



Byrådssak /23

Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56623-18

**Ytrebygda, Gnr. 111, Bnr. 3 mfl., Lilandsjordet nord (arealplan-ID 65730000),
2. gangs behandling av detaljregulering**

Kva saka gjeld:

Opus Bergen AS har på vegner av Kokstad Property AS (heretter forslagsstillar) lagt fram planforslag for eit område på Liland i Ytrebygda bydel. Føremålet med planforslaget er å legge til rette for etablering av arealkrevjande næring.



Figur 1: Planområdet

Planområdet

Planområdet er på om lag 166 daa. Planområdet bestod tidlegare av småkupert terreng, dominert av jordbruksmark med innslag av treklynger og mellomstore skogholt (sjå figur 2). Til oppstart av planarbeidet var det innafor planområdet 45 daa fulldyrka jord, 28 daa overflatedyrka jord og 8 daa inmarksbeite.

I dag er store delar av planområdet nytta som steinknuseverk og deponi for massar i samband med den ferdigstilte utbygginga av Bybanen til Fyllingsdalen (sjå figur 3 og nærare opplysningar under «planprosessen»).



Figur 2 og 3: Planområdet i 2018 og i 2022



Figur 4: Verdivurdering av matjord

Vassdraget Storaveita renn gjennom nordlege og vestlege del av planområdet. Det går i kulvert under Flyplassvegen og bybanetraséen, og går vidare i nordvestleg retning vidare til Langavatnet ved Bergen lufthamn Flesland (sjå figur 5 og 6).

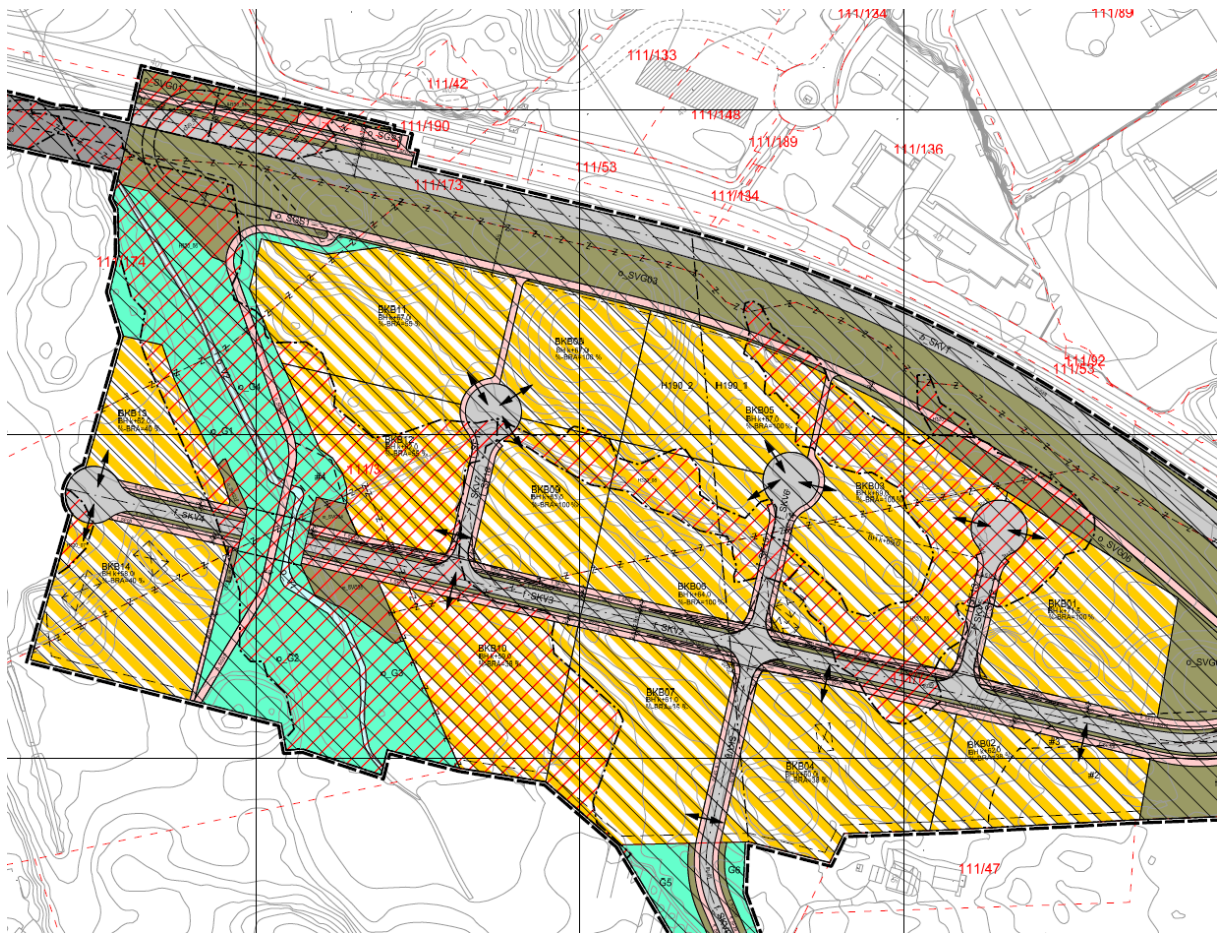


Figur 5 og 6: Vassdraget Storaveita

Hovudinnhaldet i planforslaget

Planforslaget legg opp til etablering av ca. 50 000 m² BRA nytt næringsareal. Ny næringsbusetnad er fordelt på 14 delfelt (felt BKB1 til BKB14 i plankartet), i ein kvartalsstruktur med ei hovudgate gjennom området. Det er fastsett føreslått utnyttingsgrad for kvart enkelt felt, som varierer frå 35 til 100 %-BRA, ekskludert parkeringsareal under bakken. Samla utnyttingsgrad er sett til %-BRA = 68 %, med maksimal BRA på 49 900. Vidare er det lagt opp til ein «elvepark» i vest. Byggehøgden i planområdet varierer frå fem etasjar mot Flyplassvegen i nord, fire etasjar for felta nord for den interne hovudgata, og tre og to etasjar for felta sør for hovudgata.

Tilkomst til planområdet blir løyst med ein ny, mellombels rundkøyring på riksveg Flyplassvegen. Planforslaget legg òg opp til ombygging av Kokstad-krysset med etablering av filterfelt (separate svingefelt utanom rundkøyringa). Planforslaget legg opp til at desse løysingane er mellombelse i påvente at Statens vegvesen sitt planarbeid for Flyplassvegen.



Figur 7: Utsnitt av plankart

Planforslaget legg opp til ein lågare parkeringsdekning enn i Kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 (sjå figur 8). For sykkel er det lagt opp til høgare parkeringsdekning enn KPA 2018, med høvesvis 3 og 12 plassar per 1000 m² BRA lager og industri, og forretning.

		KPA 2018	Foreslått P-norm i denne detaljreguleringen
Formål	Beregningsgrunnlag	(min-maks)	(maks)
Industri/verksted	1000 m2 BRA	5-8	4
Lager	1000 m2 BRA	3-6	2
Forretning	1000 m2 BRA	15	13

Figur 8: Foreslått parkeringsdekning for bil.

I planforslaget er det stilt følgjande rekkefølgekrav:

- Ny mellombels rundkøyring på Flyplassvegen.
- Utbetring av Kokstadkrysset med filterfelt.
- Etablering av «elvepark» med gang- og sykkelveg.
- Gang- og sykkelforbindelse frå Telenorbygget til utbyggingsområdet.
- Det skal enten opparbeidast/sikrast gangbru (o_SGS1 i plankartet) over Flyplassvegen, eller opparbeidast ein enkel gangforbindelse mellom framtidig gangbru og busshaldeplassen om lag 300 meter mot vest, ved eksisterande bensinstasjon innafor føresegningsområde #1.

Konsekvensutgreiing – naturmangfald, jordvern og kulturminne

Det er utarbeidd konsekvensutgreiingar for temaa naturmangfald, jordvern og kulturminne på grunn av storleiken på planlagde næringsbygg og på grunn av at planforslaget har vesentlege verknader for miljø og samfunn, jf. forskrift om konsekvensutgreiingar §§ 6, 8 og 10. Planprogram for konsekvensutgreiing blei behandla av bystyret 20.06.2019 (bystyresak 214/19).

I samsvar med vedtatt planprogram er to alternativ greia ut. Eitt alternativ 0 (referansealternativ), som tar utgangspunkt i dagens situasjon, og eitt alternativ 1 (utbyggingsalternativ) som tar utgangspunkt i utbygging slik planforslaget legg opp til.

Tema	Referansealternativ	Utbyggingsalternativet
Naturmangfald	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)

Figur 9: Samanstilling av konsekvensutgreiingstema med konklusjonar

Konsekvensutgreiinga for naturmangfald viser at det er tre registreringar for raudlisteartar innafor planområdet; fiskemåke, bergirisk og gulspurv. Det er to landskapsøkologiske funksjonsområde innafor planområdet, hjortetrek og akvatisk miljø langs Storetveita, begge med middels verdi. Vidare er det tre naturtypar; kystmyr, (stor verdi), viktig bekkedrag (middels verdi) og hagemark (noko verdi). Samla verdigrunnlag for naturmangfald er vurdert til *middels*, og utbyggingsalternativet (alternativ1) har konsekvensgrad *betydelig miljøskade*.

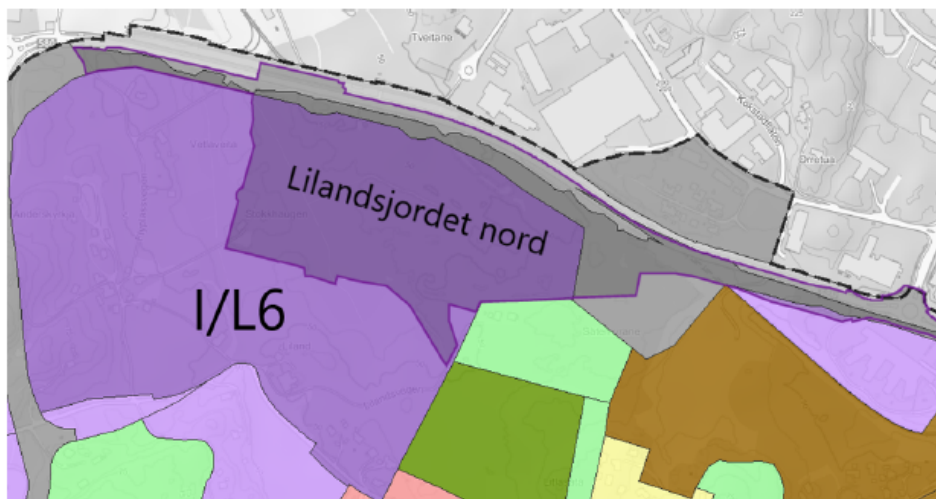
I konsekvensutgreiinga for jordvern går det fram at alt jordbruksareal innafor planområdet (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarskbeite) i utgangspunktet er verdifull matjord. Store delar av jorda er rekna som matjord med stor verdi (sjå figur 4). Det blei estimert at mellom 50 000 m² og 63 000 m² matjord måtte flyttast til andre lokasjonar.

I konsekvensutgreiing for kulturmiljø går det fram at planområdet er ein del av eit samanhengande kulturlandskap der det ikkje er gjort vesentlege endringar sidan slutten av 1800-talet. Det er òg eit av få, større bynære jordbruksområde der dei lesbare samanhengande mellom gardstun, innmark og ferdsleveggar framleis er intakte. Konsekvensutgreiinga konkluderer med at planlagt utbygging vil føre til *betydelig miljøskade* for kulturmiljøet.

Planstatus og overordna føringar

Delar av planområdet er omfatta av feltet I/L 6 i kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE), der det er sett av til industri og lager. I kommuneplanens arealdel (KPA) 2018 er planavgrensinga til KDP BLÅE tatt ut. Føresegner i KPA 2018 kjem berre til bruk der det er vist til dei i KDP BLÅE.

I KDP BLÅE er det sett krav om at det skal utarbeidast eit felles strategisk planprogram for heile feltet I/L6 før feltet kan detaljregulerast. Maksimal utnyttingsgrad er sett til %-BRA = 100 %, og maksimal byggehøgde skal fastsetjast i reguleringsplan.



Figur 10: Planområdet i KDP BLÅE

Bystyret vedtok Strategisk planprogram for feltet I/L6 den 20.06.2019 (sak 214/19). Det blei vedtatt at det skulle vere retningsgivande for utarbeiding av framtidige detaljreguleringsplanar innafor feltet. Det blei òg vedtatt at det skulle startast opp offentleg planarbeid med endring av KDP BLÅE, der den sørlege delen av felt I/L6 skal tilbakeførast til LNF-føremål. Dette er per i dag ikkje starta opp.

Planarbeidet grensar til og overlappar delvis med pågåande planarbeid for Flyplassvegen (arealplan-ID 70620000). Formålet med det planarbeidet er å regulere utviding av Flyplassvegen med eit tilhøyrande toplanskryss.

Planprosessen

Oppstart av planarbeidet blei varsla den 20.12.2017. Ved oppstart var føremålet med planarbeidet å legge til rette for at arealkrevjande næring på Mindemyren kunne flytte til Liland for å frigjere nødvendig areal til bybaneutbygging og byutvikling. I samband med offentleg ettersyn kom det inn fleire motsegn, og planprosessen stoppa opp i påvente av at

desse skulle løysast. På grunn av det flytta fleire av dei aktuelle verksemdene til andre stader, mellom anna til Kokstad.

På grunn av det store tidspresset med å flytte næringsverksemd frå Mindemyren til Liland, blei det i 2019 fremja søknad om å sette i gang grunnarbeid før planforslaget var vedtatt. Det blei søkt om å flytte 41 000 m³ matjord og 12 000 m³ torv frå Lilandsjordet til Stend, og etablering av mellombels avkøyrse til Flyplassvegen. Det blei gitt dispensasjon på ei rekkje vilkår, (sjå sak nr. 201907074), og tiltaka blei gjennomført. Det blei òg gitt igangsettingsløyve for VA-anlegg (sak nr. 201912623). Vidare blei det i 2022 gitt rammeløyve til etablering av mellombels massedeponi og steinknuseverk på Lilandsjordet, i samband med utbygging av Bybanen til Fyllingsdalen.

Planforslaget var til høyring og offentleg ettersyn i perioden 22.06.2019 til 03.08.2019. Det kom inn ein privat merknad, 16 uttaler frå høyringsinstansar og tre motsegner.

Motsegnene kom frå Statens vegvesen, NVE og Avinor. Statens vegvesen si motsegn var grunngjeve i at planforslaget la opp til utbygging på meir enn 50 000 m² BRA, noko som er over tolegrensa til det overordna vegnettet. NVE si motsegn var grunngjeve i at flaumfare i planlagde byggeområde ikkje var tilstrekkeleg greia ut og at lovkrav til ROS-analyse ikkje var oppfylt. Avinor si motsegn var grunngjeve i flytekniske forhold og forhold knytt til handtering av overvatn og flaumfare for flyplassen.

I merknader til høyring og offentleg ettersyn blei det elles i hovudsak peikt på følgjande:

- At parkeringsdekninga må avgrensast og at gangforbindelsar må sikrast.
- Omfanget av utbygging må reduserast av omsyn til vern av landbruksjord og for å unngå fare for drenering av Såtamyrane. Grøntkorridor er for smal.
- Det må sikrast at takflater på ny busetnad blir etablert med grønne tak.
- Det er ikkje ønskeleg med nedbygging av kulturlandskapet på Liland. Føreslått kvartalsstruktur tek ikkje vare på kulturomsyn.

Etter høyring og offentleg ettersyn blei det gjort endringar i planforslaget, som i hovudsak gjaldt følgjande:

- Omfang av utbygging blei redusert til maksimalt 50 000 m² BRA.
- Reduksjon i byggehøgder.
- Avgrensing av parkeringsdekning.
- Utviding av elveparken.
- Flaumanalyse blei utarbeidd, reell flaumsone blei vist på plankartet og ROS-analyse blei oppdatert.
- Konsekvensutgreiing for tema naturmangfald blei oppdatert.
- Oppdatering av føresegner.

Det blei det gjennomført ei avgrensa høyring etter at planforslaget blei endra. Alle motsegnene til planforslaget er trekt etter at det blei gjort endringar i planforslaget.

Fagetaten si vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har som fagetat utarbeidd eit grundig fagnotat i saka. I det følgjande vil berre dei viktigaste vurderingane bli gjort greie for. For meir detaljerte opplysingar om PBE sine vurderingar blir det vist til fagnotatet i sin heilskap.

Vurdering av planforslaget opp mot overordna planar og føringar

PBE viser til at planområdet er sett av til næringsverksemd med høve for etablering av

handel med arealkrevjande varer i KDP BLÅE, og at planforslaget i all hovudsak følgjer opp krav og føringar i overordna plan.

Konsekvensutgreiing – naturmangfald, jordvern og kulturminne

PBE viser til at det er uheldig at store delar av grønstruktur og jordbruksland innafor planområdet allereie er bygd ned i samband med grunnarbeida. Derfor er det viktig å sikre gjenverande blågrøne strukturar, og å tilføre nye kvalitetar. Det blir vist til at konsekvensutgreiinga for naturmangfald gir anbefalingar om avbøtande tiltak, og at det i stor grad er innarbeidd i føresegnene. PBE vurderer det likevel som nødvendig å føreslå endringar av desse for å konkretisere føresegnene ytterlegare:

§ 2.6.6 blir føreslått endra til:

«Det tillates ikke oppstart av sprengningsaktivitet i hekke/yngeperioden april-juni, av hensyn til fugl og pattedyr»

§ 2.6.7 blir føreslått endra til:

«Riggområder skal plasseres, og avgrenses, slik at de ikke kommer i konflikt med registrerte naturverdier, i første rekke Storaveita, øvrige bekkeløp og Sätemyrane»

PBE føreslår òg å ta inn følgjande ny føresegn § 2.2.7:

«§ 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»

Når det gjeld konsekvensutgreiing for jordvern viser PBE til at rundt 41 000 m² matjord har blitt flytta i samband med grunnarbeida. Ut frå konsekvensutgreiinga er det innarbeidd ei rekkje føresegner knytt til flytting av den resterande jorda.

Når det gjeld konsekvensutgreiing for kulturmiljø viser PBE til at det i konsekvensutgreiinga er vist til at skadereduserande tiltak for kulturmiljøområde KM1A Liland vest ville ha vore å trekke utbygginga ut frå det definerte kulturmiljøet for å unngå direkte fysiske inngrep i kulturmiljøet. Forslagsstillar har ikkje ønskt det, og har vist til at sørlege del av I/L6 skal gjerast om frå næringsføremål til LNF-føremål, og at det er tilstrekkeleg avbøtande tiltak. PBE vurderer at ambisjonsnivået når det gjeld planforslaget si tilpassing til kulturmiljøet på Liland for å vere lavt, men at føresegnene som er gitt i planen er i tråd med Strategisk planprogram for I/L6. PBE sluttar seg derfor til denne delen av planforslaget.

Samla sett vurderer PBE at planforslaget berre baserer seg på eitt utbyggingsalternativ. Dette er rangert dårlegast i konsekvensutgreiingane, med betydeleg og alvorleg miljøskade som konsekvens. Det er ikkje gjort større endringar i plangrep etter at konsekvensutgreiingane var gjennomført. Fokuset har heller vore å sikre avbøtande tiltak. Trass i dette har PBE kome til at saka bør fremjast, ettersom føreslått arealbruk er avklart og i tråd med overordna føringar i KDP BLÅE.

Føreslått busetnad

PBE viser til at utnyttingsgraden er redusert etter høyring og offentleg ettersyn. PBE har ingen innvendingar til den utnyttingsgraden som no er føreslått. Når det gjeld byggehøgder viser PBE til at byggehøgden mot Flyplassvegen ikkje har konsekvensar for naboar i form av endra sol- og skuggeforhold. Det blir òg vist til at det er regulert for eit høgare kontorbygg på nordsida av Flyplassvegen. PBE vurderer at byggehøgder på inntil fem etasjar kan akseptast mot nord, ettersom det i føresegnene er sikra at byggehøgden skal variere med

minst tre meter innafor kvart delfelt, og at bygga skal trappast ned mot hovudgata internt i planområdet.

Når det gjeld utforming av ny busetnad viser PBE til at den i planprosessen har peikt på at næringsområdet ved Lilandsjordet ikkje må utviklast med ein generisk og identitetslaus arkitektur. Vidare har Byarkitekten vist til at planforslaget representerer ein total transformasjon av ein stad som i all framtid vil vere det første møtet med Bergen by for dei som kjem med fly. Når dette jordbruksområdet med stor verdi først skal transformerast, må det derfor setjast krav om høge ambisjonar til utviklinga av området. PBE vurderer at det i planforslaget er sikra fleire kvalitetar, som går ut over det som er vanleg for slike industri- og næringsområde. PBE vurderer likevel at planforslaget kunne hatt høgare arkitektfaglege ambisjonar og tydelegare arkitektoniske konsept. Samla sett aksepterer PBE planforslaget på dette punktet. Det blir vist til at det i Strategisk planprogram for I/L6 er utarbeidd eit designprogram, og at planforslaget sikrar at det skal leggest til grunn for utforming av busetnad og uteområde.

Forholdet til nabobusetnad

PBE viser til at planområdet grensar til eit større LNF-område med lite busetnad. Næraste nabo er gnr. 111, bnr. 47 sør for planområdet. PBE viser til at det er innarbeidd fleire tiltak i planforslaget for å ta omsyn til eigedomen, mellom anna når det gjeld byggehøgder, tiltak knytt til støyreduksjon og etablering av buffer mot eigedomen. PBE ser det som positivt at det er gjort grep for å avbøte dei negative konsekvensane for nabobusetnaden, og vurderer at planforslaget samla sett har få naboulempar.

Blågrøne strukturar

Elveparken

PBE viser til at konsekvensutgreiing for naturmangfald peiker på at det bør leggjast spesielt vekt på å ta vare på grøntareala langs Storaveita, både av omsyn til akvatisk miljø, flora og fauna. PBE vurderer det som positivt at det er innarbeidd føresegnar i planforslaget som følgjer opp anbefalingane i konsekvensutgreiinga. Det blir vidare vist til at elveparken utgjer ein forbindelse med gang- og sykkelveg mellom nord og sør gjennom planområdet, i tråd med KDP BLÅE og Strategisk planprogram for I/L6. I planforslaget blir gang- sykkelvegen avslutta i planavgrensinga i sør. PBE viser til at bystyret har vedtatt at den sørlege delen av I/L6 i KDP BLÅE (og sør for planområdet) skal omregulerast til LNF-føremål, men at det arbeidet ikkje er starta opp. Planforslaget legg dermed opp til at gang- og sykkelvegen blir avslutta i jordbruksland utan vidare forbindelse sørover. PBE viser til at den i samråd med Bymiljøetaten har vurdert det som hensiktsmessig at gang- og sykkelvegen blir opparbeidd fram til sti/trappeforbindelse innafor *bestemmelsesområde # 4* i plankartet. På den måten blir det ikkje gjort unødige inngrep i grønstruktur. Gang- og sykkelvegen blir likevel regulert fram til planavgrensinga, for å gjere det mogleg med forbindelse vidare sørover.

Såtemyrane

PBE viser til at Såtemyrane i den austlege delen av planområdet er omfatta av omsynssone *H560 Bevaring naturmiljø* i KDP BLÅE. Føresegnene til omsynssona set krav til at tiltak skal bli utført slik at drenering av myra blir unngått. Føremålet med det er å bevare vassbalansen til myrområdet slik at feltet G1 kan nyttast til karbonlagring. PBE viser til at det er utarbeidd ein rapport til planforslaget med hydrogeologiske undersøkingar av Såtemyrane. PBE viser til at det i 2019-2021 blei gitt dispensasjon til tiltak innafor planområdet som er innafor buffersona til Såtemyrane. Status på den hydrogeologiske tilstanden til myra er derfor uviss.

Overvatn og flaum

PBE viser til at Lilandsjordet er ein viktig del av fordrøyningskapasiteten til Fleslandsvassdraget, og at det er fleire vassdrag som renn gjennom planområdet. Lilandsjordet er utsett for flaum, og store delar av planområdet ligg innafor NVE sitt aktsemdsområde for flaum. PBE viser til at det er utarbeidd flaumanalyse i tillegg til VA-

rammeplan og ROS-analyse. Det er gjennomført ein uavhengig kontroll av flaumanalysen, og utarbeidd ei overordna flaumvurdering av heile Fleslandsvassdraget.

PBE vurderer at flaumfaren internt og nedstraums i planområdet er tilfredsstillande kartlagt og handtert i planforslaget.

Trafikale forhold

PBE viser til at det i KDP BLÅE er sett av areal til etablering av eit framtidig toplanskryss ved Kokstadflaten, som mellom anna skal tene næringsområdet på Liland. Det blir vist til at Statens vegvesen starta opp planarbeid for Flyplassvegen 06.11.2021, men at det planarbeidet enno er i ein tidleg fase. Det er derfor føreslått ei mellombels tilkomstløyising for planområdet i form av ein ny rundkøyring og ein mindre ombygging av Kokstadkrysset. Løysinga inneber to gjennomgåande felt frå flyplassvegen gjennom planlagt rundkøyring og vidare gjennom Kokstadkryssett med eit filterfelt. PBE viser vidare til at det er utarbeidd trafikkanalyse. PBE vurderer trafikale forhold som tilstrekkeleg tatt vare på i planforslaget.

Parkering

PBE viser til at planforslaget legg opp til ein lågare bilparkeringsdekning enn i Kommuneplanens arealdel (KPA) 2018, medan det for sykkel er lagt opp til høgare parkeringsdekning enn i KPA 2018. PBE ser positivt på dette, og viser til at planområdet ligg i gangavstand til bybanestoppa på Kokstadflaten og Birkelandsskiftet, og for å ta omsyn til trafikksituasjonen i området.

Klima og energi

PBE viser til at det ikkje er utarbeidd klimagassvurdering ettersom det kravet kom etter at planforslaget var sendt inn til andregongsbehandling. Det blir vist til at det i føresegnene er sett krav om at det skal leggst fram i samband med byggesak. Det blir òg vist til at det er stilt krav om at takflater skal nyttast til planting, handtering av overvatn eller solenergianlegg.

Konklusjon og anbefaling til vedtak:

PBE anbefalar følgjande vedtak:

1. *I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgjande 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 følgjande 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.*

Økonomiske konsekvensar:

Saka har ingen direkte økonomiske konsekvensar.

Byrådet si vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet vurderer at planforslaget er i tråd med overordna plan KDP BLÅE, men at det delvis er i strid med andre overordna føringar, mellom anna i Grønn strategi og Naturstrategien.

Etter ei grundig vurdering av dei ulike motståande interessene i saka sluttar byrådet seg til PBE si vurdering og innstilling, med ei mindre justering, sjå nedanfor. I det følgjande vil byrådet kommentere dei mest sentrale problemstillingane. Ut over dette vurderer byrådet saka som tilfredsstillande opplyst og vurdert, og det blir vist til PBE sitt fagnotat med vedlegg.

Konflikt mellom ulike mål og omsyn

Alle plansaker inneber vurderingar der ulike omsyn i ulik grad må vegast opp mot kvarandre. I denne saka er det ei klar interessekonflikt mellom omsynet til jordvern, naturmangfald og kulturmiljø på den eine sida, og behovet for areal til arealkrevjande næring på den andre sida.

Ved oppstart av planarbeidet var store delar av planområdet dyrka jord med høg verdi. Det var vidare del av eit samanhengande kulturlandskap, og det er registrert verdifulle naturmangfaldsverdiar i området. Konsekvensutgreiinga konkluderer med at planforslaget vil føre til *betydelig miljøskade* for temaa naturmangfald og kulturmiljø, medan det for temaet jordvern vil føre til *alvorlig miljøskade*. Det å ta vare på natur i arealplanlegging er eit av dei mest sentrale grepa vi kan gjere i møte med klima- og naturkrise. FN har peikt ut perioden 2021-2023 som tiåret for naturrestaurering. Bergen kommune har vedtatt både Grønn strategi og Naturstrategien, som begge legg stor vekt på å ta vare på natur og jordbruksareal, særleg den med store verdiar slik som her.

Konsekvensutgreiinga tok utgangspunkt i situasjonen før det i perioden 2019-2021 blei gitt dispensasjonar til tiltak i planområdet på grunn av akutt behov for å legge til rette for flytting av arealkrevjande næring frå Mindemyren i samband med utbygging av Bybanen til Fyllingsdalen. Tiltaka innebar at jorda i området flytta, og det blei gjennomført masseutskifting. I mellomtida hadde verksemdene som måtte flytte frå Mindemyren etablert seg andre stader. Seinare blei det derfor etablert massedeponi og steinknuseverk på arealet der det var gjennomført grunnarbeid i planområdet. Byrådet sluttar seg derfor til planforslaget i denne delen av planområdet.

Sørvest i planområdet og vest for elveparken er det lagt opp til to utbyggingsfelt (BKB13 og BKB14 i plankartet). Desse felta ligg i sin heilskap på areal som i dag framleis er urørt. Ved oppstart var føremålet med planarbeidet å legge til rette for at arealkrevjande næring kunne flytte frå Mindemyren til Liland for å frigjere areal på Mindemyren til byutviklingsføremål og etablering av Bybane. Dei fleste av desse verksemdene har no flytta til andre stader. Behovet for å regulere arealet til arealkrevjande næring for dette føremålet kan derfor ikkje seiast å vere like prekært som ved planoppstart. Dette kan tale for at felt BKB13 og BKB14 ikkje bør regulerast til utbyggingsføremål, men at arealet blir bevart slik det er i dagens situasjon.

På den andre sida er det framleis eit stort behov for regulere areal til arealkrevjande næring, mellom anna for å frigjere meir areal på Mindemyren. Etter at bystyret i sak 214/19 vedtok at den sørlege delen av felt I/L6 i KDP BLÅE skulle tilbakeførast til LNF-føremål, må areal til næringsføremål bli konsentrert til nord og vest i felt I/L6, som planområdet er ein del av. Vidare vil det å ta ut felt BKB13 og BKB14 kunne få følgjer for gjennomføring av rekkefølgekrav som er sett i planforslaget. Mellom anna er det for felt BKB10 til BKB14 sett krav om opparbeiding av elveparken før busetnad kan bli tatt i bruk. Elveparken er nødvendig for å kompensere noko for den naturen som blir og har blitt bygt ned som følgje av planforslaget. Dersom felt BKB13 og BKB14 blir tatt ut, blir ansvaret for dette rekkefølgekravet fordelt på berre to felt.

Samla sett vurderer byrådet at samfunnsnytta ved å regulere alle dei føreslegne utbyggingsfelta veg større enn ulempene for jordvern, naturmangfald og kulturmiljø. Store delar av planområdet er allereie utbygd som massedeponi og steinknuseverk, og ved bystyret sitt vedtak i sak 214/19 blei det gjort ei prioritering om å bevare store delar av felt

I/L6 i KDP BLÅE, mot at arealkrevjande næring blir konsentrert i andre område, mellom anna det aktuelle planområdet. For å realisere overordna mål i Kommuneplanens samfunnsdel om den kompakte og attraktive byen, må arealkrevjande næring flytte frå bynære strøk. Det bidrar vedtak av planforslaget til ved at det blir lagt til rette for at arealkrevjande næring kan etablere seg her, og dermed frigjere areal i andre viktige byutviklingsområde slik som Mindemyren. Byrådet viser òg til at det no ikkje ligg føre motsegner frå høyringsinstansar.

Særleg om vurdering av naturmangfald

Den 08.05.2023 oppheva Statsforvaltaren i Vestland Bergen kommune sitt vedtak datert 22.06.2022 (sak 183/22) om detaljregulering for *Ytrebygda, Gnr. 111, Bnr. 83 mfl., Kokstaddalen* (arealplan-ID 65960000). Bakgrunnen for opphevinga var mellom anna at grunngevinga knytt til føringar i naturmangfaldlova (nml.) ikkje var god nok, jf. nml. § 7, jf. §§ 8-12. Statsforvaltaren sitt vedtak kom etter at denne saka blei sendt frå PBE, og ein slik gjennomgang av naturmangfaldlova sine føresegner er dermed ikkje gjort i fagnotatet datert 28.03.2023. I det følgjande vil derfor byrådet presisere grunngevinga når det gjeld krava i naturmangfaldlova. Byrådet vil minne om at vurderingane knytt til naturmangfald i stor grad er gjort med utgangspunkt i situasjonen for planområdet før store delar av planområdet blei bygd ut etter dispensasjonsvedtaka i 2019-2021.

Det går fram av nml. § 7 at prinsippa i §§ 8 til 12 skal leggest til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg mynde. Vidare går det fram at denne vurderinga skal gå fram av avgjerda. Føresegna supplerer den generelle grunngevingsplikta for enkeltvedtak i forvaltningslova § 25.

Nml. § 8 gir føringar for kunnskapsgrunnlaget for offentlege avgjerder som får verknader for naturmangfaldet. Det skal så langt det er rimeleg bygge på «vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger». Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i eit rimeleg forhold til saka si karakter og risikoen for skade på naturmangfaldet.

Ved oppstart blei det vurdert at det var stor risiko for negative verknader for naturmangfaldet. Det talar for at kravet til kunnskapsgrunnlaget er høgt. Det blei derfor gjennomført konsekvensutgreiing etter forskrift om konsekvensutgreiingar med naturmangfald som eige utgreiingstema. Det er gjennomført kartlegging av naturverdiane i området gjennom feltundersøkingar og innhenting av informasjon frå tilgjengelege databasar. I dag er situasjonen annleis enn ved oppstart, etter at det blei gitt dispensasjon til tiltak i området i 2019-2012.

Vidare går det fram av nml. § 9 at:

«Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak»

Føresegna gir uttrykk for eit «føre var»-prinsipp, som gjeld handtering av usikkerheit om miljøverknadene av ei avgjerd. Praktiseringa av prinsippet er i stor grad bygd på skjønn. Prinsippet vil vere eit argument mot å setje i verk planar eller tiltak som kan ha negative miljøverknader når verknadene er usikre, eler i det minste gjennomføre dei på den måten som gir minst miljørisiko, jf. § 9 første punktum. Vidare må det setjast i verk tiltak for å hindre alvorleg eller irreversibel miljøskade dersom det ligg føre risiko for det, sjølv om det ikkje ligg føre heilt sikre vitenskaplege bevis for den moglege verknaden, jf. § 9 andre punktum.

Byrådet viser til at det i denne saka er sikra ei rekkje avbøtande tiltak for å i størst mogleg grad unngå mogleg vesentleg skade på naturmangfaldet. Konsekvensutgreiinga anbefalar ei rekkje tiltak som er følgt opp i planføresegnene, og det blir tilført nye kvalitetar i den planlagde elveparken som eit kompensierende tiltak. Byrådet vurderer dermed at «føre var»-prinsippet i § 9 er følgt i tilstrekkeleg grad i planforslaget.

Av nml. § 10 går det fram at:

«En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for»

Føresegna inneber at verknadene for økosystemet ikkje berre skal vurderast isolert, men på bakgrunn av den miljøbelastninga som allereie har skjedd gjennom andre påverkingar, og i lys av utsiktene til ytterlegare påvirkning framover. Byrådet viser til at dette er vurdert i konsekvensutgreiinga for naturmangfald. Der blir det mellom anna vist til at området hadde gode kvalitetar (før området blei bygd ut i 2019-2021), men at det likevel var sterkt prega av tidlegare bruk til landbruksføremål og etter kvart skogplanting. Det blir vist til at belastninga vil auke betydeleg ved utbygging til næringsføremål, og at det vil verke forstyrrande inn på naturmangfaldet. Det blir vist til at den samla belastninga i denne delen av kommunen er stor med mykje utbygging av arealkrevjande næring og arealkrevjande kommunikasjonsårer. Det blir samstundes vist til at det vil vere skadereduserande dersom store delar av Storaveita kan bevarast.

Vidare går det fram av nml. § 11 at tiltakshavar som utgangspunkt skal dekke kostnadane ved å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som tiltaket fører med seg. Ved vedtak av reguleringsplan kan det sikrast gjennom rekkefølgjekrav i planføresegnene. I denne saka er det stilt fleire rekkefølge- og dokumentasjonskrav som skal hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som tiltak etter planen kan føre med seg, mellom anna i planføresegn §§ 2.9.2 og 2.6.6 og 2.6.7.

Av nml. § 12 går det fram at

«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater»

Føresegna gir uttrykk for to miljørettslege prinsipp; prinsippet om beste tilgjengelege teknikkar («best available techniques»/BAT), og prinsippet om best lokalisering. Byrådet viser til at det ved val av plangrep er tatt omsyn til naturmangfaldet i området. Mellom anna blir vassdraget Storeveita i stor grad bevart slik det går i dag, og etablering av elveparken skal sikre gjenverande blågrøne strukturar og tilføre nye kvalitetar. Vidare har PBE føreslått fleire føresegner som sikrar at bestemte tiltak berre skal skje i bestemte tidsrom, og at riggområde skal plasserast og avgrensast av omsyn til naturmangfaldet, jf. punkt 2 i PBE si anbefaling til vedtak. Byrådet sluttar seg til desse forslaga, og vurderer at føringane i nml. 12 er følgt i tilstrekkeleg grad.

Klimagassvurdering

Det er ikkje gjennomført klimagassvurdering, slik det er krav om i føresegnene til KPA 2018 § 18.4. PBE viser til at denne føringa kom etter at planarbeidet blei sendt inn til andregangsbehandling. Det blir vidare vist til at det er lagt opp til at det skal gjennomførast klimagassvurdering før løyve om tiltak.

Byrådet meiner det er uheldig at klimagassvurderingar blir utsett til eit så seint tidspunkt i prosessen. Høvet til å finne gode og nyskapande løysingar blir avgrensa i den komande

prosjekteringa, og byrådet meiner derfor at klimagassvurdering i utgangspunktet skulle ha blitt gjort i samband med reguleringsplanarbeidet. Det gjeld særleg i denne saka, der det er tale om omfattande utbygging.

Gang- og sykkelveg

Planforslaget legg opp til ein forbindelse frå nord til sør med gang- og sykkelveg gjennom elveparken, i tråd med KDP BLÅE og Strategisk planprogram for I/L6. Gang- og sykkelvegen blir avslutta i planavgrensinga i sør. Ettersom bystyret har vedtatt at den sørlege delen av I/L6 i KDP BLÅE (og sør for planområdet) skal omregulerast til LNF-føremål, blir gang- og sykkelvegen avslutta i jordsbruksland utan vidare forbindelse sørover. PBE har vist til at den i samråd med Bymiljøetaten har vurdert det som hensiktsmessig at gang- og sykkelvegen blir opparbeidd fram til sti/trappeforbindelse innafor *bestemmelsesområde # 4* i plankartet. På den måten blir det ikkje gjort unødige inngrep i grønstruktur. Gang- og sykkelvegen blir likevel regulert fram til planavgrensinga, for å gjere det mogleg med forbindelse vidare sørover i framtida.

Byrådet meiner at det er nødvendig å presisere at rekkefølgekrav knytt til gang- og sykkelvegen berre gjeld fram til sti/trappeforbindelse, og ikkje heilt fram til planavgrensinga i sør. Byrådet anbefalar derfor at ordlyden i planføresegn § 6.4.4.1 blir endra til følgjande (jf. innstillinga punkt 1 b) iv)):

«Før bebyggelse tas i bruk må o_V1 - o_V2 og o_G1 - o_G4 være ferdig opparbeidet. o_SGS2 må være ferdig opparbeidet frem til bestemmelsesområde #4, jf. § 5.4»

Grunngjeving for at saka blir lagt fram for bystyret:

Etter plan- og bygningslova § 3-3, andre ledd, ligg det til bystyret sjølv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utval for miljø og byutvikling skal gi innstilling i saka.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgjande vedtak:

1. Med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12, jf. 12-11, blir følgjande forslag til detaljregulering vedtatt:
 - a. Ytrebygda, Gnr. 111, Bnr. 3 mfl., Lilandsjordet nord, arealplan-ID 65730000 vist på plankart, sist datert 21.02.2023.
 - b. Tilhøyrande reguleringsføresegner, sist datert 27.03.2023, med følgjande endringar:
 - i. § 2.6.6 blir endra til: Det tillates ikke oppstart av sprengningsaktivitet i hekke/yngeperioden april-juni, av hensyn til fugl og pattedyr.
 - ii. § 2.6.7 blir endra til: Riggområder skal plasseres, og avgrenses, slik at de ikke kommer i konflikt med registrerte naturverdier, i første rekke Storaveita, øvrige bekkeløp og Såtemyrane.
 - iii. Ny føresegn § 2.2.7: All beplantning skal skje ved bruk av stedeagne pollinatorvennlige planter, og inkludere bruk av frukttrær og bærbusker. Ved opparbeiding av uteområder tillates ikke bruk av fremmede arter med spredningsrisiko.
 - iv. Føresegn § 6.4.4.1 blir endra til: Før bebyggelse tas i bruk må o_V1 - o_V2 og o_G1 - o_G4 være ferdig opparbeidet. o_SGS2 må være ferdig opparbeidet frem til bestemmelsesområde #4, jf. § 5.4.

2. Før kunngjering må reguleringsføresegnene blir retta i samsvar med bystyret sitt vedtak.

Dato: 20. juni 2023

Rune Bakervik
Byrådsleiar

Ingrid Nergaard Fjeldstad
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 28.03.2023, med følgjande vedlegg:

1. Plankart datert 21.02.2023
2. Bestemmelser datert 27.03.2023
3. Planbeskrivelse datert 28.02.2023
4. Merknadsskjema datert 28.02.2023
5. Illustrasjonsplan datert 15.02.2022
6. Planprogram 23.01.2020
7. Snitt og oppriss datert 28.02.2022
8. Sol- og skyggeillustrasjoner datert 15.02.2022
9. Konsept beplantning og belysning datert 14.03.2022
10. Konsept elveparken datert 16.02.2022
11. KU jordvern datert 08.07.2019
12. KU kulturminner datert 29.11.2018
13. KU naturmangfold datert 10.07.2019
14. ROS-analyse datert 07.04.2022
15. Flomrapport datert 25.02.2020
16. Overvannsrapporter datert 10.12.2021
17. VA-rammeplan med uttale, 07.02.2020
18. Uavhengig kontroll hydrogeologi datert 13.02.2020
19. Hydrogeologisk undersøkelse datert 21.10.2019
20. Overvåkningsplan Såtamyra 02.07.2019
21. Grunnundersøkelser datert 29.06.2018
22. Miljøgeologiske undersøkelser – tiltaksplan datert 25.02.2019
23. Mobilitetsplan datert 10.2018
24. Trafikkanalyse datert 22.03.2019
25. Lengde- og tverrprofiler veg datert 20.04.2021