



Til
BKMB - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20532-5
Saksbehandler: Marianne Veste
Dato: 28.03.2023

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Ytrebygda, Gnr. 111, Bnr. 3 mfl., Lilandsjordet nord, Arealplan-ID 65730000

Om planforslaget

Opus Bergen AS fremmer på vegne av Kokstad Property AS planforslag for et område på Liland i Ytrebygda bydel (figur 1).



Figur 1. Planområdet

Planområdet er på ca. 166 daa og omfatter deler av feltet I/L 6 som er avsatt til industri og lager i kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE, plan-ID 61020000, vedtatt 2017). Det planlegges for ca. 50.000 m² BRA nytt næringsareal. Ny næringsbebyggelse er fordelt på feltene BKB1-BKB14. Foreslått utnyttelsesgrad er fastsatt for hvert enkelt felt, og varierer fra 35 til 100 %-BRA, ekskludert parkeringsareal under terreng. Det legges opp til etablering av en «elvepark» i vest (figur 2).



Figur 2. Illustrasjonsplan

Adkomst løses gjennom en ny, midlertidig rundkjøring på riksveg (rv.) Flyplassvegen. Det legges også opp til en ombygging av Kokstad-krysset med etablering av filterfelt (dvs. separate svingefelt utenom rundkjøringen).

Det er utarbeidet konsekvensutredninger og planprogram pga. størrelsen på næringsbygg og vesentlige virkninger for miljø og samfunn, iht. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6, 8 og 10.

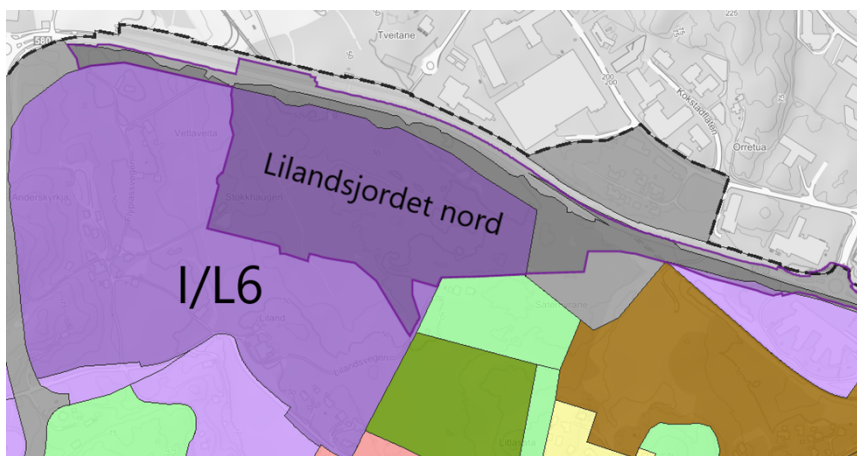
Overordnede planer og føringer

Kommuneplanens arealdel (KPA 2018)

Planavgrensningen til KDP BLÅE er tatt ut av kommuneplanens arealdel, vedtatt 19.06.2019. Bestemmelser i KPA får kun anvendelse i den utstrekning det vises til dem i KDP BLÅE.

Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE)

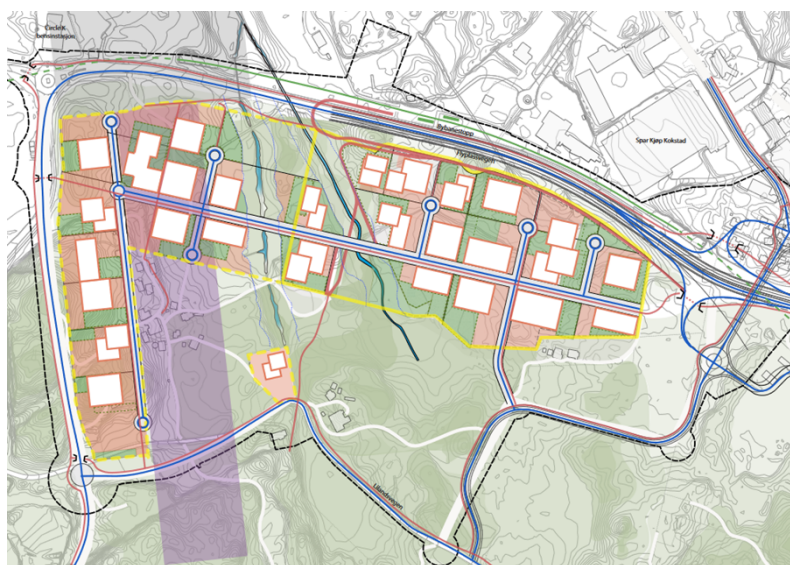
Planforslaget omfatter en del av feltet I/L6 i KDP BLÅE, hvor det åpnes for næringsformål med mulighet for etablering av handel med arealkrevende varer (figur 3). Det er satt krav om at det skal utarbeides et felles strategisk planprogram for hele feltet I/L6 før feltet kan detaljreguleres. Maksimal grad av utnyttning er satt til %-BRA = 100 %, og maksimal byggehøyde skal settes i reguleringsplan.



Figur 3. KDP BLÅE

Strategisk planprogram for I/L6 (SPP)

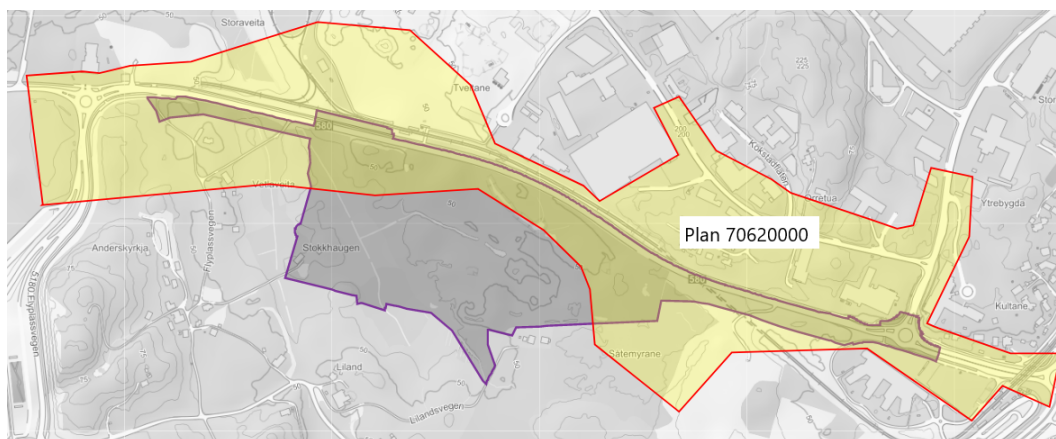
Bystyret vedtok Strategisk planprogram for feltet I/L6 i KDP BLÅE, sak 214/19 i møtet 20.06.2019 (figur 4). Det ble vedtatt at det strategiske planprogrammet skal være retningsgivende for utarbeidelse av fremtidige detaljreguleringsplaner innenfor felt I/L6. Det ble også vedtatt at det skal startes opp offentlig planarbeid med en endring av KDP BLÅE, hvor sørlige del av I/L6 skal tilbakeføres til LNF-formål. Dette er per i dag ikke startet opp.



Figur 4. SPP viser full utbygging av I/L6 med LNF-formål i sør

Pågående reguleringsplanarbeid i området

Planområdet grenser til, og overlapper delvis med pågående planarbeid for Flyplassvegen (plan-ID 70620000, figur 5). Formålet med planarbeidet er å regulere utvidelse av Flyplassvegen med et tilhørende toplanskryss.



Figur 5. Pågående planarbeid for Flyplassvegen

Det pågår også et planarbeid i sør, Lilandsvegen 90 (planID 65950000). Foreliggende planforslag grenser ikke til dette.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Oppstart av planarbeidet ble varslet den 20.12.2017. Formålet med planarbeidet var å regulere for at flere av dagens arealkrevende næringsvirksomheter på Mindemyren kunne flytte til Liland for å frigi nødvendig areal til bybaneutbygging og byutvikling.

Planarbeidet frem til 1. gangs behandling omfattet derfor flere parallelle prosesser med korte tidsfrister, for å sikre nødvendig fremdrift. Blant annet var det flere bilbutikker som hadde et snarlig behov for nye lokaler grunnet bybaneutbyggingen til Fyllingsdalen. Planforslaget mottok i forbindelse med offentlig ettersyn i 2019 en rekke innsigelser, og planprosessen stoppet derfor opp i påvente av at disse ble løst. I mellomtiden re lokalisererte fornavvente aktører seg andre steder, deriblant på Kokstad.

Parallell byggesaksbehandling

Grunnet det store tidspresset med å flytte næringsvirksomhet fra Mindemyren til Liland ble det i 2019 fremmet søknad om å sette i gang med grunnarbeider før planforslaget var vedtatt. Det ble søkt om å flytte masser bestående av matjord (41 000 m³) og torv (12 000 m³) fra Lilandsjordet til Stend, samt etablering av midlertidig avkjørsel til Flyplassvegen. Det ble gitt dispensasjon på en rekke vilkår (sak 201907074), og tiltakene ble gjennomført. Det er også gitt igangsettingstillatelse for etablering av VA-anlegg (sak 201912623).

I 2022 ble det i tillegg gitt rammetillatelse (sak 202127605) til følgende på Lilandsjordet:

- Brukes til midlertidig massedeponi og steinknuseverk
- Masser som kommer fra bybanen til Fyllingsdalen, skal knuses og midlertidig plasseres, til de skal videre benyttes til bybanen. Dette utgjør et volum på 70-80.000 m³.
- De øvrige massene som kommer fra bybanen til Fyllingsdalen skal midlertidig plasseres, frem til reguleringsplan i prosess skal realiseres.
- Varighet av steinknuseverk og midlertidig plassering av masser som skal benyttes videre i bybanen tillates til 01.01.2023.

- Varighet av midlertidig deponi som skal benyttes på eiendommen tillates til 01.01.2025.

Konsekvensutredning

Det er utarbeidet konsekvensutredninger og planprogram grunnet størrelsen på næringsbygg og vesentlige virkninger for miljø og samfunn, iht. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6, 8 og 10. Det er utarbeidet KU for tema naturmangfold, jordvern og kulturminner.

Planprogrammet for KU ble behandlet av byrådet 25.05.2019.

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 22.06.2019. Høringsfristen var 03.08.2019. Det kom inn 1 privat merknader, 16 uttalelser fra høringsinstanser og 3 innsigelser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknadsskjema datert 28.02.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

Innsigelse fra Statens vegvesen omhandlet:

Statens vegvesen informerte i sitt brev datert 09.08.2019 at deres uttalelse var å regne som en innsigelse om deres merknader ikke innarbeides i planforslaget. Merknadene gjaldt blant annet at planforslaget åpnet opp for mer enn 50.000 m² BRA, noe som var over tålegrensen til det overordnede vegnettet.

Innsigelse fra NVE omhandlet:

NVE fremmet, i brev datert 04.07.2019, innsigelse til planforslaget med grunnlag i at flomfare i planlagte byggeområder ikke var tilstrekkelig utredet samt at lovens krav til ROS-analyse ikke var oppfylt.

Innsigelse fra Avinor omhandlet:

Avinor fremmet sin innsigelse i brev av 11.07.2019. Innsigelsen gjaldt flytekniske forhold.

Avinor fikk utsatt høringsfrist til 08.08.2019 for å komme med en tilleggsuttalelse knyttet til flomberegninger. I sin tilleggsuttalelse opplyser Avinor om at de støtter det faglige grunnlaget for NVE's innsigelse, og mener at en rekke forhold knyttet til overvannshåndtering må avklares før deres innsigelse kan trekkes.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Trafikale forhold: parkeringsdekningen må avgrenses, gangforbindelser må sikres
- Naturmangfold og grønnstruktur: anbefales reduksjon grunnet hensynet til vern av landbruksjord, og for å unngå fare for drenering av Såtamyrane, grøntkorridor var for smal
- Bebyggelse: takflater må planlegges og bygges med grønne tak
- Kulturmiljø: det ønskes ikke en nedbygging av kulturlandskapet på Liland, negativ til foreslått kvartalsstruktur

Begrenset høring etter offentlig ettersyn

Det er foretatt en begrenset høring fra 13.11.2020 til 15.12.2020. Bakgrunnen for høringen er endringer gjort for å imøtekomme uttaler og merknader til offentlig ettersyn, herunder justering av plangrense, vegformål, flomsone, endringer av elveparken og bestemmelser.

Det kom inn 1 privat merknad og 4 uttalelser fra høringsinstanser til denne. Merknadene og uttalelsene er oppsummert og kommentert av plankonsulentene i merknadsskjema.

I uttalelsene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Stiller spørsmål ved bygge- og anleggsområdet ved Telenorbygget
- BME har flere innspill til elveparken
- Statens vegvesen og Vestland fylkeskommune etterspør tekniske vegtegninger

Endringer etter offentlig ettersyn og begrenset høring:

- Utbyggingsområdet redusert til maksimalt 50.000 m² BRA
- Byggehøyder for flere delfelt er redusert
- Parkeringsdekning avgrenset
- Elveparken er utvidet
- Flomanalyse er utarbeidet, reell flomsone vises på plankartet, og ROS-analyse er oppdatert
- KU for naturmangfold er oppdatert
- Bestemmelsene er i stor grad bearbeidet

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Vi slutter oss til hovedformålet forretning/industri/lager og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt med endringer.

Overordnede planer og føringer

Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE)

I KDP BLÅE er området avsatt til næringsvirksomhet med mulighet for etablering av handel med arealkrevende varer. Planforslaget følger i hovedsak opp krav og føringer i KDP BLÅE, og anses derfor å være i tråd med overordnet plan.

Strategisk planprogram for I/L 6

I henhold til KDP BLÅE er det utarbeidet et strategisk planprogram for delfelt I/L6. Det strategiske planprogrammet er ikke et juridisk bindende dokument, men viser en strategi for hvordan området kan utvikles. Strategien legger opp til en trinnvis utbygging av I/L6.

Det er også laget et felles designprogram for utforming av fremtidig bebyggelse og tilhørende utomhusarealer. Det er i bestemmelse §2.2.2 sikret at designprogrammet skal etterfølges for utforming av utbyggingsområdet for å sikre kvalitet i bebyggelse, anlegg og uteområder.

Konsekvensutredning

Det er utarbeidet konsekvensutredninger og planprogram grunnet størrelsen på næringsbygg og vesentlige virkninger for miljø og samfunn, iht. forskrift om konsekvensutredninger §§ 6, 8 og 10.

Planprogram behandlet av byrådet 25.05.2019.

Temaer, metodikk og alternativer

Følgende temaer er utredet i egne rapporter:

1. Naturmangfold
2. Jordvern
3. Kulturminner

I samsvar med vedtatt planprogram er det utredet to alternativer:

Alt. 0: Dagens situasjon med forventede endringer og vedtatte tiltak utgjør referanse

Alt. 1: Utbyggingsalternativ som tilsvarer forslag til detaljregulering

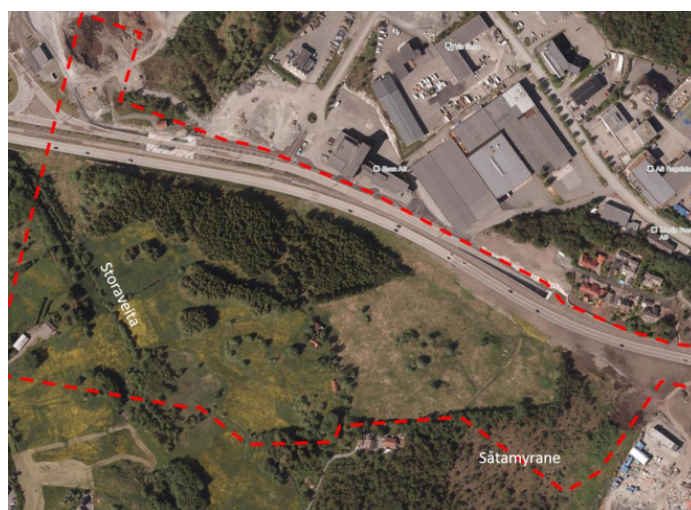
Konsekvensutredning av tema naturmangfold, jordvern og kulturminner er gjennomført med utgangspunkt i *Håndbok V712 Konsekvensanalyser (HB V712)*.

I fagnotatet til offentlig ettersyn påpekte PBE at innsendte KUer hadde en metodebruk som avviker noe fra HB V712, ved at det er utredet konsekvenser av alternativ 0. Dette gjaldt spesielt for temaet naturmangfold hvor utredningen hevdet at alt. 0 medførte liten negativ konsekvens (-) med noe miljøskade for både kategoriene *Viktige naturtyper* og *Økologiske funksjonsområder for arter*. Til sammenligning ble alt. 1 vurdert til å kun medføre en grad mer negativ konsekvens (--) for de samme kategoriene. Denne metodebruken kunne innebære at negative konsekvenser ved utbyggingsalternativet fremstod mer positive enn det var grunnlag for. I etterkant av offentlig ettersyn ble KU for naturmangfold revidert for bedre å imøtekomme våre merknader.

Samlet verdi for naturmangfold ble hevet fra *noe* til *middels*. Forslagsstiller angir likevel at ingen av disse endringer likevel var nok til å endre hovedkonklusjonen med hensyn til konsekvenser.

Naturmangfold

Lilandsjordanet nord bestod tidligere av småkupert terreng, dominert av jordbruksmark med innslag av treklynger og mellomstore skogholt (figur 6).



Figur 6. Planområdet i 2018

I KU for naturmangfold angis det tre registreringer av rødlistearter innenfor planområdet, hvorav samtlige er fuglearter (fiskemåke, bergirisk og gulspurv) i minst strenge kategori (NT). I revidert Rødliste av 2018 er flere av disse fugleartene blitt registrert med en strengere kategori. Fiskemåke, grønnfink og gulspurv er nå vist som sårbar (VU). Bergirisk er derimot blitt livskraftig (LC). Det ble avgrenset to landskapsøkologiske funksjonsområder; hjortetrekk (*middels verdi*), og akvatisk miljø langs Storaveita (*middels verdi*). Videre er avgrenset tre naturtyper; kystmyr (*stor verdi*), viktig bekkedrag (*middels verdi*) og hagemark (*noe verdi*).

Samlet verdigrunnlag for naturmangfold er i KU vurdert til *middels*, og utbyggingsalternativet har konsekvensgrad *betydelig miljøskade* (--).

PBE anser det som uheldig at store deler av eksisterende grønnstruktur og jordbruksland innenfor planområdet allerede er blitt nedbygget i forbindelse med grunnarbeidene. Det blir dermed viktig å sikre gjenværende blågrønne strukturer, og tilføre nye kvaliteter. I KU for naturmangfold er det gitt anbefalinger om avbøtende tiltak. Forslagsstiller har i stor grad innarbeidet dette i bestemmelsene, men PBE vurderer det som nødvendig å foreslå endringer av disse for å konkretisere bestemmelsene ytterligere.

Vi foreslår derfor følgende endringer:

§ 2.6.6 Sprengningsaktivitet og nye terrenginngrep skal, av hensyn til fugl og pattedyr, i størst mulig grad unngås i yngleperioden april-juni.

Endres til: *Det tillates ikke oppstart av sprengningsaktivitet i hekke/yngeperioden april-juni, av hensyn til fugl og pattedyr.*

§ 2.6.7 Riggområder skal plasseres, og avgrenses, slik at de kommer i minst mulig konflikt med registrerte naturverdier, i første rekke Storaveita, øvrige bekkeløp og Såtemyrane.

Endres til: *Riggområder skal plasseres, og avgrenses, slik at de ikke kommer i konflikt med registrerte naturverdier, i første rekke Storaveita, øvrige bekkeløp og Såtemyrane.*

Det foreslås også å legge til en ny bestemmelse:

§ 2.2.7 All beplantning skal skje ved bruk av stedegne pollinatorvennlige planter, og inkludere bruk av frukttrær og bærbusker. Ved opparbeiding av uteområder tillates ikke bruk av fremmede arter med spredningsrisiko.

Jordvern

Til oppstart av planarbeidet fantes det innenfor planområdet 45 daa fulldyrka jord, 28 daa overflatedyrka jord og 8 daa innmarksbeite. I KU for jordvern skrives det at i utgangspunktet er alt jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) å regne som verdifull matjord. Det ble derfor tidlig i planprosessen avklart at matjorden måtte flyttes i forbindelse med utbyggingen av Lilandsjordet nord. Dette ville medføre at all landbruksvirksomhet innenfor planområdet måtte opphøre.

I KU for jordvern ble det estimert at mellom 50 000 og 63 000 m³ matjord måtte flyttes til andre lokasjoner. Store deler av jorden regnes som matjord av stor verdi (figur 7).



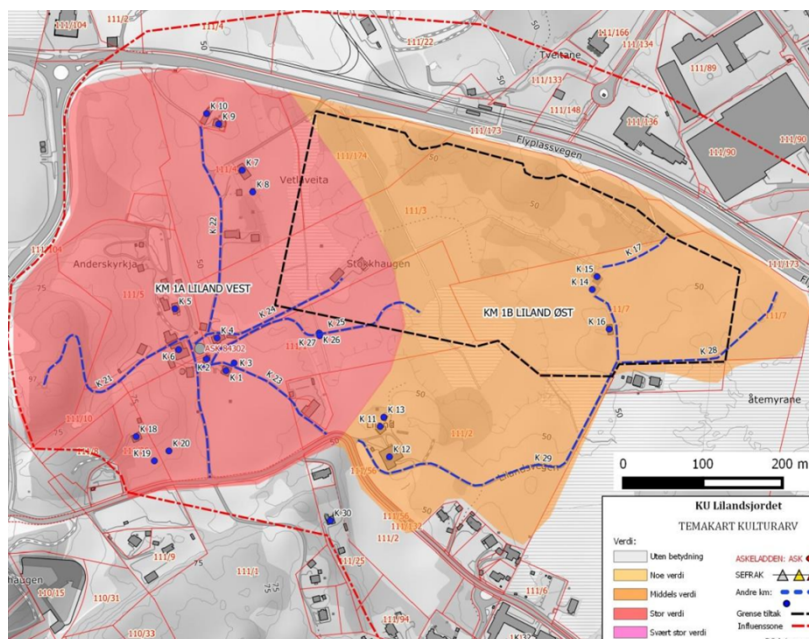
Samlet verdigrunnlag for jordvern er i KU vurdert til *stor*, og utbyggingsalternativet har konsekvensgrad *alvorlig miljøskade* (---).

I forbindelse med grunnarbeider i området har rundt 41.000 m³ matjord blitt flyttet. Det er innarbeidet en rekke bestemmelser knyttet til flytting av den resterende jorden, herunder en plan for gjennomføring og redegjørelse for hvor jorden skal flyttes til (§ 2.9.2.8).

Kulturmiljø

I KU for kulturmiljø skrives det at planområdet er del av et sammenhengende kulturlandskap hvor det ikke er gjort vesentlige endringer siden slutten av 1800-tallet. Det er også et av få, større, bynære jordbruksområder der de lesbare sammenhengene mellom gårdstun, innmark og ferdselsveier fortsatt er intakte.

Området er delt inn i to kulturmiljø, KM 1A Liland vest og KM 1B Liland øst (figur 8). Illustrasjonen under viser verdikart for de to kulturmiljøene.



Figur 8. Inndeling kulturmiljø

KM 1A Liland vest vurderes å ha stor verdi fordi det har gode sammenhenger og er nesten uendret siden slutten av 1800-tallet. Påvirkning er vurdert til *noe forringet*. Stor verdi sammenstilt med noe forringet blir *betydelig miljøskade* (--) for kulturmiljøet.

KM 1B Liland øst vurderes å ha middels verdi fordi enkelte av byggene er sammenrast og er i dårlig stand. Planlagt utbygging medfører en direkte konflikt med store deler av dette kulturmiljøet. Påvirkning er vurdert til *forringet*. Middels verdi sammenstilt med forringet blir *betydelig miljøskade* (--) for kulturmiljøet.

Det er i KU vist til at et skadereduserende tiltak for KM 1A Liland vest ville vært at utbyggingen trekkes ut fra det definerte kulturmiljøet for på den måten unngå direkte fysiske inngrep i kulturmiljøet. Forslagsstiller har ikke ønsket dette, og argumenterer med at sørlige del av I/L6 skal omgjøres fra næringsformål til LNF-formål, og at dette er et tilstrekkelig avbøtende tiltak.

Det er i bestemmelsene sikret at steinmurer fra registrerte kulturminner i området skal gjenbrukes i planområdet (§ 2.3.5), og at nye murer skal bygges i, eller forblendes med, naturstein. Det er også gitt bestemmelser om at «Fasader skal ha innslag av tre og naturstein, jf. Designprogram i strategisk planprogram datert 28.01.19. Innenfor hvert felt skal arkitektur og materialer ha en klar og lesbar sammenheng, med en dempet fargepalett. Nye tiltak bør gjenspeile sin tid, og gjennom nyskapning og tilpasning være en berikelse for bygningsmiljøet på Liland», jf. § 3.1.3.3.

Bestemmelsene er i hovedsak i tråd med Strategisk planprogram for I/L6 hvor det oppfordres til å benytte materialer som naturstein og tre i fasader. Det oppfordres også til å ta opp fargepalett fra eksisterende gårdstun, samt generelt ha en dempet palett i utbyggingsområdet, for å fremheve det viktige kulturmiljøet.

PBE vurderer ambisjonsnivået, om å i større grad tilpasse seg kulturmiljøet på Liland, for å være lavt i foreliggende planforslag. Bestemmelsene er imidlertid i tråd med anbefalingene i SPP for I/L6. Vi slutter oss derfor til det som er foreslått.

Sammenstilling

Tabellen under viser sammenstilling av temaer og rangering av alternativer. Konsekvensutredningene med vurdering av avbøtende tiltak er oppsummert i planbeskrivelsen.

Tabell 1. Sammenstilling av KU-tema

Tema	Referansealternativ	Utbyggingsalternativet
Naturmangfold	Ingen/ubetydelig konsekvens (0). Ubetydelig miljøskade.	Betydelig miljøskade (--) Middels negativ konsekvens (--)
Jordvern	Ingen/ubetydelig konsekvens (0). Ubetydelig miljøskade.	Alvorlig miljøskade (---) Stor negativ konsekvens.
Kulturmiljø	Ingen/ubetydelig konsekvens (0) Ubetydelig miljøskade.	Betydelig miljøskade (--) Middels negativ konsekvens (--)
Rangering	1 (Best)	2 (Dårligst)

Planforslaget for Lilandsjordet baserer seg kun på ett utbyggingsalternativ, hvilket er rangert dårligst i konsekvensutredningene, med betydelig og alvorlig miljøskade. Det er ikke gjort større endringer i plangrep i etterkant av utarbeidelsen av KUene, fokuset har vært på å sikre avbøtende tiltak.

PBE har likevel valgt å fremme saken da arealbruken er avklart på et overordnet nivå (i KDP BLÅE), samt at Bergen kommune fortsatt har et behov for nye næringsarealer. Det er også gjort store inngrep som har endret verdiene i planområdet (figur 9).



Figur 9. Planområdet i 2022

Foreslått bebyggelse

Foreslått bebyggelse fordeler seg på 14 delfelt (BKB1-14), i en kvartalsstruktur med en hovedgate gjennom området (figur 10). Kvartalsstrukturen er omtalt i KDP BLÅE og Strategisk planprogram (SPP) for I/L6. Prinsippet om kvartalsstruktur er delvis sikret i bestemmelse § 3.1.3.3.d hvor det stilles krav om at fasader mot f_SKV2-f_SKV4 (intern hovedveg) fortrinnsvis skal stå i formålsgrensen. Det er ikke stilt likelydende krav til bebyggelsen langs sidevegene. Forslagsstiller argumenterer med at det blant annet er behov for fleksibilitet for å få plass til snuareal/manøvrering for varetransport.



Figur 10. Planlagt kvartalsstruktur

Det er i bestemmelsene satt krav om at det skal etableres trerekker, vegetasjonsbelter eller annen form for beplantning langs sidevegene f_SKV5-8 (§ 2.2.4). PBE aksepterer at eksempelvis trerekker kan benyttes for å sikre at kvartalsstrukturen ikke oppløses langs sidevegene.

Grad av utnyttning

Utnyttelsesgraden for I/L6 i KDP BLÅE er satt til %-BRA = 100 % i KDP BLÅE, samtidig som det tillates at parkeringsareal under terreng, i kjeller og underetasje ikke inngår i beregning av utnyttelsesgrad.

I planforslaget er det på vist en grad av utnyttning på 38-100 %-BRA for de ulike delfeltene. Den samlede utnyttningen oppgis å være på %-BRA = 68 %, med en maksimal BRA på 49.900. Dette er en reduksjon fra planforslaget til offentlig ettersyn, hvor det var åpnet for inntil %-BRA = 150 % og maksimal BRA på 75.000 m². PBE har ingen innvendinger mot foreslått grad av utnyttning.

Byggehøyder

I KDP BLÅE gis det bestemmelser om at byggehøyden innenfor feltet I/L6 skal avklares i reguleringsplan, men at hensyn til rullebane 2 og flysikkerhet skal gå foran byggehøyde.

Planområdet ligger i et søkk og må derfor heves for å komme på høyde med rv.

Flyplassvegen. Området skal masseutskiftes og fylles opp med sprengsteinsmasser til koter

Byggehøydene i planområdet varierer fra fem etasjer mot Flyplassvegen i nord, fire etasjer for feltene nord for den interne hovedgaten, og tre og to etasjer for feltene sør for hovedgaten (figur 11).



Utforming av bebyggelsen

Det er i bestemmelsene satt krav om at fasader skal ha innslag av stein og tre, og at *«innenfor hvert felt skal arkitektur og materialer ha en klar og lesbar sammenheng, med en dempet fargepalett»* (§ 3.1.3.3). Forslagsstiller viser også til at det i planforslaget er sikret kvartalsstruktur, krav om grønne innslag i hvert delfelt, krav til dempet fargepalett, belsningsplan, elvepark og at føringene i designprogrammet er fulgt opp. Det er også sikret at takflatene skal benyttes til beplantning, overvannshåndtering eller solenergianlegg (§ 3.1.3.3.g). Det argumenteres med at planforslaget legger opp til en byform som har langt høyere estetiske kvaliteter enn tradisjonelle industri- og lagerområder. Det er også et ønske om å åpne for noe fleksibilitet i utformingen av bebyggelsen da planområdet vil utvikles av en rekke ulike aktører og virksomheter.



Figur 12. Illustrasjon av mulig fremtidig bebyggelse

Byarkitekten har i planprosessen påpekt at planforslaget representerer en total transformasjon av et eksisterende sted som i all fremtid vil fremstå som det første møtet med Bergen by for de som kommer med fly. Når jordbruksområder med stor verdi først skal transformeres må det derfor settes krav til høye ambisjoner og forbilledlig områdeutvikling.

PBE er enige i at det i planforslaget er sikret en rekke kvaliteter, som gjerne overgår «vanlige» industri- og næringsområder. Vi vurderer likevel at planforslaget kunne hatt høyere arkitektfaglige ambisjoner og tydeligere arkitektoniske konsepter, men aksepterer foreliggende forslag til bestemmelser. Det vektlegges at det i SPP I/L6 er utarbeidet et designprogram, og at dette skal legges til grunn for utforming av bebyggelse og uteområder (§ 2.2.1).

Forholdet til nabobebyggelsen

Planområdet grenser til et større LNF- område med sparsom bebyggelse. Nærmeste nabo er en gårdseiendom, gnr. 111 bnr. 47 i sør. Eiendommen ligger innenfor felt G1 - grønnstruktur i KDP BLÅE.



Figur 13. Naboeiendom i sør

Det er i planforslaget innarbeidet en rekke tiltak for å hensynta naboeiendommen. Maksimal byggehøyde for felt BKB2 og BKB4, som grenser til gnr. 111 bnr. 47 er satt til henholdsvis kote + 62 og 60, noe som vil utgjøre et bygg på to etasjer. Det er i bestemmelsene (§§ 3.1.2.2 og 3.1.2.3) stilt krav om at fordrøynings tiltak skal legges i sør som en buffer mot naboeiendom gnr/bnr 111/47, og at virksomheter, tekniske installasjoner etc. som medfører støy over grenseverdier i gjeldende T-1442 for uteoppholdsareal for eksisterende bolig, ikke tillates oppført mot naboeiendom gnr/bnr 111/47. Av sol- og skyggeillustrasjoner fremkommer det at naboeiendommen vil bli noe skyggelagt den 20. mai kl. 20.

PBE anser det som positivt at det er gjort grep for å avbøte de negative konsekvensene for nabobebyggelsen, og vurderer at planforslaget samlet sett medfører få naboulempen.

Blågrønne strukturer

Elveparken

Vassdraget Storaveita renner gjennom nordlige og vestlige del av planområdet (figur 14 og 15). Storaveita går i kulvert under Flyplassvegen og Bybanetraséen, og fortsetter i nordvestlig retning videre til Langvatnet ved Bergen lufthavn Flesland.



Figur 14 og 15. Vassdraget Storaveita

I KU for naturmangfold pekes det på at ivaretagelse av grøntarealene langs Storaveita bør vektlegges spesielt, både av hensyn til akvatisk miljø, flora og fauna.

Det reguleres en blågrønn korridor («elveparken») innenfor feltene o_G1-4 vest i planområdet. Korridoren utgjør byggegrensen på 20 m mot Storaveita og det er regulert en nord-sørgående gang- og sykkelveg innenfor feltet (figur 16 og 17). Eksisterende bekkeløp videreføres i stor grad, men må legges noe om der det skal etableres en bro over elveparken. Det er utarbeidet et notat for utforming av elveparken (konsept elveparken, 16.02.2022), hvor det gis føringer for hvordan arealene skal beplantes og belyses.



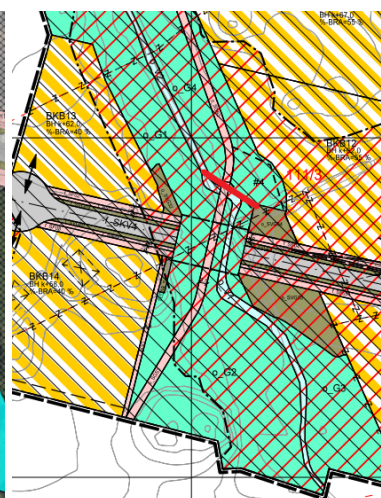
Figur 16 og 17. Illustrasjoner av elveparken

Det er i bestemmelsene sikret at elveparken skal beplantes med stedegne arter, og at det skal sikres trekkorridorer for vilt med rikelig innslag av tette, klyngevis forekomster av helårsgrønn vegetasjon (§ 3.3.2.2). Det skal til søknad om igangsettingstillatelse for tiltak i felt BKB10 - BKB14 utarbeides en beplantningsplan for felt G1-G4 (§ 2.9.2.10). PBE vurderer det som positivt at det er innarbeidet bestemmelser som følger opp anbefalingene i KU for naturmangfold.

I tråd med KDP BLÅE og Strategisk planprogram for I/L6, utgjør elveparken en nord-sør-forbindelse gjennom planområdet. Slik situasjonen er i dag, avsluttes gang- og sykkelvegen i planavgrensningen i sør (figur 18).



Figur 18. Planavgrensning i sør

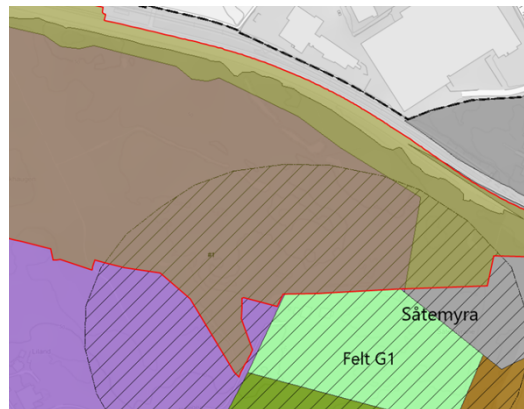


Figur 19. Avslutning av gang- og sykkelveg

Intensjonen er at Bergen kommune skal omregulere sørlige delen av I/L6 i KDP BLÅE til LNF-formål, og selv opparbeide videre gang- og sykkelforbindelser. Dette arbeidet er ikke startet opp. Om gang- og sykkelvegen bygges ut slik den er regulert i foreliggende planforslag vil traseen avsluttes i jordbruksland uten videre forbindelse sørover. I samråd med BME har vi vurdert det som hensiktsmessig at gang- og sykkelvegen kun opparbeides frem til sti/trappeforbindelse innenfor bestemmelsesområde #4 (figur 19). Dette for å hindre unødig inngrep i grønnstruktur. Gang- og sykkelvegen reguleres likevel frem til planavgrensningen, for å muliggjøre en forbindelse sørover i tråd med KDP BLÅE og strategisk planprogram.

Såtemyrane

Østlige del av planområdet er berørt av hensynssonen *H560 Bevaring naturmiljø* avsatt i KDP BLÅE (figur 20). Bestemmelsene knyttet til hensynssonen stiller krav om at tiltak skal utføres slik at drenering av myren unngås. Intensjonen er å bevare vannbalansen til myrområdet slik at feltet G1 kan benyttes til karbonlagring. Det er derfor utarbeidet en rapport i foreliggende planforslag med hydrogeologiske undersøkelser av Såtemyrane.



Figur 20. KDP BLÅE

Rapporten viser at planlagt utbygging, med foreslått planering av området med masseutskifting og sprenging på tre nivåer, kan medføre en drenering av myrområdet. For å unngå dette er det på plankartet regulert to buffersoner (bestemmelsesområde #2 og #3), i tråd med anbefalingene i rapporten. I bestemmelsene er det innarbeidet restriksjoner på sprenging og krav om minimum terrengnivå. Det er også satt krav om overvåkningsplan for myren § 6.3.4.

Det er i 2019-2021 gitt tillatelse til tiltak innenfor planområdet, og innenfor buffersonene til Såtemyrane (ytterste buffersonen vist i grønt, figur 21). Status på den hydrogeologiske tilstanden til myra er derfor uvisst.



Figur 21. Buffersone til Såtemyrane

Overvann og flom

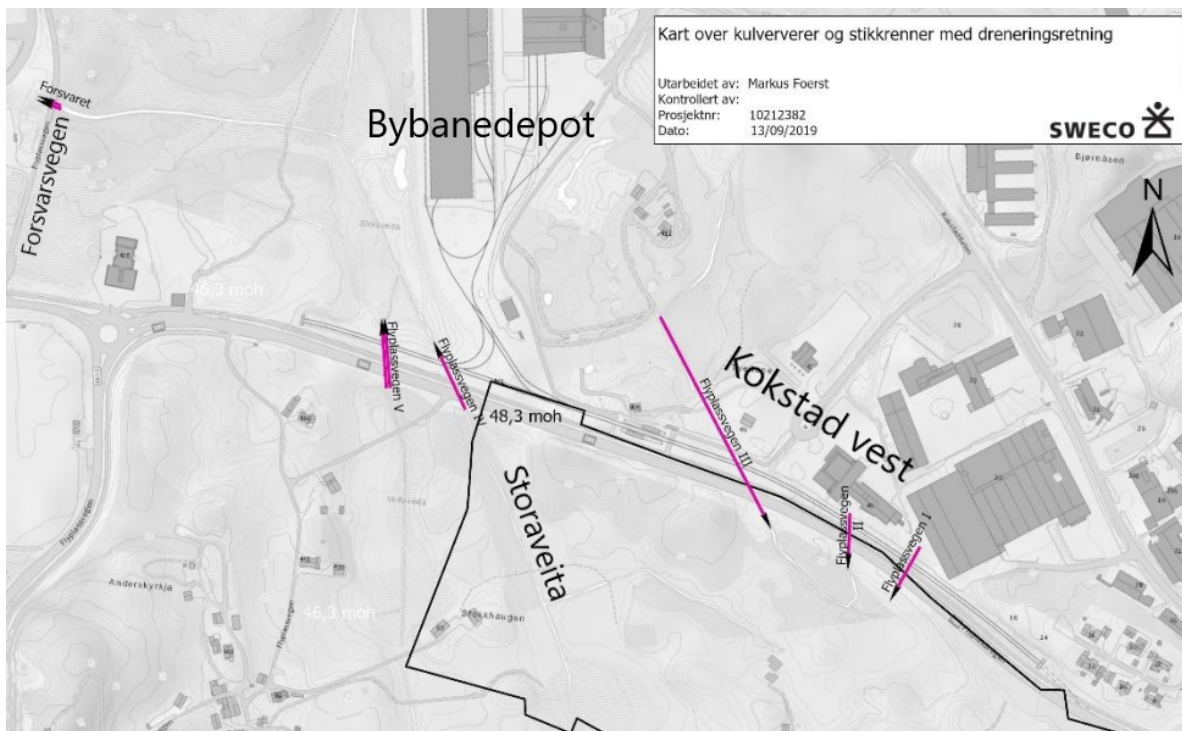
Lilandsjordet er en viktig del av fordrøyningskapasiteten til Fleslandsvassdraget, og det er flere vassdrag som har sitt løp gjennom planområdet. Fordi Lilandsjordet ligger i en forsenking er planområdet flomutsatt og inngår nærmest i sin helhet innenfor aktsomhetsområde for flom i flomsonekartet til NVE.

NVE fremmet innsigelse til planforslaget, ut ifra at reell flomfare ikke var tilstrekkelig utredet. I etterkant av offentlig ettersyn ble det utarbeidet en flomanalyse, og VA-rammeplan og ROS-analysen ble revidert. Asplan Viak har gjennomført uavhengig kontroll av flomanalysen. Det er også utarbeidet en overordnet flomvurdering av hele Fleslandsvassdraget, i regi av Bergen Vann.

Flomanalyse for Lilandsjordet nord

Det ble i flomanalysen for Lilandsjordet beregnet 200-års flom med 20 % klimapåslag.

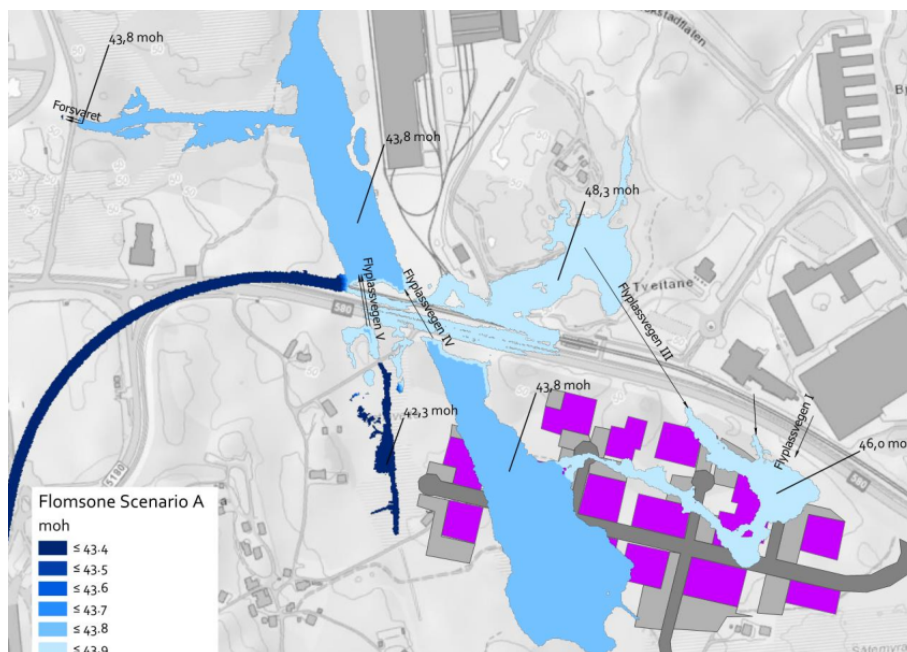
Planområdet er knyttet til delnedbørfelt med ulike stikkrenner og kulverter (figur 22). Det ble utredet ulike scenarioer (A-D) for tilstopping av disse, da tilstopping kan ha konsekvenser for vannstand og flomveier.



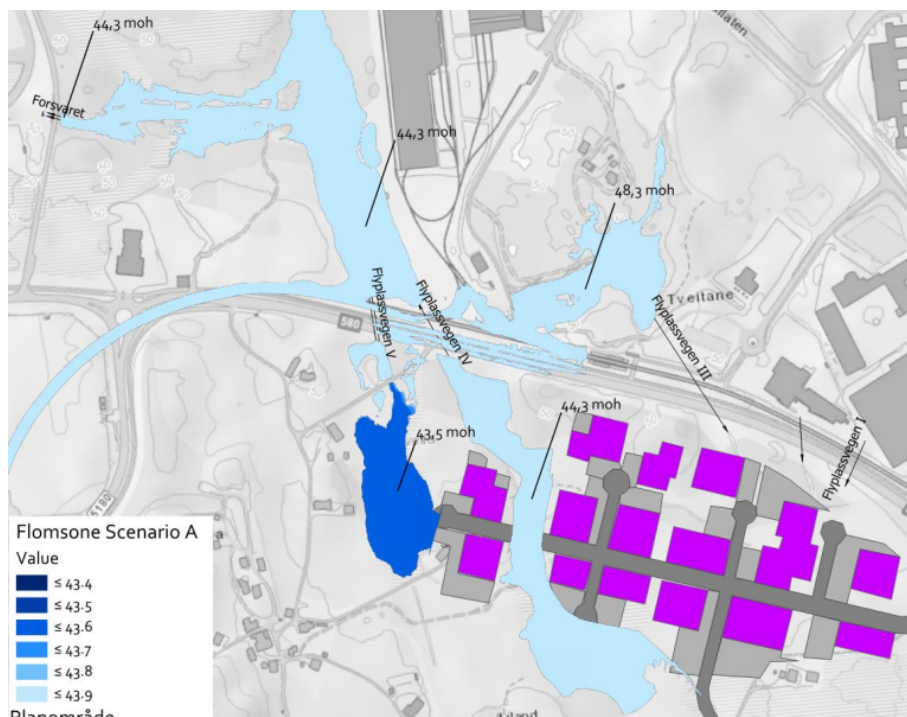
Figur 22. Stikkrenner inn og ut av planområdet

Under scenario A er det antatt at arealet til stikkrennene Forsvarsveien (nordvest, figur 21) er redusert med 80 % på grunn av tilstopping. Dette fører til sterkt redusert avløp til Avinor-området. Vannstanden stiger opp til kote +43,8 i området mellom Lilandsjordet og Forsvarsveien. Scenario A anses å ha størst flomkonsekvens, og legges derfor til grunn for planforslaget.

Figur 23 viser scenario A før utbygging, og figur 24 viser etter utbygging.



Figur 23. Scenario A, før utbygging



Figur 24. Scenario A, etter utbygging

Flomsikker høyde for scenario A er satt til kote +44,8 (44,3 + sikkerhetsmargin på 0,5 m), og er videreført i bestemmelsene jf. § 4.1.3. Det er gitt en rekke bestemmelser knyttet til overvannshåndteringen innenfor planområdet (§§ 2.4.1-2.4.6).

I flomanalysen skrives det at foreslått planeringshøyde i planforslaget ligger 2 meter over verste scenario dagens situasjon (i 2018, før det ble gitt tillatelse til grunnarbeider) og 1,7 meter over verste scenario etter planlagt utbygging. Dette er 3 ganger mer enn anbefalt sikkerhetsmargin med 0,5 m. Dagens planeringshøyder (etter tillatelse til grunnarbeider) er ikke kjent, men planeringshøydene vist på illustrasjonsplanen er gjort bindende for videre utbygging.

Avinor trakk sin innsigelse den 26.05.2021. NVE trakk sin innsigelse den 21.03.2023, med forutsetning av at bestemmelse § 4.1.3 ble endret. Bestemmelsen er rettet opp i tråd med tilbakemelding fra NVE.

PBE vurderer at flomfaren innad og nedstrøms planområdet Lilandsjordet nord er tilfredsstillende kartlagt og håndtert i planforslaget, gjennom plankart og bestemmelser.

Flomanalyse Fleslandsvassdraget

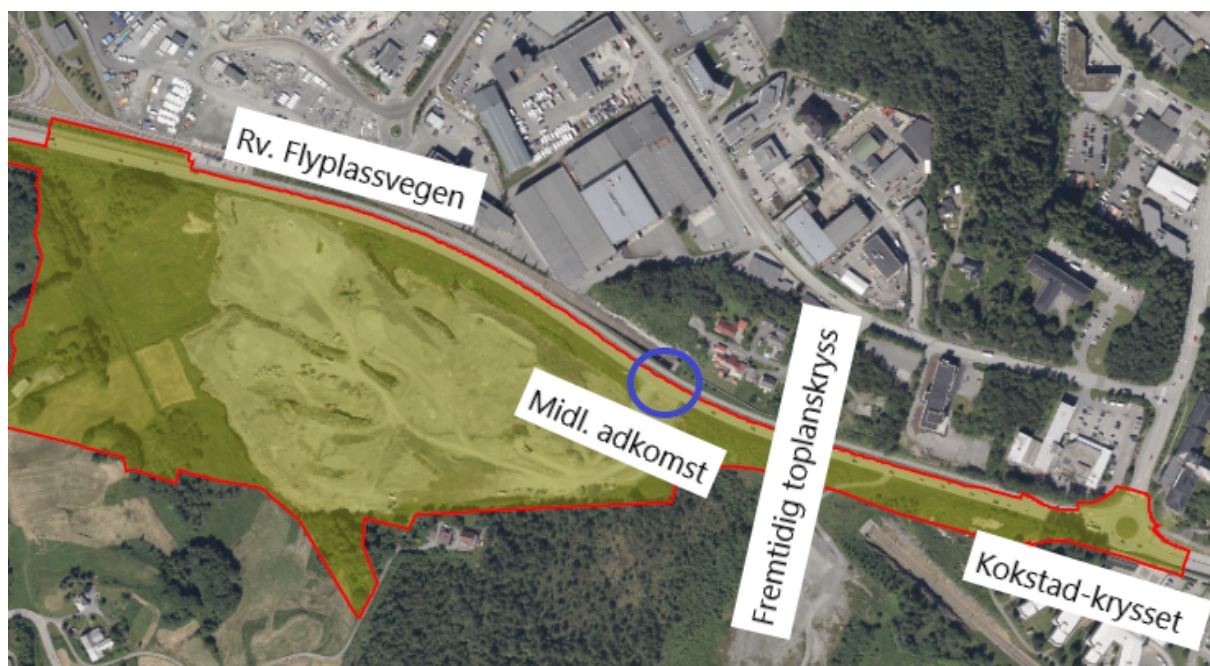
Asplan Viak ble engasjert av Bergen kommune for å utarbeide en flomanalyse av Fleslandsvassdraget, som går igjennom områdene Kokstad og Liland. Analysen ble utført for flom med returperiode på 200 og 1000 år, og inkluderte alle gjeldende og pågående planarbeid i området.

Flomanalysen viser at vassdraget har utfordringer knyttet til flom. I området Kokstad/Liland (oppstrøms Forsvarsvegen), er hovedutfordringene knyttet til manglende kapasitet i overføringen mellom Kokstad Vest og Lilandsjordet, og høy vannstand i Storaveita. Blant

annet medfører økt vannstand at vann renner inn i Bybanetunnelen, både i dagens situasjon og i alle scenario utredet i flomanalyse for Lilandsjordet nord. For å avbøte overvannsproblemene er det i flomanalysen for Fleslandsvassdraget foreslått en rekke tiltak. Bergen kommune har ikke konkludert med hvordan disse skal innarbeides i vedtatte og pågående planarbeider i området.

Trafikale forhold

Gjennom KDP BLÅE fastsettes hoveddrammene for det fremtidige vegsystemet rundt Flesland og Blomsterdalen. Det er i KDP BLÅE avsatt areal til etablering av et fremtidig toplanskryss ved Kokstadflaten. Intensjonen er at dette krysset blant annet skal betjene næringsområdet på Liland.



Figur 25. Trafikal situasjon

Statens vegvesen varslet oppstart av planarbeid for Flyplassvegen, herunder toplanskryss den 06.11.2021. Planarbeidet er enda i tidligfase, og det er derfor foreslått en midlertidig adkomstløsning for Lilandsjordet nord (figur 25). Det er i planforslaget foreslått å etablere en ny rundkjøring samt en mindre ombygging av Kokstad-krysset. Løsningen innebærer to gjennomgående felt fra flyplassen gjennom planlagt ny rundkjøring og videre gjennom Kokstad-krysset med et filterfelt.

I henhold til Statens vegvesen sitt NA-rundskriv 2015/15 skal det kun unntaksvis etableres rundkjøringer på riksveger. Vegdirektoratet har derfor fraviksbehandlet den midlertidige rundkjøringen på Flyplassvegen. Godkjenning fra Samferdselsdepartementet ble gitt 17.11.2019.

Det ble i forbindelse med planarbeidet for Lilandsjordet utarbeidet en trafikkanalyse som beregnet fremtidig trafikk fra utbyggingsområdet samt økt trafikk på Flyplassvegen som følge av en fremtidig stenging av Fleslandsvegen. Analysen viste at planlagt midlertidig rundkjøring er beregnet å kunne håndtere en stengning av Fleslandsvegen og en utbygging av planområdet opp mot ca. 50.000 m². Det kan dermed ikke bygges ut mer enn 50.000 m²

BRA innenfor Lilandsjordet nord før den midlertidige rundkjøringen må erstattes med toplanskrysset.

Statens vegvesen fremmet den 09.08.2019 innsigelse til planforslaget grunnet at forannevnte arealbegrensning ikke var tilstrekkelig sikret. Innsigelsen ble trukket den 01.11.2022 på bakgrunn av at følgende bestemmelser nå er innarbeidet i planforslaget:

- Det legges ikke opp til mer utbygging enn 50.000 m² BRA i planforslaget (§ 6.2.1)
- Parkeringsdekningen er sikret slik at det samlet sett ikke kan åpnes for mer enn 10 p-plasser for bil pr 1000 m² innenfor hvert enkelt av delområdene (§ 3.1.3.1 a)

Vi vurderer trafikale forhold som tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Parkering

I KDP BLÅE vises det til parkeringsbestemmelsene i KPA 2018. Det er i planforslaget foreslått en lavere parkeringsdekning for bil enn den i KPA 2018 (tabell 2). Dette begrunnes med at planområdet ligger i gangavstand til bybanestoppene på Kokstadflaten og Birkelandsskiftet samt for å hensynta den trafikale situasjonen i området.

Tabell 2. Foreslått parkeringsdekning for bil

		KPA 2018	Foreslått P-norm i denne detaljreguleringen
Formål	Beregningsgrunnlag	(min-maks)	(maks)
Industri/verksted	1000 m ² BRA	5-8	4
Lager	1000 m ² BRA	3-6	2
Forretning	1000 m ² BRA	15	13

I tillegg er det gitt bestemmelser om at det samlet sett ikke kan åpnes for mer enn 10 p-plasser for bil pr 1000 m² innenfor hvert enkelt av delområdene (§ 3.1.3.1.a).

For sykkel er det sikret en parkeringsdekning på henholdsvis 3 og 12 plasser per 1000 m² BRA lager og industri, og forretning. I KPA 2018 er det krav til 2 (industri, lager) og 12 plasser (forretning).

PBE anser det som positivt at det er stilt krav om mindre bilparkering og noe mer sykkelparkering enn det som er kravet i KPA 2018.

Rekkefølgekrav

I KDP BLÅE er det stilt rekkefølgekrav til mange fellestiltak, uten at disse i sin helhet er fordelt på de ulike feltene innenfor kommunedelplanen. Bymiljøetaten laget en fordeling til de ulike feltene i 2021 (sak 2018/42225).

I planforslaget er det stilt krav til at følgende skal opparbeides:

- Ny midlertidig rundkjøring på Flyplassvegen
- Utbedring av Kokstad-krysset med filterfelt
- Etablering av «elvepark» med gang- og sykkelveg
- Gang- og sykkelforbindelse fra Telenorbygget til utbyggingsområdet

Det er i tillegg satt krav om at det *enten* skal opparbeides/sikres opparbeidet gangbro (o_SGS1) over Flyplassvegen, eller at det skal opparbeides en enkel gangforbindelse mellom fremtidig gangbro og bussholdeplassen ca. 300 m mot vest, ved eksisterende bensinstasjon innenfor bestemmelsesområde #1, jf. § 5.1. Det var i utgangspunktet et krav om at gangbro over Flyplassvegen skulle være sikret opparbeidet, og gangbroen er derfor regulert i planforslaget. Dette skulle ivareta kravet i KDP BLÅE om «*gangforbindelse fra T1 til bybanestopp Kokstadflaten*». Grunnet omfanget av rekkefølgekrav og daværende planarbeid for Kokstad Byarena (sak 201904234, avsluttet 11.06.2020) ble det konkludert med at det kunne ses på to ulike alternativer. Det er etter avtale med Statens vegvesen avklart at valg av løsning i dette rekkefølgekravet skal avgjøres i forbindelse med byggesaken.

Klima og energi

Det er ikke utarbeidet klimagassberegninger da dette kravet kom etter at planforslaget var innsendt til 2. gangs behandling. Det er i bestemmelsene sikret at det skal foreligge klimagassberegninger i forbindelse med byggesak (§ 2.9.2). Det er også sikret at takflater skal benyttes til beplantning, overvannshåndtering eller solenergianlegg (§ 3.1.3.3.g).

Fossilfri anleggsplass er ikke sikret i bestemmelser ettersom departementets uttalelse tilsier at Plan- og bygningsloven ikke gir hjemmel til å fastsette dette. Bildeling har heller ikke vært et tema i løpet av planprosessen.

Barn og unges interesser

I planbeskrivelsen vises det til barnetråkkregistreringer utført av kommunen sammen med Ytrebygda skole i 2011. Det er ikke barnetråkk innenfor planområdet iht. denne registreringen.

Gjennom planforslaget blir det opparbeidet en rekke gang- og sykkelforbindelser, samt en elvepark som i større grad vil tilgjengeliggjøre området for barn og unge. På sikt vil det være mulig å sikre en kontinuerlig forbindelse fra Liland skole i sør til bybanestoppet Kokstadflaten i nord.

Vi vurderer at planforslaget ikke kommer i konflikt med barn og unges interesser.

Universell utforming

Det oppgis i planbeskrivelsen at et overordnet mål innenfor planområdet er å skape god terrengtilpasning og mest mulig sømløs overgang mellom tomter/byggeformål.

Det er stilt krav om at interne kjøreveger skal utformes i tråd med N100, som ivaretar blant annet stigningsforhold. Det er ikke innarbeidet andre bestemmelser knyttet til universell utforming. Prinsippene om universell utforming følger av teknisk forskrift og vil ivaretas i byggesaksbehandlingen.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Ytrebygda, Gnr. 111, Bnr. 3 mfl., Lilandsjordet nord, arealplan-ID 65730000 vist på plankart, sist datert 21.02.2023
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 27.03.2023
2. Med følgende endringer i bestemmelsene:
 - a. § 2.6.6 utgår og erstattes med *«Det tillates ikke oppstart av sprengningsaktivitet i hekke/yngeperioden april-juni, av hensyn til fugl og pattedyr»*
 - b. § 2.6.7 utgår og erstattes med *«Riggområder skal plasseres, og avgrenses, slik at de ikke kommer i konflikt med registrerte naturverdier, i første rekke Storaveita, øvrige bekkeløp og Såtemyrane»*
 - c. Ny bestemmelse § 2.2.7 *«All beplantning skal skje ved bruk av stedegne pollinatorvennlige planter, og inkludere bruk av frukttrær og bærbusker. Ved opparbeiding av uteområder tillates ikke bruk av fremmede arter med spredningsrisiko»*
3. Før kunngjøring må reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Plan- og bygningsetaten

Aslaug Aalen

avdelingsleder

Tarje Wanvik

etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 21.02.2023
Bestemmelser datert 27.03.2023
Planbeskrivelse datert 28.02.2023
Merknadsskjema datert 28.02.2023
Illustrasjonsplan datert 15.02.2022
Planprogram 23.01.2020
Snitt og oppriss datert 28.02.2022
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 15.02.2022
Konsept beplantning og belysning datert 14.03.2022
Konsept elveparken datert 16.02.2022
KU jordvern datert 08.07.2019
KU kulturminner datert 29.11.2018
KU naturmangfold datert 10.07.2019
ROS-analyse datert 07.04.2022
Flomrapport datert 25.02.2020
Overvannsrapporter datert 10.12.2021
VA-rammeplan med uttale, 07.02.2020
Uavhengig kontroll hydrogeologi datert 13.02.2020
Hydrogeologisk undersøkelse datert 21.10.2019
Overvåkningsplan Såtamyra 02.07.2019
Grunnundersøkelser datert 29.06.2018
Miljøgeologiske undersøkelser – tiltaksplan datert 25.02.2019
Mobilitetsplan datert 10.2018
Trafikkanalyse datert 22.03.2019
Lengde- og tverrprofiler veg datert 20.04.2021

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20532