

Bergen 11.05.2022

Notat vedr. utbygging av delområde IL2 – planID 65960000

Innledning

Reguleringsplan for Kostaddalen gnr. 111 bnr. 83 (planID 65960000) er levert til 2. gangs behandling april 2022. Planen åpner for utbygging av ny logistikkterminal for Posten samt industri/lagerformål og grønnstruktur. Plansaken ligger i dag hos byrådsavdeling.

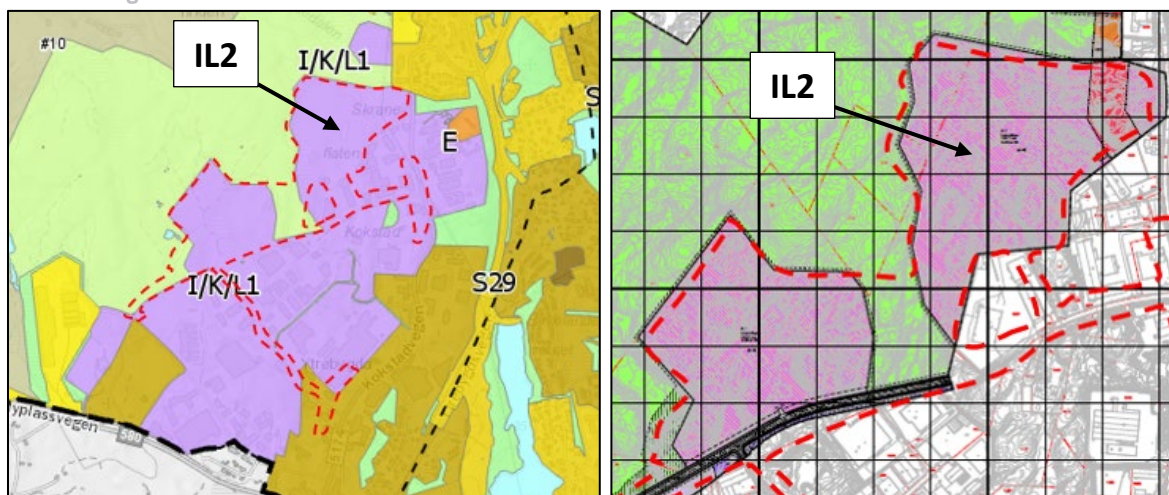
Posten valgte i 2016 å kjøpe eiendommen av Forsvarsbygg og samtidig selge sine eksisterende anlegg på Minde og i Jekteviken til Bergen kommune til nødvendige byutviklingsformål. Disse transaksjonene må derfor ses i sammenheng med behandling av denne reguleringsplanen.

Byrådsavdelingen ba om et møte med Posten Eiendom før bystyrebehandling av saken. I dette møtet stilte Byråden spørsmål om størrelsen på planområdet, siden planen åpner for større byggeområder enn det Posten har som arealbehov, med spesiell fokus på området som videre er benevnt som IL2.

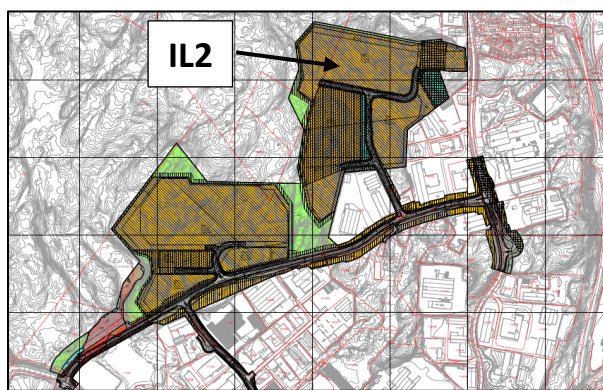
I det følgende vil det gis en oversikt over planforslaget og de vurderinger som ligger til grunn for detaljreguleringen.

Gjeldende plan

Reguleringsplanen er i tråd med overordnede politiske føringer, ønsket byutviklingspolitikk og nylig vedtatte planer. I KPA 2018 er mesteparten av planområdet vist som formål næringsbebyggelse (industri, lager), og en mindre del som LNF område. Delområde IL2 er planlagt innenfor formål næringsbebyggelse. I gjeldende områderegulering for Kokstad vest (planID 60820000), vedtatt 2015, er delområde (IL2) også regulert til industri lager. Reguleringsplanen er en videre detaljering av områdeplanen, hvor formålet er å regulere for et nytt næringsområde som inkluderer samlokalisering av ny logistikkterminal for Posten Norge. Planen er i stor grad i tråd med gjeldende områderegulering, men innebærer en viss omfordeling av grøntareal. I planforslaget som foreligger har en forholdt seg tett opp mot rekkefølgekrav i gjeldende områdereguleringer. Rekkefølgekrav definert i områdeplan for Kokstad vest og Kokstad øst (planID 61130000) videreføres i planforslaget. Gjelder særlig veg og opparbeidelse av kryss i Kokstadvegen.



Figur 1. KPA 2018 (venstre) og områderegulering for Kokstad vest (høyre) viser delområdet IL2 som næringsareal for industri og lager. Planområdet omtrentlig markert med rødt og delområde IL2 omtrentlig markert med svart, (bergenskart.no).



Figur 2. Plankart for detaljregulering (planID 65960000) viser IL2 som industri/lager.

Eksisterende funksjoner og områdets egnethet/tilgjengelighet

I Kokstaddalen, som grenser til planområdet i sør, finner en ulik plasskrevende næring, dagligvarehandel, legekontor, hotell mv. Planområdet vil utvide det eksisterende næringsområdet og gi rom for mer plasskrevende industri- og lagervirksomheter, som ikke kan lokalisere seg hvor som helst på grunn av størrelse og logistikk/transportbehov. Næringstomter av denne størrelsen er det mangel på i Bergen, og planforslaget utgjør dermed et viktig grep for å beholde denne type næring og tilhørende arbeidsplasser i kommunen. Samlokaliseringen av Postens logistikkterminal er utgangspunktet for reguleringen, og den virksomheten som har det desidert største plassbehovet.

Tiltaket

Målsettingen med reguleringsplanen er å skape en fremtidsrettet, effektiv og klimavennlig næringspark på Kokstad. Posten skal etablere en ny moderne logistikkterminal for regionen. Logistikkterminalen vil sammen med etablering av ny energisentral for BIR/BKK legge grunnsteinen for en «grønn næringspark» som i stor grad skal være selvforsynt energimessig.

Næringsområdet åpner for relokaliseringmuligheter for virksomheter som driver arealkrevende næring (biler, byggevarer, mm.) I første omgang gjelder dette virksomheter på Mindemyren som må flytte på grunn av utbygging av bybanen.

Grunnlaget for regulering av IL2

Reguleringen av IL2 følger forutsetningene i vedtatt områdeplan og KPA 2018 (se lenger ned i dokumentet) og er viktig for en helhetlig utvikling av Kokstad Vest.

Foreslått planområde inkluderer både IL1 og IL2 etter innspill fra Statens Vegvesen. Det var vesentlig siden ulike vegmyndigheter ønsket oversikt over en helhetlig trafikkproduksjon som en videreutvikling av Kokstad Vest vil skape sammen med andre reguleringsplaner i området.

Det er i planforslaget foreslått omfattende rekkefølgekrav knyttet spesielt til vei (kommunale, fylkeskommunale og statlige krav). Dette medfører svært høye kostnader som ikke kan bæres av Postens terminalprosjekt alene, men forutsetter utvikling av begge delfeltene. Samtidig er det hensiktsmessig å få ferdigstilt veiinfrastrukturen som kreves for å få en effektiv trafikkavvikling til og fra området.

Som følge av etablering av veikryss i Kokstadvegen er det mange bedrifter som får inngrep i sine eiendommer. Flere av disse har meldt at de trenger erstatningsareal på IL2 for å kunne videreføre sin virksomhet på en god måte.

Posten Eiendom har i tillegg mottatt mange henvendelser fra bedrifter som ønsker å flytte sin virksomhet til Kokstad Vest, eller etablere ny virksomhet på området. Dette er bl.a. virksomheter som må flytte ut fra Bergen sentrum/Minde, men også virksomheter som ekspanderer og trenger mer areal.

For opparbeidelse av veier og områdene er det vesentlig at vi kan se på utviklingen i sammenheng mht. f.eks. massebalanse, plassering av ulike virksomheter og at infrastruktur (VA, fjernvarme, strøm etc.) i sammenheng for å ha en mest mulig effektiv og hensiktsmessig gjennomføring.

Trafikksikkerhet

Planforslaget vil medføre noe mer trafikk på lokalvegene. Det er imidlertid regulert avbøtende tiltak knyttet til oppgradering av veger og kryss, samt etablering av fortau og sykkeltiltak som er et svært positivt bidrag til trafikksikkerheten for myke trafikanter. Regulering for oppgradering av to kryss i fv.5174 Kokstadvegen, er gjort med hensyn til kollektivtrasé og utforming av vegsystem som ivaretar trafikk med større kjøretøy, samt sykkeltrasé og krysningspunkt for gående.

Planen styrker myk mobilitet og fremkommelighet på Kokstad, ved utbygging av sykkel- og gangnett og tilrettelegger for fremtidig kollektivtrasé med holdeplasser. Videre legges det til rette for delønsninger for mikromobilitet som «bysykel» og el-sparkesykkel i utbyggingsfeltene. Dette tilrettelegger for at arbeidstakere og andre kan velge grønn mobilitet i tråd med KPA 2018.

Selv om trafikken øker lokalt på Kokstad må dette veies opp mot at andre mer sentrumsnære næringsområder «frigis» og at tungtransport flyttes ut av sentrum. Ny lokasjon av postterminal med nærhet til Flesland og tett på overordnet veinett vil derfor bidra til å redusere antall kjørte kilometer og lette trafikkbelastningen i viktige sentrumsområder.

Blågrønne strukturer og rekreasjon

Området er i dag ubebygget og i bruk til rekreasjon, en utbygging vil endre dette landskapet. For å bøte på virkninger for tilleggende areal er det sikret ny tilkomststi til friluftsområdet, som kobler seg på eksisterende stinett. Videre er det sikret i bestemmelser at leirplass/aktivitetsområde i skogen som

berøres av tiltaket skal reetableres på ny lokasjon. Nærhet til etablert næringsområde er avgjørende, ettersom videreutvikling av området er en utvidelse av et eksisterende næringsområde.

Planen åpner videre for etablering av åpen overvannshåndtering/regnbed. Disse skal bidra til å styrke blågrønn faktor, og vil ut over sin funksjon for å samle opp overvann, være et estetisk og grønt element i næringsparken. Sentralt i IL2 er det regulert et stort regnbed på 1,5 mål. For å kompensere for reduksjon av grøntområder, skal de deler av planområdet som ikke benyttes til funksjoner som bebyggelse, parkering og vei, skal beplantes/revegeteres med stedegen vegetasjon. Langs veier skal det etableres vegetasjonsbelter med trær, og alle fyllinger mellom tomter revegeteres. Også høye skjæringer med hyller skal ha vegetasjon. På tak skal det være innslag av vegetasjonsdekke. Disse tiltakene tilbakefører et grønt element til området, til gode for både mennesker og biologisk mangfold.

Myr

Planområdet grenser til to større myrområder (ca. 10 daa), Svartatjørna i vest og Lonemyra i nord. Disse myrområdene er sikret med avstand fra formålsgrensen på henholdsvis min. 20 m og 40 m avstand. Slik buffersone rundt myrene sikrer opprettholdelse av fukt og tilsig slik at myrenes funksjon opprettholdes (jf. NML rapport Opus 2021).

Internt i planområdet er det flere mindre myrer som vil bli berørt av tiltaket. Det er avgrenset og undersøkt 14 myrer i planområdet med tanke på fordrøyningskapasitet (Asplan Viak 2020). Grunnvannsspeilet stod høyt i alle myrene, og det øverste laget med levende og lite nedbrutt vegetasjon (akrotelmen) var tynt. De fleste myrene er mindre enn 1 daa og dermed ikke store nok til å kunne klassifiseres som egen naturtype (> 5 daa). Nord i planområdet er det et større tjern med myrområder rundt (sentralt i IL2) som vil bli nedbygget ved tiltak.

Vegetasjonen i planområdet er generelt fattig og ensartet, med få dominerende arter. Ingen av de registrerte artene i myr og skog er sjeldne eller spesielt næringskrevende. I forbindelse med gjeldende reguleringsplan er området undersøkt. Det ble funnet at myrene er fattige, og det er ikke registrert noen arter av særlig verdi knyttet til disse, verken botaniske eller zoologiske. Det er heller ikke registrert våtmarkstilknyttede fuglearter i området. Når dette er sagt er myr viktig i et hydrologisk perspektiv, ved å binde store mengder vann og dermed redusere potensielle ødeleggelser knyttet til flom.

Utbyggingen medfører inngrep i myr og vannveier helt øverst i nedbørfeltene til henholdsvis Stemmebekken (som drenerer mot Flesland i sørvest) og Lonemyra (som drenerer mot Skranevatnet i øst). Avrenning og utslipp til vannveier er en risiko knyttet til utbyggingen. Ved å hindre avrenning av finkornet materiale til myr og vassdrag, og sikre håndtering av avfall og tiltak mot forurensing i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, ventes ikke tiltaket å påvirke tilstanden i sjø eller vannforekomster nedstrøms lokale myrer og vannveier innenfor selve planområdet. Overvannshåndtering sikres i henhold til VA-rammeplan (Asplan Viak 2022) og bestemmelsene sikrer at samlet videreført avrenning fra planområdet etter utbygging, vil være lavere eller lik dagens avrenning. For å sikre fortsatt stabil vanntilførsel til myrområde i nord, skal avrenning fra IL2 hovedsakelig gå nordover i retning Lonemyra.

Det er vurdert at det vil være vanskelig å ikke berøre myrområdene i anleggsfasen ved etablering av byggeproper, tomter og veg. Det anbefales en kompakt plassering av bygg innenfor planområdet for å sikre at myrområder utenfor planområdet bevares. Lonemyra i nord og områder rundt Svartatjørna er relativt sett større myrområder og det vil være viktig å sikre tilstrekkelig avrenning fra planområdet, spesielt mot Lonemyra, for å unngå drenering og dermed CO₂-utslipp fra disse myrområdene.

For å redusere klimagassutslipp fra nedbygging av myr er det lagt inn følgende avbøtende tiltak:

- Regulert inn blågrønne strukturer og friluftsmål der naturlig terreng og vegetasjon i størst mulig grad skal beholdes.
- Buffer til myrområdene Svartatjørna og Lonemyra med minimum 20 m fra formålsgrense.
- I våtmarksområde G3 (i plankart) skal naturlig terreng og vegetasjon bevares.
- Formål GI2 (i plankart) ivaretar våtmarksområde ved Svartatjørna.
- Tilføring av toppmasser som inneholder frø, såspirer, planterester, slik at området får gro igjen naturlig basert på plantematerialet i massene.
- I anleggsfasen skal toppjord tas av og lagres, og deretter legges ut igjen som toppjord ved ferdigstilling. Ulike vegetasjonstyper/masser skal lagres hver for seg.
- Det skal utarbeides plan for håndtering av toppjord som omtaler mengde masse, eventuell mellomlagring og kartillustrasjon av hvilke arealer i planområdet som skal flyttes. Planen skal beskrive metodikk, gjennomføring og særlige hensyn ved flytting av masser.
- Det skal utarbeides plan for sikring av vassdrag og myr mot forurensning i anleggsperioden.

Videre tiltak som anbefales i klimagassberegningen (Asplan Viak 2022), som ikke er sikret i bestemmelser, men som forslagstiller kan bidra til:

- Utgravde torvmasser kan brukes til rehabilitering av myrer i nærområdet. Massene kan da brukes til å tette igjen dreneringsgrøfter for å heve grunnvannsnivået. Dette bidrar til å redusere nedbryting av utgravde myrmasser og en redusert nedbryting av grøftet myr.
- Deponering av massene på et område med netto tilsig av vann
- Omgraving av myrmassene, dvs. at det legges mineraljord på toppen over drenerte myrmasser for å redusere tilgangen til luft.

Dersom Bergen kommune har myrområder som har behov for tilskudd av myrmasser kan det være aktuelt å inngå avtale om masseflytting.

Nedbygging av myrområdet må sees i sammenheng med lokalisering og eksisterende funksjoner i området. At utbygging av en størrelse som dette skjer i tilknytning til eksisterende næringsområde med infrastruktur er positivt, i den forstand at man ikke åpner opp for store inngrep i helt nye områder. Tiltaket vil ikke ha innvirkning på utvalgte naturtyper (jf. Direktoratet for naturforvaltning 2011), prioriterte arter (jf. Miljødirektoratet 2013) eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse (jf. Naturbase). Myrproblematikk og naturmangfold har heller ikke vært problematisert i planprosessen av Statsforvalter.

NML-rapport konkluderer med at på bakgrunn av berggrunns-forholdene og registrert flora i planområdet, samt generell kunnskap om myrvegetasjon i andre tilsvarende fattige myrområder i Bergensområdet, har myrene i planområdet avgrenset biologisk verdi. Realisering av planen vil gi tap av enkelte små myrpartier med tilhørende pytter og sig, men siden denne type natur er vanlig utbredt i regionen, og artsinventaret er ordinært, vurderes tapet av arter og/eller naturtyper som en utbygging vil gi, å være beskjedent.

For å kompensere for noe av tapet av grønnsstruktur skal der etableres biologiske tak på deler av takflatene i planområdet. Sentralt i delfelt IL2 etableres åpen overvannshåndtering/regnbed på omtrent 1,5 mål. Regnbedet skal opparbeides på en estetisk tilfredsstillende måte i tråd med prinsipp i Designprogram

(Opus 2022). Utforming, og plante- og materialvalg skal gjøres i samråd med en fagkyndig. Videre skal toppjord gjenbrukes internt i planområdet.

Rettslig utgangspunkt

Reguleringsplan for Kokstaddalen er i tråd med overordnet områdeplan for Kokstad vest (planID 60820000 vedtatt 2015), Kokstad øst (planID 61130000 vedtatt 2020) og KPA2018. KPA 2018 ble vedtatt i juni 2019, og må ennå regnes som en ny plan. I utarbeidelsen av nye reguleringsplaner må planleggere kunne legge til grunn de føringer som KPA gir.

Det foreligger ikke noe rettskrav på å få vedtatt en plan med et gitt innhold selv om den er i samsvar med lov, forskrift og gjeldende arealplaner.

Lovverket forutsetter likevel at forslag til detaljreguleringsplan skal være i samsvar med KPA. Etter pbl. § 12-3 skal forslag til detaljreguleringsplaner følge opp kommuneplanens arealdel og må innholdsmessig følge opp hovedtrekk og rammer i kommuneplanens arealdel.

Dette innebærer at en kan ha en berettiget forventning om å få en detaljreguleringsplan vedtatt dersom et utbyggingsprosjekt er i samsvar med arealdisponeringen i gjeldende KPA. Her er det viktig at kommuneplanens arealdel er et forutsigbart styringsinstrument for både utbyggere, det offentlige og andre parter.

Dersom en ikke kan ha tillit til at gjeldende KPA legges til grunn for kommunens behandling av reguleringsplanforslag, vil det kunne hemme ønsket utvikling og det vil være uheldig for både samfunnet og utbyggere. For eiendomsutviklere som skal investere store beløp i tomtekjøp, prosjekterings- og reguleringskostnader er forutberegnelighet helt avgjørende.

Bygge- og deleforbud

Av pbl. § 13-1 første ledd følger det at:

«Finner kommunen eller vedkommende myndighet at et område bør undergis ny planlegging, kan den bestemme at oppretting og endring av eiendom eller tiltak etter [§ 1-6](#) og andre tiltak som kan vanskeliggjøre planarbeidet, ikke kan settes i gang før planspørsmålet er endelig avgjort.»

Første ledd gir kommunen anledning til å nedlegge midlertidig forbud mot tiltak i et område som kommunen finner at bør undergis ny planlegging. Så lenge det ikke er gjort i et bestemt område, vil det være gjeldende plan som er førende for utvikling av området.

Om det ikke formaliseres gjennom et bygge- og deleforbud at et område ikke lenger skal kunne reguleres i samsvar med kommuneplanen, vil det gjøre det vanskelig å utvikle nye områder gjennom reguleringsplaner.

Oppsummering

Det er stort behov for areal i Bergen for industri og lager og dette området er godt egnet for formålet. Det ligger som en utvidelse av et eksisterende næringsområde og følger det rettslige utgangspunktet for planen og KPA.

Arealet legger godt til rette for en grønn næringspark, hvor forslagsstiller Posten Eiendom f.eks. har lagt til rette for etablering av et energianlegg for BIR/BKK som er basert på 100% resirkulert virke.

Planlagte trafikkløsninger er omfattende og vil gi en god og sikker trafikkavvikling. Flytting av transportintensive virksomheter fra sentrum vil også gi en positiv effekt.

Det vil ikke være økonomisk mulig å få gjennomført foreslåtte rekkefølgekrav uten at både IL1 og IL2 blir ferdig regulert til utbygging.

Det er gjennomført omfattende undersøkelser/arbeid bl.a. i samarbeid med ulike fagavdelinger i Bergen kommune for å sikre en god håndtering av overvann og bevaring av tilliggende våtområder i Lonemyra og Svartatjørn/Stemmebekken.

Det er i planen godt redegjort for massebalanse i områdene og videre håndtering av overflatemasser.

Samlet anser Posten Eiendom derfor at dette er et meget gjennomarbeidet og velbegrunnet reguleringsforslag.