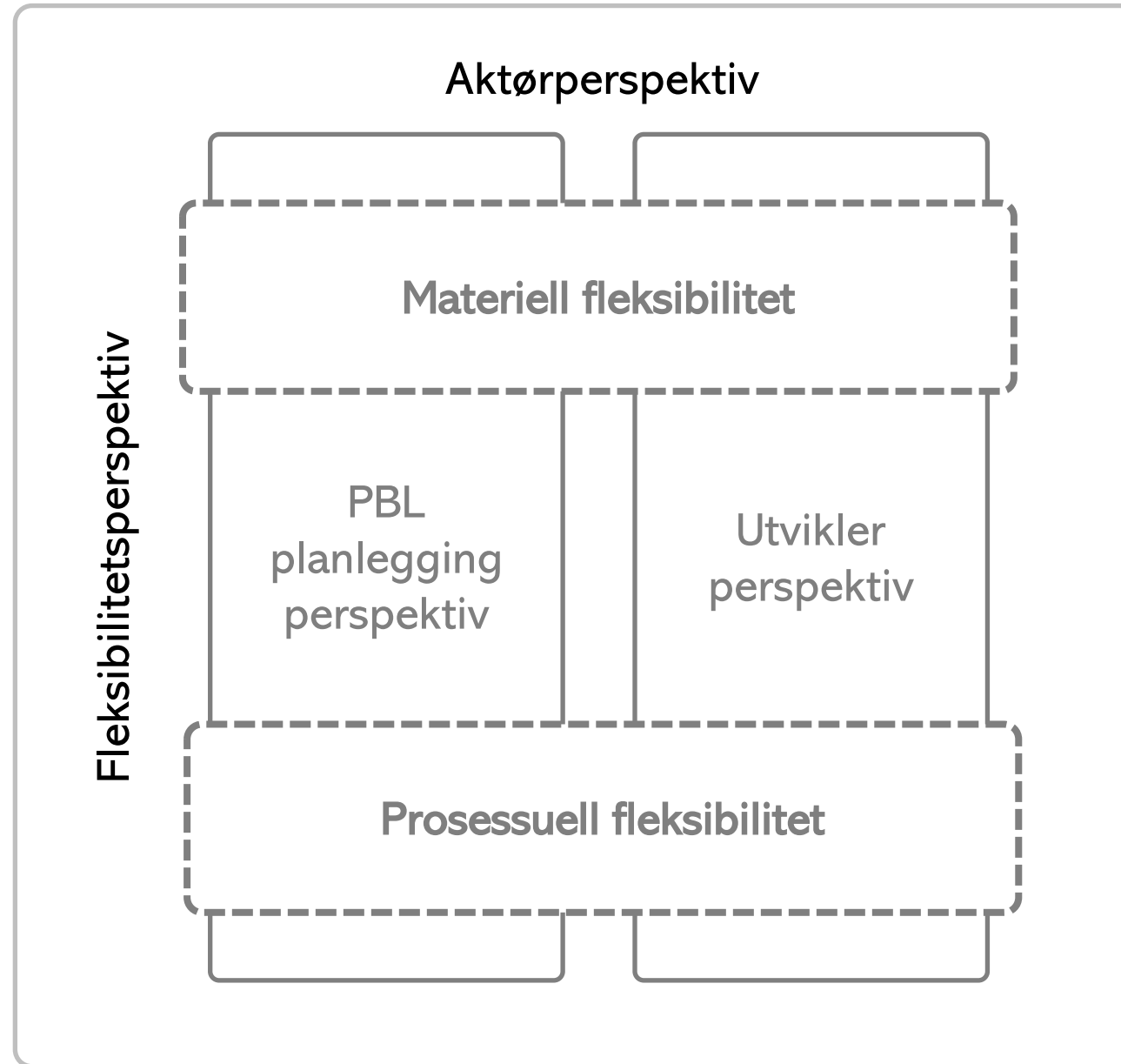


22.000 arbeidsplasser  
1.400 boliger (20 % BRA)  
S8/10 = 81.000 BRA

Detaljregulering  
2022



? arbeidsplasser  
Ca.3.500 boliger (50 % BRA)  
S8/10 = 67.050 BRA



rammebetingelser



handlingsarena



resultat

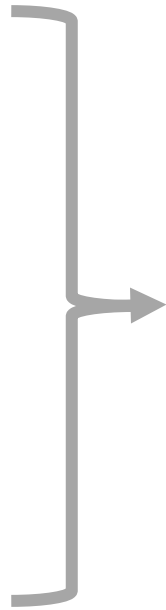
materielle forhold



kulturelle forhold



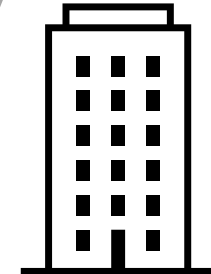
regler



beslutninger



aktører



institusjonelle forhold



planprosessen



planen



rammebetingelser



handlingsarena



resultat

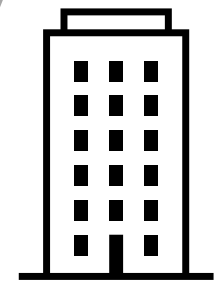
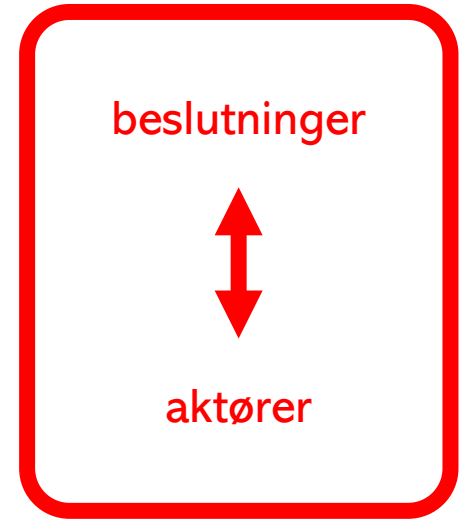
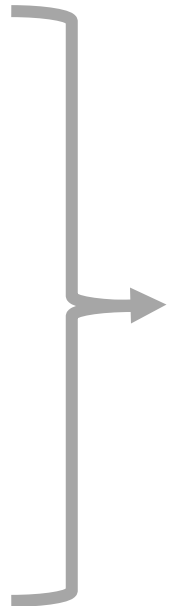
materielle forhold



kulturelle forhold



regler



institusjonelle forhold



planprosessen



planen

rammebetingelser



handlingsarena



resultat

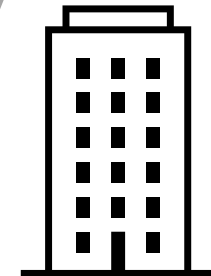
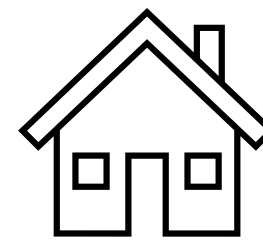
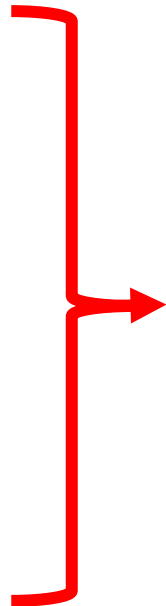
materielle forhold



kulturelle forhold



regler



institusjonelle forhold



planprosessen



planen

rammebetingelser



handlingsarena



resultat

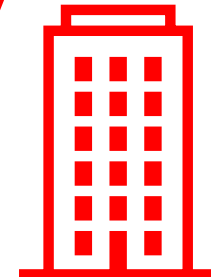
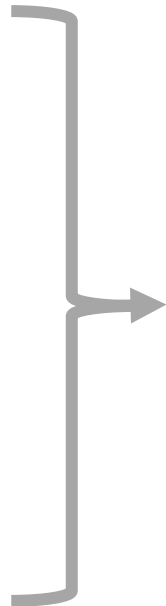
materielle forhold



kulturelle forhold



regler



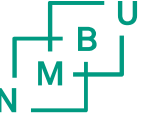
institusjonelle forhold



planprosessen



planen



# to ting med PBL som vi tar for gitt

(men som er ganske unikt)

1. juridisk bindende planer på flere nivåer
2. privat rett til å fremme reguleringsplaner



# konsekvens

får direkte følger for samspillet mellom offentlige planmyndigheter og private utviklere i byutvikling, særlig i bytransformasjon



det etableres et avhengighetsforhold mellom aktører med ulike hovedinteresser

styrt av et komplekst sett av spilleregler (institusjoner)

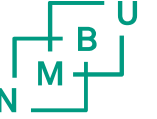
materielle forhold



kulturelle forhold



regler



# kultur

(verdiene vi deler)

(grad av felles forståelse)





**SAMLET KRITIKK:** Flere av byens viktigste aktører innen byutvikling har samlet seg om kritikken mot arealplanen. Fra v. Christine Kahrs (Kahrs Eiendom), Espen Børhaug (Bergen Næringsråd), Jorunn Eirsdottir, Marit Wärnecke (Bergen Næringsråd) og Ole Kløpper (BOB).

## Næringslivet høvler ned byråds nye arealplan

Byrådet lovet at arealplanen skulle bli «mer overordnet», men et gruppe utbyggere og byutviklere.

**PÅL ANDRÉAS MELAND**  
pal@meland.no

**ENK BIRKRE**

– Vi ønsket en forenklet plan, i stedet fikk vi en plan på detaljreguleringe at den nesten ikke gir som for skjema. Vi er utrolig skuffet, sier Marit Wärnecke, leder for Bergen Næringsråd.

Dette er den overordnede planen som styrer hvordan kommunen skal utvikles i årene fremover.

KPA skal etter loven «rulle» det vil si skrives om, hvert fjerde år, men byrådet er langt på overtid og byen styes nå etter en plan som ble lagt frem i 2010 og vedtatt tre år senere.

– Men fortsatt er det lagt inn mange muligheter for kommunen til å si nei til høyere bygg, påpeker Espen Børhaug, leder for ressursgruppen.

– Dette er en nei-plan som forsterker bildet av nei-byen Bergen.

**Sjkerpet krav til sol**  
Aktøren trekker frem flere eksempler de mener viser at arealplanen har altfor detaljerte bestemmelser.

– Det er for eksempel et krav til at familieboliger skal ha utgang på bakkeplan. Når man skal bygge en miks av næring og bolig, er det ofte umulig. Hva hvis det skal være næring i de nedre etasjene og boliger over? I kommunen sitter det

jurister som tolker regelverket bokstavelig, og da sier de nei, sier Ole Kløpper fra BOB.

Håvard Fjærde i Frydenbe Eiendom trekker frem at kravet til sol på uteoppholdsareal ligger an til å bli skjæpet.

**Svanner fleksibilitet**  
– For oss kan det brye at det ikke blir mulig å bygge så mange boliger på Mindemyen som vi hadde tenkt. Da må det bli mer næringsareal og færre sentrale boliger, som byrådet egentlig ønsker. Vi svanner fleksibilitet, sier han.

– Et annet eksempel er et krav om at det skal være minst fire meter fra husveggen til nærmeste vann- og avløpsrør.

### FAKTA

**Kommuneplanens arealdel (KPA)**

- Kommunens arealdel skal gi rammer for fremtidig arealbruk og består av planlagt, bestemmelse og planbeskrivelse.
- Plan- og bygningsloven alle fast at kommunen skal ha en arealdel for hele kommunen.
- KPA skal angi hovedtrekkene i arealutviklingen og rammer og betingelser for nye tiltak og ny arealbruk. Den skal også angi hvilke hensyn som må ivaretas ved disponering av arealene.
- Planert og bestemmelser er juridisk bindende.
- Planen bygges på overordnede strategiske føringer, men også på over 800 innspill som er kommet fra selskaper, lag, organisasjoner og privatpersoner.

– Vi skjenner oss med flere familieboliger. Men dette er en type krav som ikke høres



**HAR KOSTET:** BOB står bak Demogårdssundet, der godt over tusen nye boliger er bygget de siste årene. – Hådde vi bare tenkt profitt, ville det ikke sett slik ut, sier Ole Kløpper i BOB.

AVSPISST PÅ S. ANDRÉAS MELAND

**Vi valgte å gå i konstruktiv dialog med planetaten og byrådet, og opplevde at vi ble lyttet til. Desto mer overraskende og skuffende er det at ingenting av det vi spilte inn ble tatt hensyn til.**

Marit Wärnecke, leder for Bergen Næringsråd



**MINDEMYEN:** Bydelen skal på gjennom Mindemyen, som er utpekt som et viktig transformasjonsområde fra næring til bolig. Men arealplanen gjør det vanskeligere å bygge boliger i området, mener Frydenbe Eiendom.

KLUTSTADEN BERGEN KOMMUNE

er en i arealplan som gjelder fra Gulbott til sentrum. Det er store forskjeller mellom ulike områder i kommunen, og derfor er slike krav noe som bør komme når man lager reguleringsplan, sier Jorunn Nerheim i Obos.

**Må samarbeide**  
– Skal vi få til arbeidsplasser og næring i Bergen, må kommunen samarbeide med oss som bygger. Utge mennesker skal kunne bosette seg i Bergen, ikke bli tvunget til nabokommunen, sier hun.

– Men er ikke dere først og fremst opptatt av å tjene penger? Spørsmålet får næringslivslederne til å snakke i munnen på hverandre.

– Nei! Vi er også glade i byen, og ønsker å utvikle den så godt vi kan. Hvis vi kun var opptatt av profitt, ville ikke Demogårdssundet sett ut som det gjør. Jeg kjennet at jeg blir litt provosert av spørsmålet, bytter Kløpper ut seg selv.

– Vi skjenner oss med flere familieboliger. Men dette er en type krav som ikke høres



Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

Design: P. P. P.

**Person falt to meter**

**BERGEN, LØRDAG KL. 00.50:** En mann skal ha falt to meter ned fra et gjende og ned på gaten i Vestre Torggaten i Bergen sentrum. Vedkommende skal ha vært gjest på Fotballpuben. Like etter hendelsen sa politiet at skadefor-

omfanget var ukjent, og at mannen var delvis bevisst.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

– Mannen kvikket til på legevakten, ble krakklik og havnet i drikkekassens armresten, opplyste operasjonsleder Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

**Stakk av etter å ha kjørt i autovernet**

**FJELL, LØRDAG KL. 08.04:** Politiet fikk melding om at en bil hadde kjørt i autovernet på Kollveit på Sotra klokken 06.30 lørdag morgen. Vitner så bilveien, en kvinne i fortellere, gå fra stedet.

– Politiet rykket ut med en hundepatrulje og fant kvinnen. Hun ble kjørt til legevakten for blodprøve, sa operasjonsleder i Vest politidistrikt, Terje Mag-

musen. Kvinnen skal også ha dratt med seg en trilsekoffert fra bilen. Politiet mistenker at bilen er stjålet.

– Politiet rykket ut med en hundepatrulje og fant kvinnen. Hun ble kjørt til legevakten for blodprøve, sa operasjonsleder i Vest politidistrikt, Terje Mag-

musen. Kvinnen skal også ha dratt med seg en trilsekoffert fra bilen. Politiet mistenker at bilen er stjålet.

– Politiet rykket ut med en hundepatrulje og fant kvinnen. Hun ble kjørt til legevakten for blodprøve, sa operasjonsleder i Vest politidistrikt, Terje Mag-

musen. Kvinnen skal også ha dratt med seg en trilsekoffert fra bilen. Politiet mistenker at bilen er stjålet.

– Politiet rykket ut med en hundepatrulje og fant kvinnen. Hun ble kjørt til legevakten for blodprøve, sa operasjonsleder i Vest politidistrikt, Terje Mag-

musen. Kvinnen skal også ha dratt med seg en trilsekoffert fra bilen. Politiet mistenker at bilen er stjålet.

– Politiet rykket ut med en hundepatrulje og fant kvinnen. Hun ble kjørt til legevakten for blodprøve, sa operasjonsleder i Vest politidistrikt, Terje Mag-

musen. Kvinnen skal også ha dratt med seg en trilsekoffert fra bilen. Politiet mistenker at bilen er stjålet.

– Politiet rykket ut med en hundepatrulje og fant kvinnen. Hun ble kjørt til legevakten for blodprøve, sa operasjonsleder i Vest politidistrikt, Terje Mag-

musen. Kvinnen skal også ha dratt med seg en trilsekoffert fra bilen. Politiet mistenker at bilen er stjålet.

– Politiet rykket ut med en hundepatrulje og fant kvinnen. Hun ble kjørt til legevakten for blodprøve, sa operasjonsleder i Vest politidistrikt, Terje Mag-

musen. Kvinnen skal også ha dratt med seg en trilsekoffert fra bilen. Politiet mistenker at bilen er stjålet.

– Politiet rykket ut med en hundepatrulje og fant kvinnen. Hun ble kjørt til legevakten for blodprøve, sa operasjonsleder i Vest politidistrikt, Terje Mag-

musen. Kvinnen skal også ha dratt med seg en trilsekoffert fra bilen. Politiet mistenker at bilen er stjålet.

# grad av felles forståelse



10 NYHETER



**SAMLET KRITTINK:** Flere av byens viktigste aktører innen byutvikling har samlet seg om kritikk mot arealplanen. Her: Pål Andreas Mæland (Bergen Næringsråd) og Ola Kløpper (BOB).

## Næringslivet høyt på byrårets nye arealplan

Byrådet lovet at arealplanen skulle bli «mer overordnet». I stedet har vi fått en enormt detaljert neiplan, mener en gruppe utbyggere og byutviklere.

**PÅL ANDREAS MÆLAND**  
paal.maeland@bt.no

– Vi ønsket en forenklet plan, i stedet fikk vi en plan så detaljregulerende at den nesten ikke gir rom for skjønn. Vi er utrolig skuffet, sier Marit Warncke, leder for Bergen Næringsråd. Hun snakker om byrådets forslag til kommuneplanens arealdel (KPA), som ble lagt frem 28. mars.

Dette er den overordnede planen som styrer hvordan kommunen skal utvikles i årene fremover.

KPA skal etter loven «rulle» det vil si skrives om, hvert fjerde år, men byrådet er langt på overtid og byen styes nå etter en plan som ble lagt frem i 2010 og vedtatt tre år senere.

– Dette er en plan til gode boliger, flere grøntområder og et forrettig i større grad skal ta hensyn til nåværende nabolag. Kritikken bærer vi preg av at næringsrådet representerer utbyggere, men byrådet også må vektlegge innbyggernes interesser. Vi har sett hvordan blokker med nåværende arealplan har forpropp opp uten omsorg for eksisterende nærmiljøer, skriver hun i sitt svar til BT.

– Dagens plan har større betydning og vi var også skuffet i det første utkastet som byråttet hadde. Men vi valgte å gå i dialog med planens utarbeidende og byrådet, og opplevde å bli lyttet til. Desto mer områdene og skuffende er de ingenting av det vi spilte inn tatt hensyn til, sier Warncke.

**Nei-byen Bergen**  
På ett punkt har riktig næringslivet fått et visst innhold den generelle regelen. At bygninger «som hovedregel ikke skal være høyere enn etasjer, er fjernet.

## Byrådet lovet at arealplanen skulle bli «mer overordnet». I stedet har vi fått en enormt detaljert neiplan, mener en gruppe utbyggere og byutviklere.

**PÅL ANDREAS MÆLAND**  
paal.maeland@bt.no

foto **EIRIK BREKKE**

– Vi ønsket en forenklet plan, i stedet fikk vi en plan så detaljregulerende at den nesten ikke gir rom for skjønn. Vi er utrolig skuffet, sier Marit Warncke, leder for Bergen Næringsråd.

Hun snakker om byrådets forslag til kommuneplanens arealdel (KPA), som ble lagt frem 28. mars.

NYHET 11



**Persone falt to meter**

**BERGEN, LØRDAG KL. 00.50:** En mann skal ha falt to meter ned fra et gjende og ned på gaten i Vestre Torggaten i Bergen sentrum. Vedkommende skal ha vært gjest på Fotballpuben. Like etter hendelsen sa politiet at skadeomfanget var ukjent, og at mannen var delvis bevisst. – Mannen kvikket til på legevakten, ble krakket og havnet i drikkekapsarmstretten, opplyste operasjonssjef Terje Magnusen i Vest politidistrikt lørdag morgen.

**Stakk av etter å ha kjørt i autovernet**

**FJELL, LØRDAG KL. 08.04:** Politiet fikk melding om at en bil hadde kjørt i autovernet på Kollveit på Sotra klokken 06.30 lørdag morgen. Vinner så bilføren, en kvinne i fortårene, gå fra stedet. – Politiet rykket ut med en hundepatrulje og fant kvinnen. Hun ble kjørt til legevakten for blodprøve, sa operasjonssjef i Vest politidistrikt, Terje Magnusen. Kvinnen skal også ha dratt med seg en trillekoffert fra bilen. Politiet mistenker at bilen er stjålet.

**Barn ble påkjørt – flydd til Haukeland**

**AUSTEVOLL, LØRDAG KL. 10.32:** Et barn ble påkjørt på Husavik fergekai i Austevoll i 10-tiden lørdag, meldte politiet. Ambulansen kom til stedet, og barnet var fløyet politiet ved bevissthet etter hendelsen. Farten skal ha vært lav. Politiet meldte at barnet virket uskaddet, men at man likevel flydde til Haukeland sykehus for sjekk.



**Brann i bosspann**

**BERGEN, LØRDAG KL. 18.24:** Brannvesenet rykket ut til brann i en søppekasse i Nygårdeparken, mellom 110-sentralen og Haukeland. – Det brenner i en 2x2 meter stor containner. Vi holder på å dylke nå, sa brannvakt Helge Lund i 110-sentralen. Det er foreslått ukjent hvorfor det begynte å brenne i containneren. Brannvesenet hadde kontroll og det skal ikke ha vært fare for spredning.

**Ung bilfører stakk fra politiet**

**LINDÅS KL. 07.28:** En 15 år gammel gutt stakk fra politiet da hun ble forstoppet i en rutinesjekk på ledelinje i Lindås klokken 23.15 lørdag kveld. Den unge bilisten var på vei mot Alversund. Politiet kunne søndag morgen ikke si hvem bilen tilhørte. – Da politipatruljen observerte kjøretøyet, ble de avblåst av en ung bilfører som hadde kjørt inn på politistasjonen i Vest politidistrikt. Politiet mistet den ettervåkete bilen av syne, men fikk så kontakt med den igjen på Rønde. Da skal ungdommen ha rykket inn i siden på en politibil, og politiet mistet nok en gang kontakten med det ettervåkete kjøretøyet. Siden fant politiet bilen parkert langs ene på Rønde, og den unge bilføren ble funnet hjemme. Foreldre ble kontaktet, opprettet politisk.

**Mann til sykehus etter trafikulykke**

**ØI KL. 12.58:** En ung mann ble fraktet til sykehuset i Fode etter å ha kjørt i autovernet ved Holmayane i Eid. – Det er en bil involvert. Dette er en 80-soner og bilen ligger oppå autovernet, sa operasjonssjef Magnusen i Vest politidistrikt.

**To fergeavganger innstilt**

**ØI KL. 18.38:** Grønnet reviderte planene til to fergeavganger mellom Halhjem-Sandvikåvåg innstilt. Det gjaldt fergen som skulle gå fra Sandvikåvåg kl 18.30 og fra Halhjem kl 19.30 søndag kveld.



**Dimegårdssundet, der godt over tusen boliger skal bygges. Hædde vi bare tenkt profitt, ville Kløpper i BOB.**

**Struktiv dialog med planetaten**  
Hædde vi bare tenkt profitt, ville Kløpper i BOB.



**Et på gjennom Mindemeren, som er utpekt sområde fra næring til bolig. Men arealplanen skal bygge boliger i området, mener Frydenberg.**

– Dette er en plan til gode boliger, flere grøntområder og et forrettig i større grad skal ta hensyn til nåværende nabolag. Kritikken bærer vi preg av at næringsrådet representerer utbyggere, men byrådet også må vektlegge innbyggernes interesser. Vi har sett hvordan blokker med nåværende arealplan har forpropp opp uten omsorg for eksisterende nærmiljøer, skriver hun i sitt svar til BT.

**Dette er en neiplan som forsterker bildet av nei-byen Bergen.**

**Spørsmål: Berneap, leder for neigruppen i Bergen Næringsråd.**

Hun innrømmer imidlertid at planen ble mer detaljert enn opprinnelig tenkt. – Planen blir mer forutsigbar for utbyggere, den sikrer større innslag av familieboliger, og den følger statlige retningslinjer. I sum betyr det at planen er mer detaljert enn vi opprinnelig hadde sett for oss, på grunn av statlige krav, mange innspill og ønske om å sikre kvalitet. Vi har forenklet planen nå i siste runde, skriver hun.



# ståsted er viktig for samtalen!

- Sett fra offentlige myndigheters side
  - Byutvikling er målet
  - Eiendomsutvikling er middelet
  
- Sett fra eiendomsutviklerens side
  - Eiendomsutvikling er målet
  - Byutvikling er middelet



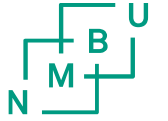
materielle forhold



kulturelle forhold



regler



# regler – prinsipper – policy

(det vi kan styre selv)

(det som andre bestemmer)

# Regler

PBL 1985:

- 60 bestemmelser om planlegging  
(kap. I – VII-a)

PBL 2008:

- 204 bestemmelser om planlegging  
(kap. 1 – 14)

# Regler

Oslo kommune  
KPA 2015:

- 13 sider reguleringsbestemmelser  
(inkl. retningslinjer)

Oslo kommune  
utkast KPA 2023:

- 33 sider reguleringsbestemmelser  
(inkl. retningslinjer)



Veileder  
**Veiledning til luftkvalitet i arealplanlegging**  
 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) forebygger helseeffekter av luftforurensning gjennom god arealplanlegging.

Oslo kommune  
 Plan- og bygningssetaten  
 Avdeling for områdeutvikling  
 Revidert mai 2018

**Utearealnormer**  
**Normer for felles leke- og uteoppholds-**  
**arealer for boligbygging i Oslo**



Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
 Veileder

**Universell utforming i planlegging**

RETNINGSLINJE FOR BEHANDLING AV STØY I AREALPLANLEGGING (T-1442/2021)



Veileder  
**Planlegging av by- og tettstedsnære naturområder**  
 Veileder om kartlegging, analyse, avgrensning og planlegging av markaområder.

Denne veilederen gir informasjon om hvorfor og hvordan man kan kartlegge, analysere, avgrense og planlegge by- og tettstedsnære naturområder. De fleste byer og tettsteder har nære naturområder av noe størrelse. «Marka» er en fellesbetegnelse på slike områder. Markaområdene er ofte skog, men omfatter også fjellområder, heier, strender og andre utmarksområder. De kan være forbundet med parker, kurveier og andre grønne områder inne i tettstedene, og de inkluderer ofte betydelige opplevelseskvaliteter knyttet til kulturmiljø og tidligere bruk av områdene.


Innhold

Søk i veiledningen

- 1 Luftkvalitet
- 2 Luftsoner
- 3 Regional plan
- 4 Arealbruk
- 5 Reguleringsplan
- 6 Byggesak
- 7 Avvik fra plan

**Veileder for bymessig utforming**

Plan- og bygningssetaten



Oslo

VEILEDER

**Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse**

Kommunal og regional forvaltning



RIKSANTIKVAREN 2019

Vegtraktatet mai 2019

Statens vegvesen

**Veg- og gateutforming**

NORMAL Håndbok N100



VEILEDER

Nr. 4/2022

**Rettleiar for handtering av overvatn i arealplanar**

Korleis ta omsyn til vassmengder?



en kommunen

vendig hensyn grunnlag for å

avgrensning

arealar og

mange

behandle og

utbrukere av

også være til

i deres arbeid

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Planlegging

Mai 2020



utn

eregler

DERNIS

fatn

king

Rapport nr. 2-2003

ner for boliger i Oslo

hefte



7


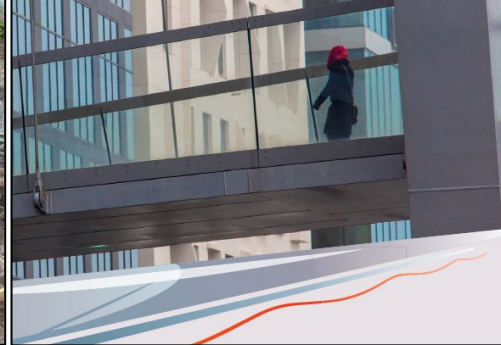
12

11

10

8

9

**Gatenorm for Drammen kommune**

Del 1: Vei- og gateutforming



28.11.2017

Plan- og bygningssetaten



Veileder  
**Veiledning til luftkvalitet i arealplanlegging**  
 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) forebygger helseeffekter av luftforurensning gjennom god arealplanlegging.

Fordi luftforurensning forebygges gjennom en langsiktig areal- og transportplanlegging er det spesielt viktig å vurdere arealbruksformål i overordnede planer og i en tidlig fase i reguleringsplaner.

Innhold

Søk i veiledningen

- 1 Luftkvalitet
- 2 Luftsonekart
- 3 Regional plan
- 4 Arealbruk
- 5 Reguleringsplan
- 6 Byggesaker
- 7 Avvik fra plan

Oslo kommune  
 Plan- og bygningssetaten  
 Avdeling for områdeutvikling

Revidert mai 2018

**Utearealnormer**  
 Normer for felles leke- og uteoppholds-arealer for boligbygging i Oslo




Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Veileder

**Universell utforming i planlegging**



RETNINGSLINJE FOR BEHANDLING AV STØY I AREALPLANLEGGING (T-1442/2021)



Planlegging av by- og tettstedsnære naturområder

Veileder

**Planlegging av by- og tettstedsnære naturområder**

Veileder om kartlegging, analyse, avgrensning og planlegging av markaområder.

Denne veilederen gir informasjon om hvorfor og hvordan man kan kartlegge, analysere, avgrense og planlegge by- og tettstedsnære naturområder. De fleste byer og tettsteder har nære naturområder av noe størrelse. «Marka» er en fellesbetegnelse på slike områder. Markaområdene er ofte skog, men omfatter også fjellområder, heier, strender og andre utmarksområder. De kan være forbundet med parker, turstier og andre grønne områder inne i tettstedene, og de inkluderer ofte betydelige opplevelseskvaliteter knyttet til kulturmiljø og tidligere bruk av områdene.

**Veileder for bymessig utforming**

Plan- og bygningssetaten



Oslo

**prinsipp- og policy-dokumenter**

...en kommunen

...vendig hensyn

...grunnlag for å

...r avgrensning

...kretser og

...mange

...beholdere og

...s

...slettbrukere av

...også være til

...i deres arbeid

...tering av overvatt

Side 1 av 47

Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Planlegging

Mai 2020



...faten

...kling

Rapport nr. 2-2003

...ner for boliger i Oslo

...hefte




**Gatenorm for Drammen kommune**



Del 1: Vei- og gateutforming

28.11.2017

Plan- og bygningssetaten





Veileder  
**Veiledning til luftkvalitet i arealplanlegging**  
 Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) forebygger helseeffekter av luftforurensning gjennom god arealplanlegging.

For di luftforurensning forebygges gjennom en langsiktig areal- og transportplanlegging er det spesielt viktig å vurdere arealbruksformål i overordnede planer og i en tidlig fase i reguleringsplaner.

Innhold

Søk i veiledningen

- 1 Luftkvalitet
- 2 Luftsoner
- 3 Regional plan
- 4 Arealbruk
- 5 Reguleringsplan
- 6 Byggesak
- 7 Avvik fra plan

Oslo kommune  
 Plan- og bygningssetaten  
 Avdeling for områdeutvikling

Revidert mai 2018

**Utearealnormer**  
 Normer for felles leke- og uteoppholds-arealer for boligbygging i Oslo




Kommunal- og moderniseringsdepartementet

Veileder

**Universell utforming i planlegging**



RETNINGSLINJE FOR BEHANDLING AV STØY I AREALPLANLEGGING (T-1442/2021)



Planlegging av by- og tettstedsnære naturområder

Veileder om kartlegging, analyse, avgrensning og planlegging av markaområder.

Denne veilederen gir informasjon om hvorfor og hvordan man kan kartlegge, analysere, avgrense og planlegge by- og tettstedsnære naturområder. De fleste byer og tettsteder har nære naturområder av noe størrelse. «Marka» er en fellesbetegnelse på slike områder. Markaområdene er ofte skog, men omfatter også fjellområder, heier, strender og andre utmarksområder. De kan være forbundet med parker, kurveier og andre grønne områder inne i tettstedene, og de inkluderer ofte betydelige opplevelseskvaliteter knyttet til kulturmiljø og tidligere bruk av områdene.

**Veileder for bymessig utforming**

Plan- og bygningssetaten



Oslo

**hva skjer hvis prinsipper blir regler eller aktørene ikke er enige om hvordan policy skal forstås**

Filtering av overvatt

en kommunen

endelig hensyn grunnlag for å

avgrensning

arealer og

mange

behandle og

utbrukere av

også være til

i deres arbeid

Side 1 av 47

fatet  
 kling

Rapport nr. 2-2003

ner for boliger i Oslo

hefte





**Gatenorm for Drammen kommune**

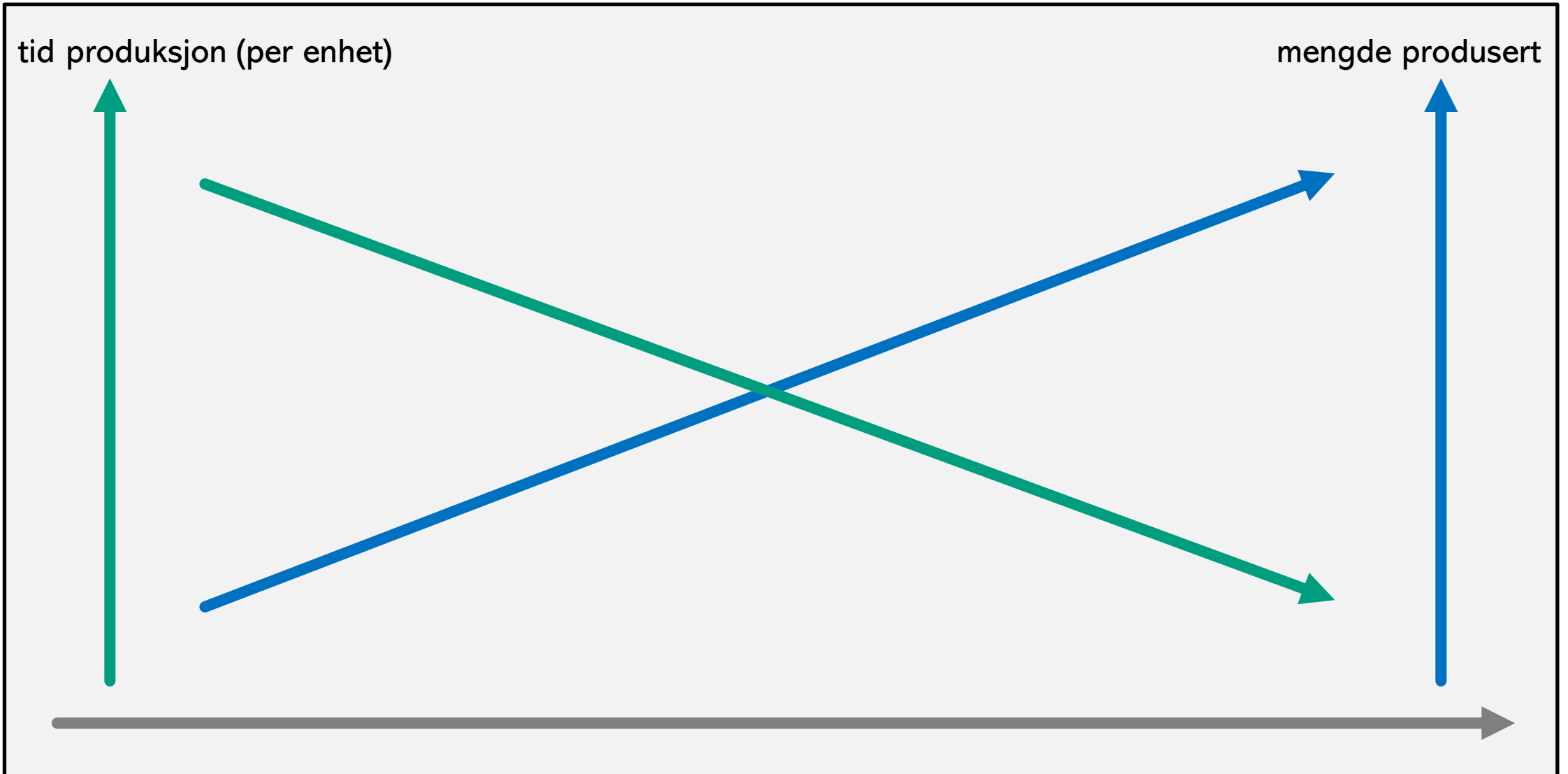


Del 1: Vei- og gateutforming

28.11.2017

Plan- og bygningssetaten





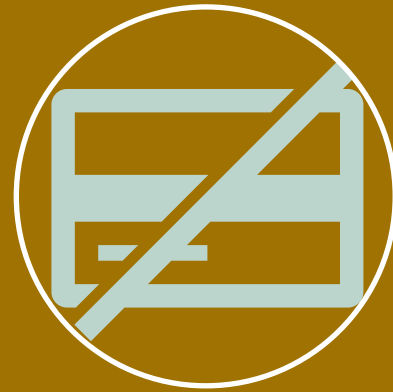


## Rammebetingelser

## Handlingsarenaer



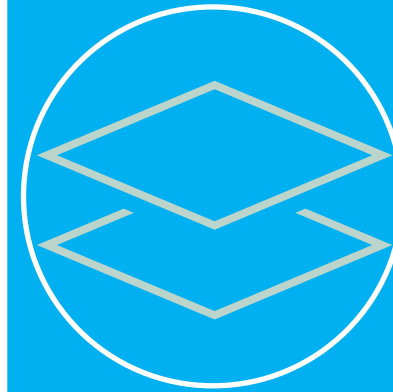
Legal kompleksitet



Overlappende ansvar



Verdikonflikter



Dislokasjon





Takk for oppmerksomheten!

