



**Byrådssak /23**

**Saksframstilling**

Vår referanse: 2022/56739-84

**Bergenhus, Gnr. 216, Bnr. 853 mfl., Fagerdalen lager (planID 70350000). 2. gangs behandling av detaljregulering**

**Hva saken gjelder:**

Ard Arealplan AS foreslår på vegne av Safari Eiendom AS detaljregulering for Fagerdalen ved Lønborglien, nord i Bergenhus bydel (figur 1). Planområdet grenser til Fagerdalsfjellet i øst, *Helvetesvatnet* i nord samt flere områder med boligbebyggelse (figur 2). Hensikten med planforslaget er å legge til rette for å erstatte deler av eksisterende bygningsmasse med større nybygg for lager og plasskrevende varehandel.



**Figur 1 og 2. Planområdet**

Planforslagets hovedinnhold

Planforslaget innebærer en videreføring av dagens virksomhet i området, hvor det har vært drevet trelasthandel siden 1950-tallet (Adolf Jahnsen AS). Ny planlagt bebyggelse ligger innenfor felt KBA1 i plankartet (figur 5). Forslagsstiller skal leie ut til Neumann Bygg AS, og planforslaget er tilpasset Neumann sin virksomhet og behov som er distribusjonslager og trelasthandel i hovedsak for det profesjonelle markedet.

Planforslaget foreslår en maksimal grad av utnyttning på 90 %-BRA for felt KBA1, tilsvarende 10 174 m<sup>2</sup> BRA (inkludert parkering). Nybygget skal være todelt med lagerhall plassert inn mot fjellskjæringen i øst og med frittliggende bygg i vest. Foreslåtte maksimale byggehøyder er kote +64,5 mot øst og +61,5 mot vest.

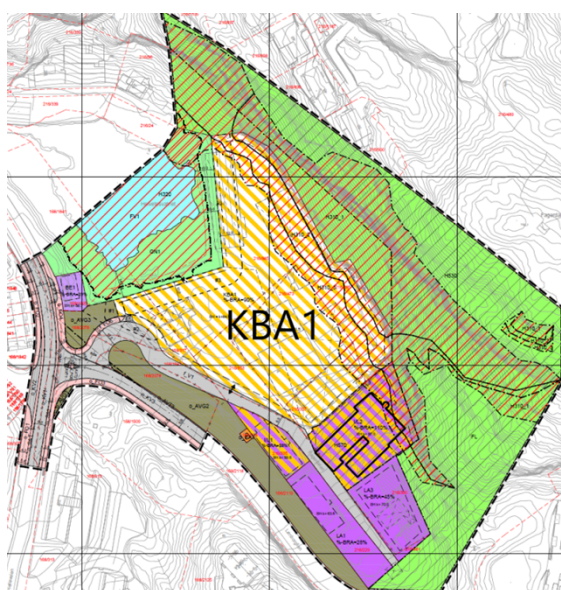


**Figur 3. Dagens situasjon**

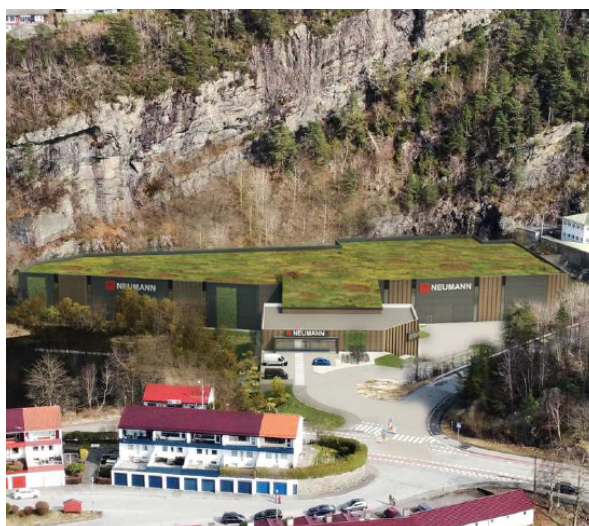


**Figur 4. Fremtidig situasjon med nytt bygg**

Planforslaget innebærer utbedring av kryss mellom fylkesveg Helleveien og kommunal veg Lønborglien, samt utbedring av privat atkomstveg Fagerdalen.



**Figur 5. Plankart**



**Figur 6. Illustrasjon av nytt bygg**

#### Overordnede føringer

Området er avsatt til øvrig byggesone (sone 4) i kommuneplanens arealdel (KPA 2018) og er i hovedsak uregulert. I øvrig byggesone tillates det i utgangspunktet ikke vesentlig nybygging, men eksisterende næringsområder kan videreføres, og eksisterende drift kan utvides innenfor gjeldende rammer, og handel med vareutvalg som trelast og større byggevarer kan etableres. Virksomheten må imidlertid ikke gi vesentlig belastning for boligmiljøer, og det tillates ikke tiltak med høy arbeidsplass- eller besøksintensitet.

#### Planprosess og medvirkning

Oppstart av planarbeid ble kunngjort 19.09.2020. Planforslaget lå ute til høring og offentlig ettersyn i perioden 21.01.2023–07.03.2023. Det ble mottatt tre private merknader og 11 høringsuttalelser hvorav to av disse var innsigelser fra NVE og Vestland fylkeskommune.

#### Innsigelsespunkter:

- Fare for steinsprang/skred er ikke godt nok vurdert
- Faren for kvikkleireskred ikke er tilstrekkelig avklart
- Tidspunkt for rekkefølgekrav om opparbeiding av fortau
- Utforming av veg

#### *Øvrige merknader og uttalelser:*

- Hensyn til natur og miljø: kantvegetasjon langs vannet må beholdes, det må sikres at det ikke skjer skadelig avrenning til vannet, økologisk korridor må sikres
- Utforming av bebyggelsen: lagerbygget fremstår som stort og dominerende
- Støy fra f.eks. produksjonsutstyr, vifter og trafikk må ikke bli til plage for nabolaget

#### *Endringer etter offentlig ettersyn:*

- Faresone skred er justert på plankartet
- Formålsgrense for lager/forretning mot vannet er trukket tilbake slik at det blir minst 10 meter regulert grønnstruktur langs vannet
- Bestemmelser for å forhindre forurensning til vannet er supplert og kvalitetssikret
- Bestemmelser om støy i anleggs- og driftsfase er innarbeidet
- Verneverdig bygg Fagerdalen 6, felt I/L2, er markert med hensynssone bevaring kulturmiljø med tilhørende bestemmelse

Innsigelsesmyndighetene har bekreftet at innsigelsene er løst og trukket.

#### **Fagetatens vurdering og anbefaling:**

Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet et grundig fagnotat, som ligger ved saken. Under vil bare de viktigste vurderingene gjengis. For mer detaljerte opplysninger om PBE sine vurderinger blir det vist til fagnotatet i sin helhet.

#### Lokalisering og arealformål

I løpet av prosessen har flere høringsinstanser stilt spørsmål om lokaliseringen av lager og plasskrevende varehandel i øvrig byggesone er i samsvar med overordnede mål og planer. Det er i planprosessen lagt særlig vekt på å redusere negative konsekvenser for omgivelsene. Plan- og bygningsetaten har vurdert området som lite egnet til boligformål på grunn av rasfare, avstand fra sentrumsområder og dårlig lokalklima/solforhold. Etter PBE sin vurdering er området egnet til bruk til lager, plasskrevende handel og lett industri, og planforslaget vurderes å være i samsvar med KPA 2018.

#### Volum og arkitektur

Etter PBE sin vurdering er det en fordel å få ryddet opp i området. Ettersom planområdet ligger nært bolig- og friluftsområder, er det lagt vekt på at området må få et estetisk løft og at ny bebyggelse må tilpasses omgivelsene. Det er sikret at det skal benyttes en dempet farge- og materialpallett tilpasset naturen, og at reflekterende fasadematerialer ikke tillates. Det er også sikret at fasadene mot fylkesvegen og friluftsområdet skal oppføres i tre og tilrettelegges for vertikal beplantning eller fasader med integrert vegetasjon.

Grad av utnyttning i øvrig byggesone skal i utgangspunktet være maksimalt 45 %-BRA, men etter PBE sin vurdering tåler området et større volum ettersom området ligger i en forsenking ved en høy fjellskrent og er relativt skjult for omgivelsene. Foreslått volum vil, etter PBE sin vurdering, ikke gi reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende bebyggelse, og er tilpasset omgivelser og terreng.

#### Parkeringsdekning

Parkeringsdekning i henhold til KPA for lager/engros i øvrig byggesone er 3–6 per 1000 m<sup>2</sup> BRA, dette vil tilsvare en dekning på 30–60 bilparkeringsplasser for felt KBA1. Det foreslås maksimalt 20 parkeringsplasser for ansatte og gjester, i tråd med forslagsstillers ønsker. Det er sikret 2 parkeringsplasser for bevegelseshemmede, og tilrettelegging for lading ved parkeringsplassene. Krav til sykkelparkering i henhold til KPA er 2 per 1000 m<sup>2</sup> BRA, tilsvarende 20 plasser. I planforslaget legges til rette for 24 sykkelparkeringsplasser ved hovedinngang.

PBE slutter seg til foreslått parkeringsdekning for bil som er lavere enn kravet i KPA ettersom planområdet er relativt godt tilrettelagt for at ansatte kan gå, sykle og bruke kollektiv, og som virkemiddel for å unngå økning i personbiltrafikk.

#### Hensyn til vassdrag og kantvegetasjon

I vedlagt naturmangfoldvurdering datert september 2021 er Helvetesvatnet med kantvegetasjon vurdert å ha verdi som lokalt viktig vannmiljø. Eksisterende rubbhall står på det nærmeste 6 meter fra vannet i øst. I foreliggende planforslag er minimum 10 meter regulert grønnstruktur innarbeidet, og byggegrensen er lagt 2 meter innenfor formålsgrensen for å sikre areal til oppføring og vedlikehold av nybygg, slik at byggegrensen er minimum 12 meter fra vannkanten.

Det er stilt krav om at innenfor formål grønnstruktur, skal eksisterende asfalt fjernes og erstattes med rene jordmasser, deretter skal arealet beplantes med ny vegetasjon tilnærmet lik den eksisterende kantvegetasjonen. I tillegg er det sikret krav om planer for bevaring av eksisterende vegetasjon og revegetasjon.

For å hindre forurensning til vannet stilles det krav om tiltaksplan som skal inkludere plan for hvor overflatevann skal ledes før det når vassdraget, plan for hvor masser kan mellomlagres, overvåking av overflatevann og vannkvalitet, og etablering av midlertidig gjerde i anleggsperioden. Etter PBE sin vurdering er hensynet til Helvetesvatnet med kantvegetasjon tilstrekkelig ivarettatt.

#### Bestemmelser for å hindre støy- og lysforurensning

Etter offentlig ettersyn er det innarbeidet bestemmelser for å forhindre støy- og lysforurensning fra området. I planforslaget tillates ikke støyende tungindustri eller forurensende virksomheter i området. Det kan forekomme støyende aktivitet i området i form av tungtrafikk og lyd fra porter til lagerhallen, men det er angitt at det ikke tillates støyende aktivitet utenfor tidsrommet 07.00–18.00 og sikret at støy fra nybygg ikke skal overskride grenseverdier i enhver tids gjeldende støyretningslinje T-1442. Etter PBE sin vurdering er foreslåtte bestemmelser dekkende.

#### Klimagassreducerende tiltak

Det er utarbeidet klimagassberegninger i forbindelse med planarbeidet. Det er sikret i bestemmelser at det skal tilrettelegges for bebyggelse med lavt energiforbruk, og nullutslippsløsninger skal vurderes.

Det er allerede gitt tillatelse til riving/demontering av eksisterende bygg innenfor felt KBA1, og forslagsstiller har redegjort for pågående prosjekter med ombruk og gjenbruk av materialer i samarbeid med Stiftelsen Bergen Vel, blant annet blir treverk sendt til Bergen fengsel og Åsane og Laksevåg videregående skoler for bruk i verksteder. Dette er positive tiltak i tråd med kommunens mål om gjenbruk.

Av hensyn til klima og miljø, men også mulig synlighet fra høyere liggende boligområder, skal nybygget ha beplantede takflater med organisk materiale og pollinatorvennlig vegetasjon. Det foreslås at solenergianlegg og/eller lignende miljø- og klimavennlige energikilder kan kombineres med beplantede tak eller erstatte opptil 50 % av arealet med beplantede tak.

#### Plan- og bygningsetaten anbefaler følgende vedtak:

*I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:*

- a. *Bergenhus. Gnr. 216, Bnr. 853 mfl., Fagerdalen, lager, arealplan-ID 70350000 vist på plankart, sist datert 06.10.2023*

### **Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:**

Byrådet er positiv til at det gjennom forslag til reguleringsplan åpnes for etablering av et nybygg for lager og plasskrevende varehandel. Bakgrunnen for planforslaget er at Neumann Bygg AS skal flytte ut av sine lokaler i Sandviken hvor arealet skal fortettes med blant annet bolig (pågående arbeid med områderegulering for Kristianholm, planID 61690000).

Planforslaget er dermed et ledd i en viktig flyttekjede som muliggjør en transformasjon av sentrumsnære næringsområder. Slike næringsflyttekjerder har stor betydning som bidrag til en grønn byutvikling med reduserte utslipp og transportbehov, særlig for området som frigjøres. Byrådet anser derfor dette planforslaget å være viktig for både næringsutviklingen, men også som et ledd i en ønsket transformasjon av bynære områder, jf. Strategisk temakart *Bergen 2030*. Byrådet ser positivt på at næringsdrivende kan finne nye areal innenfor Bergen kommune og på det viset kan bidra til å redusere transportbehovet og utslippene.

Byrådet stiller seg positiv til at det er gjort en rekke grep for å sikre at den nye bebyggelsen tilpasser seg omgivelsene og får en god utforming, herunder bruk av vegetasjon på taket, beplantning på vegg, bruk av trekledning i deler av fasaden samt andre materialer med en dempet naturfarge. Dette medfører at planforslaget bidrar til en opprustning av området, og viser at nye næringsområder kan og bør utformes ikke bare av hensyn til funksjonalitet, men også kvalitet.

### Trafikale forhold og parkering

Byrådet noterer seg at flere naboer er bekymret for trafiksikkerheten som følge av den foreslåtte utbyggingen. Krysset Lønborglien x Helleveien har ikke tilfredsstillende utforming i dagens situasjon, særlig for gående og syklende. Det er i planforslaget stilt flere rekkefølgekrav knyttet til utbedring av veg, blant annet oppstramming av krysset, etablering av trafikkøy og opparbeiding av fortau. Statens vegvesen har uttalt at disse tiltakene vil gi en vesentlig forbedring av trafiksikkerheten. Byrådet er positive til at det gjøres grep for å forbedre trafikksituasjonen i nærområdet.

Byrådet er opptatt av å sikre nok parkering i forbindelse med utbygging av nye prosjekt, med mål om å redusere fremmedparkering og følgelig ulemper for nærmiljøet. PBE skriver i fagnotatet at foreslått parkeringsdekning for bil er lavere enn kravet i KPA 2018. Dette begrunnes i forslagsstillers planbeskrivelse med at det først og fremst er firma/proffkunder som vil benytte seg av det planlagte anlegget til Neumann. Firma/proffkunder vil hente varer med større kjøretøy direkte i lagerarealene, og har dermed lite behov for de avsatte parkeringsplassene. Forslagsstiller har selv vurdert at parkeringskravet i KPA 2018 ikke kan legges til grunn da det utløser krav om for mange parkeringsplasser for deres behov. PBE peker også på at planområdet er relativt godt tilrettelagt for at ansatte kan gå, sykle og bruke kollektiv. Byrådet anser temaet for å være grundig vurdert og slutter seg til parkeringsdekningen som er foreslått i planforslaget.

### Hensyn til vassdrag og grønnstruktur

Byrådet stiller seg positivt til at plangrepet i hovedsak baserer seg på å gjenbruke allerede bebygde arealer og transformere eksisterende bebyggelse fremfor å bygge ned grønnstruktur. Plan- og bygningsetaten har vurdert at det gjennom plankart og bestemmelser er sikret tilstrekkelig med avbøtende tiltak til at hensynet til Helvetesvatnet med kantvegetasjon er tilstrekkelig ivarettatt.

Det fremgår av naturmangfoldloven (nml.) § 7 at prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Videre fremgår det at denne

vurderingen skal fremgå av avgjørelsen. Siden dette ikke er omtalt i fagnotatet ser byrådet behov for å presisere begrunnelsen for planforslaget knyttet til naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

Nml. § 8 gir føringer for kunnskapsgrunnlaget for offentlige avgjørelser som får konsekvenser for naturmangfoldet. Det er utarbeidet en naturmangfoldvurdering som, etter byrådets syn gir et godt bilde av naturmangfoldverdiene i og utenfor planområdet. Kravet til kunnskapsgrunnlag etter nml. § 8 anses derfor som oppfylt.

Videre gir nml. § 9 krav om en «føre-var-holdning» for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Byrådet viser til at planforslaget i stor grad baserer seg på å gjenbruke allerede bebygde arealer og ikke medfører inngrep i det som omtales som naturverdier i kunnskapsgrunnlaget. Det foreligger imidlertid en viss risiko for negativ påvirkning av vann og våtmark, dersom avrenning og forurensning når det akvatiske økosystemet i anleggsfasen. For å avbøte dette er det i planforslaget stilt krav om plan for hvor overflatevann skal ledes før det når vassdraget, plan for hvor masser kan mellomlagres, overvåking av overflatevann og vannkvalitet, og etablering av midlertidig gjerde i anleggsperioden. Byrådet vurderer dermed at «føre var»-prinsippet i § 9 er tilstrekkelig ivare tatt.

Av nml. § 10 går det frem at:

*«En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for».* Næringsområdet i Fagerdalen er omgitt av natur både i nord, øst sør og vest, men med ulike økosystem og naturtyper. Planforslaget innebærer at rundt 6000 m<sup>2</sup> naturområde som er avsatt til øvrig byggesone i KPA 2018 reguleres tilbake til grønnstruktur og LNF-formål. Dette kombinert med at planforslaget kun berører mindre deler av dagens grønnstruktur, gjør at byrådet anser den samlede påvirkningen for å være begrenset.

Videre fremgår det av nml. § 11 at tiltakshaver skal bære kostnadene ved å hindre eller begrense naturskadene ved tiltaket, og nml. § 12 krever at man forsøker å unngå eller begrense skadene på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikk og lokalisering. I denne saken er det stilt flere krav som sikrer avbøtende tiltak (jf. bestemmelsene §§ 2.6, 3.3, 5.3 og 6.2.2.). Prinsippene i nml. §§ 11 og 12 vurderes derfor som hensyntatt.

### Konklusjon

Det er i planarbeidet gjort mange grep for å ta hensyn til både naboer, natur og klima, og forslagsstiller viser høye ambisjoner hva gjelder utformingen av bebyggelsen og planområdet. Byrådet stiller seg positiv til planforslaget og anbefaler det vedtatt.

### **Økonomiske konsekvenser:**

Planforslaget er en privat detaljreguleringsplan, og medfører ikke økonomiske konsekvenser for Bergen kommune.

### **Begrunnelse for framleggelse til bystyret:**

I henhold til plan- og bygningsloven § 3-3, andre ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utvalg for miljø og byutvikling skal avgi innstilling i saken.

### **Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:**

I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:

- a) Bergenhus. Gnr. 216, Bnr. 853 mfl., Fagerdalen, lager, arealplan-ID 70350000 vist på plankart, sist datert 06.10.2023

b) Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 30.10.2023

Dato: 5. desember 2023

Christine B. Meyer  
Byrådsleder

Christine Kahrs  
Byråd for byutvikling

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

**Vedlegg:**

Fagnotat datert 20.10.2023, med følgende vedlegg:

Plankart datert 06.10.2023

Reguleringsbestemmelser datert 30.10.2023

Planbeskrivelse datert 19.10.2023

Merknadsskjema etter offentlig høring datert 19.10.2023

Illustrasjonsplan datert 16.10.2023

Snitt og oppriss del 1 datert 22.06.2023

Snitt og oppriss del 2 datert 22.06.2023

Fotomontasje, perspektiv del 1 datert 26.06.2023

Fotomontasje, perspektiv del 2 datert 22.06.2023

Fasader datert 22.06.2023

Plan 01-03 datert 22.06.2023

Masseberegning datert 13.10.2022

Sol- og skyggeillustrasjoner datert 22.06.2023

Trafikkplan datert 22.06.2023

Lengde- og tverrprofiler veg datert 08.06.2023

Sporingskurver datert 19.10.2023

ROS-analyse datert 06.06.2023

VA-rammeplan datert 26.06.2023

Kulturminnedokumentasjon datert mai 2022

Trafikkanalyse datert 08.04.2022

Mobilitetsplan datert 28.10.2022

Notat Tilkomst til planområdet datert 19.10.2023

Notat Trafikkvurdering av kryss Helleveien-Lønborglien datert 19.04.2021

Naturmangfoldrapport datert september 2021

Plan for bevaring av kantvegetasjon datert 29.06.2022

Skredfarerapport datert 11.05.2023

Flomfarerapport datert 08.11.2021

Klimagassberegning datert 02.05.2022

Geotekniske undersøkelser datert 13.03.2023

Miljøundersøkelser datert 15.01.2020

Brev fra Vestland fylkeskommune datert 08.08.2023

Brev fra NVE datert 27.09.2023

Brev fra Statsforvalteren i Vestland datert 04.10.2023