



Byrådssak /23

Saksframstilling

Vår referanse: 2022/38334-19

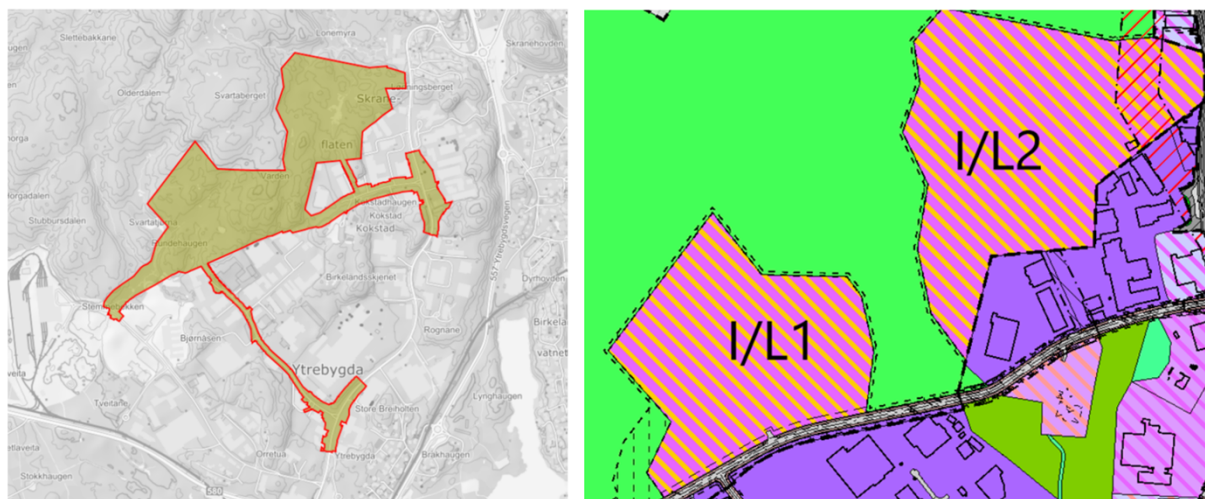
Ytrebygda, Gnr. 111, Bnr. 83 mfl., Kokstaddalen, Reguleringsplan

Hva saken gjelder:

Opus Bergen AS foreslår på vegne av Posten Eiendom AS detaljregulering for et område på Kokstad i Ytrebygda bydel. Planforslaget er basert på områderegulering for Kokstad vest og Storrinden, hvor det er regulert to store felt (I/L1 og I/L2) til formålet industri/lager.

Bystyret vedtok i møte 22.06.2022 planforslaget i sak 183/22. Dette vedtaket ble påklaget av flere parter på ulikt grunnlag. Klagene gikk i hovedsak på tekniske feil i plankart, trafikale forhold og mangler i vurdering opp mot naturmangfoldloven. Ved behandling av klagene opphevet statsforvalteren bystyrets vedtak den 08.05.2023. Med bakgrunn i denne opphevelsen fremmes planforslaget på ny med grundigere begrunnelse på de punktene som er påpekt av statsforvalteren. Det er ikke gjort endringer i planforslaget siden forrige vedtak.

Planområdet er på ca. 386 dekar, og består i hovedsak av gnr. 111, bnr. 83, samt tilhørende tilkomstveger (kv. Kokstaddalen og fv. Kokstadvegen), se figur 1. Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Planområdet grenser til næringsareal i sør og et større friluftsområde (Storrinden) i nord. Det åpnes for ca. 103.000 m² BRA nytt næringsareal. Grad av utnyttning for delfeltene er satt til maksimalt %-BRA= 50 %, inkludert parkering.



Figur 1 Til venstre: Planområdet. Til høyre felt I/L1 og I/L2 i områderegulering for Kokstad vest og Storrinden

Planområdet er ikke direkte tilknyttet eksisterende vegsystem eller annen infrastruktur i dag. Arealene er ubebygde og fungerer i dag som et friluftsområde tilknyttet Storrinden. Området består av åpen furuskog med myrområder. Tjernet Svartatjørna og Stemmebekken ligger delvis innenfor planområdet i sørvest, og Lonemyra ligger rett utenfor planområdet i nord.

Bakgrunnen for planarbeidet er å samle dagens spredte terminalvirksomhet for Posten Bring i Jekteviken og Mindemyren på ett sted, og dermed frigjøre sentrumsareal til andre, mer urbane formål.

Kommuneplanens arealdel (KPA 2018)

I KPA 2018 er hoveddelen av planområdet avsatt til næringsformål (I/K/L), hvor det tillates kontor, industri, lager og arealkrevende næringsvirksomhet. Mindre deler av planområdet er vist som LNF-område og grønnstruktur. Planområdet er berørt av hensynssone for naturmiljø – viltområde, og ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og delvis innenfor gul flystøysone.

Gjeldende områdereguleringer

Planområdet ligger innenfor områderegulering for Kokstad vest og Storrinden (plan 60820000, vedtatt i 2015), heretter omtalt som områderegulering for Kokstad vest. I områderegulering er planområdet i hovedsak regulert til industri og lager (feltene I/L1 og I/L2, figur 2), samt infrastrukturformål og friluftsområde. Begge feltene har likelydende bestemmelser i områdereguleringen, men det er ikke krav til samlet planlegging av disse. Det er tillatt med mindre handel med plasskrevende varer knyttet til industri og lagervirksomhet, men ikke detaljhandel og kjøpesenter. For felt I/L1 og I/L2 er det tillatt med en byggehøyde på inntil 12 meter, og en grad av utnytting på maksimalt %-BRA = 150 %, inkludert parkering.

Når det i saken refereres til felt I/L1 og I/L2 omfatter dette henholdsvis delfeltene BKB1-4 og BKB5-7 i planforslaget, begrepsbruken har opphav i gjeldende områderegulering for Kokstad vest.

Fylkesveg Kokstadvegen og kommunal veg Kokstaddalen er regulert i områderegulering for Liland og Birkeland øvre, Kokstad øst (plan 61130000, vedtatt i 2020), heretter omtalt som områderegulering for Kokstad øst. Deler av disse vegstrekningene omfattes av planforslaget.

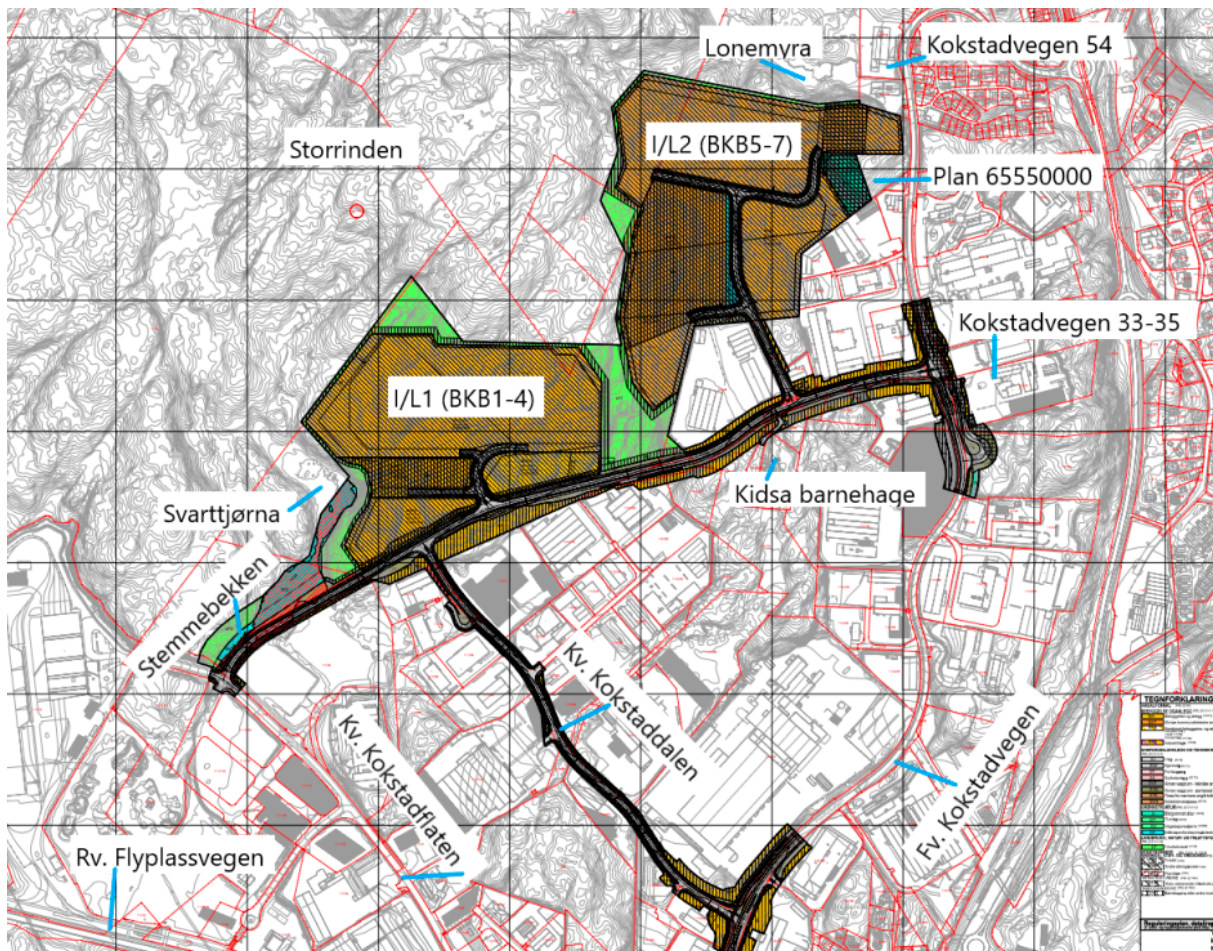
Hovedinnholdet i planforslaget

Intensjonen med planforslaget er å tilrettelegge for to større industri- og lagerområder, fordelt på syv delfelt (BKB1-7). En hovedaktør innen planområdet vil være Posten Bring som planlegger å samlokalisere sin virksomhet i regionen i en ny logistikkterminal (delfelt BKB1). BIR og BKK ønsker i tillegg å etablere seg innen planområdet med en ny energisentral basert på returvirke (delfelt BKB4). Ut over disse aktørene er det regulert for mindre og større delfelt med formål industri/lager (delfelt BKB2, 3, 5-7)

Planområdet er i dag ubebygd og ikke direkte tilknyttet omkringliggende vegsystem. Tilkomst til planområdet er regulert delvis i områderegulering for Kokstad vest, og delvis i områderegulering for Kokstad øst.

Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av kryssene mot fv. Kokstadvegen, og etablering av ny adkomstveg som knytter sammen kv. Kokstadflaten med kv. Kokstadvegen.

Se planbeskrivelsen og andre vedlegg for utfyllende opplysninger.



Figur 2 Oversikt over plankartet med viktige tema markert

Prosess

Viktige tema i planprosessen har vært nedbygging av grønnstruktur, terrengtilpasning, trafikale forhold, rekkefølgekrav og overvannshåndtering.

Det ble varslet oppstart 13.10.2017. På dette tidspunkt var det kun felt I/L1 som var omfattet av plangrensen. Planområdet er utvidet to ganger etter varsel om oppstart, for å inkludere større deler av vegsystemet og feltet I/L2. Det ble i forkant av offentlig ettersyn avholdt flere møter med Statens vegvesen (SVV) for avklaringer knyttet til fylkesveg Kokstadvegen, blant annet hvorvidt kryssene mot fylkesvegen skulle etableres som rundkjøring eller signalregulerte T-kryss. Vestland fylkeskommune (VLFK) overtok fra 01.01.2020 ansvaret for fylkesvegene.

Det ble i 1. gangs behandlingen foretatt ytterligere justeringer av plangrensen for å tilpasse den til naboplaner, eksisterende og nye vegsituasjoner. Endringene var ikke omfattet av et utvidet varsel, men ble kunngjort som del av offentlig ettersyn.

Til offentlig ettersyn og senere begrenset høring kom det en rekke merknader og uttalelser. De gikk i hovedsak på følgende tema:

- Innsigelse fra Statens vegvesen med krav om å sikre opparbeidelse av utvidelsen av Flyplassvegen, med tilhørende toplanskryss
- Innsigelse fra Vestland fylkeskommune om at rekkefølgekravene til opparbeiding av infrastruktur må skjerpes.
- Nedbygging av grønnstrukturen
- Flomproblem nedstrøms
- Beplantning i planområdet

- Terrengtilpasning
- Problemer med overvann
- Endringer av adkomster

Se vedlagt merknadsskjema for detaljer og forslagsstillers svar. I etterkant av offentlig ettersyn har det vært tett kontakt med Vestland fylkeskommune med det formål å løse innsigelsen som ble fremmet. Forslagsstiller har også avholdt flere nabomøter med grunneiere som blir berørt av foreslåtte vegutvidelser. Planforslag til 2. gangs behandling ble mottatt 05.11.2021.



Figur 3 Perspektiv over foreslått bebyggelse

Klage og klagebehandling

Etter vedtak 22.06.2022 ble planforslaget påklaget av flere parter på ulikt grunnlag.

Klagene gikk i hovedsak på:

- Tekniske feil i plankart
- Mangler i vurdering opp mot naturmangfoldloven

Statsforvalteren gjorde vedtak 08.05.2023 i forbindelse med nevnte klager hvor Bergen kommunes reguleringsvedtak av 22.06.2022 ble opphevet. Opphevelsen har hovedsakelig bakgrunn i at vurderinger etter naturmangfoldloven ikke var samlet i saksutredning eller fagnotat. Det var også stilt spørsmål knyttet til om kunnskapsgrunnlaget var tilstrekkelig oppdatert etter nye føringer.

27.06.2023 leverte forslagsstiller revidert naturmangfoldrapport og redegjørelse som svarer ut de avgjørende punktene i Statsforvalterens vedtak.

Fagetatens vurdering og anbefaling:

Plan- og bygningsetaten (PBE) har utarbeidet et grundig fagnotat. PBE har pekt på en rekke problemstillinger som har hatt fokus gjennom planprosessen, men som regnes løst i det endelige forslaget. Fagetaten har ikke vurdert revidert naturmangfoldrapport, for dette temaet vises det til byrådets vurdering. Under gjengis kun tema som er relevant for etatens og byrådets innstilling. For øvrige tema vises det til fagnotat og supplerende vedlegg.

Plan- og bygningsetaten har, i planarbeidet, vektlagt hastemomentet med at Posten må relokalisere sin virksomhet fra Mindemyren. Dette er et sentralt trinn i en flyttekjede som skal sikre transformasjon av et eksisterende næringsområde til en ny, urban bydel. Posten sin samfunnsnyttige funksjon har vært tillagt vekt i PBE sin saksbehandling.

Forholdet mellom felt I/L1 og I/L2

Hovedintensjonen med planforslaget er å utvikle feltet I/L1. Grunnet hastemomentet med å flytte Posten Bring sin virksomhet fra Bergen sentrum, har det vært et poeng at feltet I/L1 må kunne realiseres raskt, og uavhengig av feltet I/L2. Det er i områderegulering for Kokstad vest ikke krav om felles planlegging av feltene I/L1 og I/L2. Til oppstartsmøtet var det foreslått en planavgrensning som kun omfattet feltet I/L1 (figur 6). Forslagsstiller signaliserte på det tidspunktet at det var ønskelig at feltet I/L1 skulle få primæradkomst fra krysset Kokstadvegen x Kokstadvegen.

Etter uttalelser i forbindelse med varsel om oppstart, ble det vurdert at plangrensen måtte utvides til å også omfatte krysset Kokstadvegen x Kokstadvegen. Utvidelsen ble varslet 30.11.2018.

I etterkant av offentlig ettersyn ble det tydelig at feltet I/L2 hadde en rekke utfordringer som kunne forsinke hele planprosessen. Mange høringsparter stilte seg også negative til nedbygging av ytterligere grønnstruktur. Det har derfor blitt stilt spørsmål ved om I/L2 burde tas ut av planforslaget, eller om planen skulle deles i to. Forslagsstiller har ikke ønsket å dele opp planforslaget, da det er brukt mye tid og ressurser på å detaljere I/L2-feltet. Det ble også pekt på at det er stor etterspørsel etter slike industriarealer i Bergen kommune, samt at en parallell tomtedbearbeidelse kan gjøre det enklere å oppnå massebalanse.

Feltet I/L2 bidrar til å øke de negative konsekvensene for naturmangfold og klima, men PBE vurderer planforslaget til å være i tråd med gjeldende områderegulering (vedtatt 2015) samt KPA 2018 hvor området er avsatt til industriformål. Planforslaget fremmes derfor i sin helhet slik det nå foreligger.

Klimagassutslipp

Det ble, i etterkant av offentlig ettersyn, utarbeidet klimagassberegninger. Klimagassutslipp for utbyggingen er beregnet i CO₂-ekvivalenter (CO₂-ekv.) for en analyseperiode på 60 år, i tråd med standard praksis for klimagassberegninger av bygg. Utslippene omfatter produksjon og transport av byggematerialer, byggeplasspåvirkning, forventet utskiftning av materialer, avfallshåndtering og avhending av materialer og energibruk i drift. Videre er massetransport, tomtedbearbeidelse og arealbruksendringer inkludert.

Totalt er det beregnet av utbyggingen vil kunne generere opptil 140.000 tonn CO₂-ekv over analyseperioden på 60 år. Det er vist at nedbygging av skog og myr (arealbruksendringer) samt materialbruk i bygg er de viktigste kildene til klimagassutslipp.

Å redusere klimapåvirkningen av arealbruksendringene forutsetter at planforslaget reduseres, slik at større arealer med myr, skog og terreng bevares. Planforslaget følger imidlertid opp vedtatt områderegulering og KPA 2018, og det er dermed ikke krevd en vesentlig reduksjon av utbyggingsområdet.

PBE vurderer at klimagassutslippene må avbøtes gjennom andre tiltak. Forslagsstiller peker på at det er gjort flere grep for å redusere klimagassutslippene:

- Intensjon om massebalanse
- Lav parkeringsdekning
- Lading for el-biler
- Parkeringsmulighet for mikromobilitet (bysykel etc.) innenfor hvert delfelt

PBE anser det forannevnte som positivt. Vi har derimot etterlyst tiltak knyttet til materialvalg, som er en av de største kildene til utslipp i planområdet. I klimagassberegningen er det foreslått generelle tiltak for redusert klimapåvirkning fra utbygging:

- Valg av lavutslipp materialer
- Gjenbruk av materialer fra andre bygg

- Legge til rette for gjenbruk av bygg og materialer fra bygget i fremtiden

Forslagsstiller har ikke ønsket å innarbeide ytterligere bestemmelser for å sikre en redusert klimapåvirkning.

Overvann og Flom

Verken felt I/L1 eller I/L2 vil være utsatt for flom, men fordi planforslaget medfører nedbygging av store naturområder, er det potensiale for at flomsituasjonen nedstrøms disse feltene kan påvirkes. Overvannshåndtering har derfor vært et sentralt tema i plansaken. PBE vurderer at overvann og flomproblematikken er godt nok ivarettatt i reguleringsplanen. Endringene i arealbruk vil ifølge fagnotatet ikke forverre situasjonen i håndtering av avrenning fra arealet.

Konklusjon og anbefaling

Hovedintensjonen med planforslaget er å tilrettelegge for at Posten Bring sin samfunnskritiske virksomhet kan samles utenfor Bergen sentrum. Plan- og bygningsetaten har vurdert at foreslått utbygging får uheldige konsekvenser for natur og klima, men vi slutter oss likevel til det planfaglige grepet i planforslaget. Dette fordi relokaliseringen av Posten Bring vil frigjøre viktige sentrumsarealer til andre formål, og fordi planforslaget i hovedsak er i tråd med vedtatt områderegulering og KPA 2018.

Det foreslås endringer i bestemmelser og plankart:

- § 3.1.1.2.f utgår og erstattes med: «Bygningsvolumene i hvert felt (BKB1-7) skal fremstå med helhetlige kvaliteter som knytter dem sammen. Dette kan være materialitet, fargebruk, retningsgivende elementer eller lignende. Reduksjon i klimapåvirkning skal vektlegges ved valg av materialer. Utvendige bygningsflater skal ha matte naturfarger. Fasadeuttrykket skal være i naturmaterialer som tre og stein. Det skal ikke brukes reflekterende materialer».
- Ny bestemmelse § 3.1.7.6 «Det tillates kun VA-tiltak og beplantning utenfor byggegrensen langs nordsiden av feltet BKB6».
- Bestemmelsesområdet #5 utgår langs nordsiden av felt BKB6, frem til regulert høydelinje i øst.

Forslaget til detaljregulering anbefales vedtatt med disse endringene.

Økonomiske konsekvenser:

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

Byrådets vurdering og anbefaling/konklusjon:

Byrådet vurderer at planforslaget i hovedsak er i tråd med områderegulering og KPA, men er også i strid med mål som er satt i lys av den pågående klima- og naturkrisen. Etter nøye overveielse stiller byrådet seg bak PBE sin vurdering, med noen mindre tillegg. Byrådet omtaler under kun de sentrale problemstillingene, øvrige tema vurderes som løst og er omtalt i fagnotat og øvrige vedlegg.

Etter byrådets vurdering er det vanskelig i lys av pågående klima- og naturkrise å anbefale et vedtak som vil bygge ned et større område som i dag er grønt. Byrådet skulle helst se at funksjonen som dette anlegget ivaretar kunne løses på mer arealeffektive måter i mer sentrale strøk. Men med bakgrunn i at det juridiske grunnlaget er gjeldende områderegulering og KPA vil byrådet likevel anbefale vedtak av reguleringsplanforslaget. Byrådet ønsker i tillegg å stramme noe inn på foreslått parkeringsløsning for å bidra til at en større andel av arealet som bygges ut forblir grønt.

Målkonflikter

I tilfeller der vedtatte politiske målsetninger kommer i konflikt med tidligere vedtak må kommunen som planmyndighet ta vanskelige valg. I dette tilfellet kommer ambisjoner om klimagassreduksjon og ivaretagelse av naturområder i konflikt med interesser i sentrale utbyggingsområder og tidligere vedtak i områderegulering og kommuneplan.

I sitt svar til Naturvernforbundets merknad til offentlig ettersyn skriver forslagstiller blant annet:

«Det er liten tvil om at nedbyggingen av store skogs- og myrområder fører til store utslipp av CO2 og generelt negative konsekvenser for myr i området. Men tiltaket det tilrettelegges for, Posten, er et samfunnsnyttig tiltak som i dag beslaglegger areal i sentrale strøk for byutvikling.»

Ivaretagelse av natur er et av de mest sentrale grepene vi kan gjøre som arealmyndighet i møte med klimakrisen. Det er et av få tiltak som både har god effekt i forhold til klimatilpassing, klimagassutslipp og for å dempe negative effekter på planter og dyr som følge av klimaendringer. Med bakgrunn i byrådsplattformens fokus på klimatiltak, bystyrets erklæring av klimakrise og nasjonale forpliktelser på dette feltet er det etter byrådets vurdering kritisk å hindre unødig nedbygging av natur.

Vedtak av denne reguleringsplanen er en viktig brikke i utviklingen av Dokken og Mindemyren, hvor Posten/Bring har store eiendommer i dag. For å kunne realisere den kompakte og attraktive byen som er vedtatt som et overordnet mål i KPS, må vi flytte arealkrevende virksomhet fra disse områdene til arealer som er dominert i dag av natur og grønne verdier. Effekten av å fortette bynære strøk undergraves om man ikke samtidig strammer inn arealbruken i mindre sentrale deler. Dette er et arbeid som ble påbegynt i vedtak av gjeldende KPA og som byrådet mener må videreføres i neste KPA.

Naturmangfold

Bakgrunnen for opphevelsen av det forrige planvedtaket i saken var blant annet at begrunnelsen knyttet til bestemmelsene i naturmangfoldloven (nml.) ikke var tilstrekkelig, i henhold til nml. § 7, jf. §§ 8-12. Foreliggende planforslag fremmes nå på nytt, med oppdatert kunnskapsgrunnlag og begrunnelse.

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. Bestemmelsen supplerer den generelle begrunnelsesplikten for enkeltvedtak i forvaltningsloven § 25.

Nml. § 8 gir føringer for kunnskapsgrunnlaget for offentlige avgjørelser som får konsekvenser for naturmangfoldet. Det skal i størst mulig grad baseres på "vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger". Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risikoen for skade på naturmangfoldet.

Det er i forbindelse med planarbeidet utarbeidet en naturmangfoldrapport.

Kunnskapsgrunnlaget i denne rapporten bygger på eksisterende registreringer i området, herunder kartleggingen av myr i forbindelse med fordrøyningsproblematikk (Asplan Viak 2020), planmateriale fra områderegulering, samt flere supplerende befaringer med vekt på vegetasjon og fugleliv, utført av biolog til ulike årstider. Rapporten ble oppdatert og supplert i juni 2023 med informasjon om rødlistearter, naturverdier i området og vurdering av nml. §§ 8-12.

Vegetasjonen i planområdet beskrives som generelt fattig og ensartet. Myrene er fattige og sure, og ingen av de registrerte artene i myr og skog er sjeldne eller spesielt næringskrevende. Det er imidlertid registrert flere rødlistearter innad og i nærheten av planområdet, i hovedsak fuglearter. Planområdet er også mye brukt av hjort.

Byrådet vurderer at det foreligger god kunnskap om naturverdiene i planområdet, og at krav til kunnskapsgrunnlag etter nml. § 8 er oppfylt.

Videre 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»

Bestemmelsen uttrykker et "føre-var"-prinsipp som gjelder håndtering av usikkerhet knyttet til miljøkonsekvensene av en avgjørelse. Prinsippet angir hva man skal legge til grunn når det er usikkert om naturmangfoldet vil bli skadet eller usikkerhet om hvor stor skade inngrepet vil medføre. Da skal man ta sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Hva dette innebærer, vil avhenge av hvor stor sannsynlighet det er for at en mulig skade vil inntre.

Byrådet vurderer at det foreligger et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag, men at det alltid vil være en viss grad av usikkerhet knyttet til kunnskap om naturmangfold og virkninger på natur. Byrådet viser til at det er sikret flere avbøtende tiltak i bestemmelsene, og at PBE foreslår ytterligere endringer i sitt forslag til vedtak. Byrådet vurderer dermed at «føre var»-prinsippet i § 9 er fulgt i tilstrekkelig grad i planforslaget.

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»

Bestemmelsen innebærer at konsekvensene for økosystemet ikke bare skal vurderes isolert, men basert på den miljøbelastningen som allerede har skjedd gjennom andre påvirkninger, og i lys av utsiktene til ytterligere påvirkning i fremtiden.

Det er i naturmangfoldrapporten gjort en grundig vurdering av nml. § 10, og byrådet viser til denne. Av rapporten kommer det frem at utbyggingen vil gi tap av eksisterende flora og fauna, samt at en stor del av grøntområdet/viltområdet ved Storrinden, og livsmiljøet for planter og dyr i området vil forringes. Kokstad er et næringsområde som over lang tid er gradvis utviklet, på bekostning av urørt natur. Hele Storrinden har derfor vært gjenstand for en «bit-for-bit» nedbygging, og grøntområdet er i sum redusert i størrelse. Det konkluderes likevel med at gjenværende grøntområde vil være tilstrekkelig stort til å kunne ivareta funksjonen som leveområde både for hjort, annet vilt, fugl og insekter. I rapporten pekes det på at planområdet består av svært skrint terreng, med fattig skog og myr, uten botaniske eller zoologiske verdier som skiller seg nevneverdig ut fra det ordinære.

Videre fremgår det av nml. § 11 at tiltakshaver i utgangspunktet skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket medfører. Ved vedtak av reguleringsplan kan dette sikres gjennom krav om gjennomføring i riktig rekkefølge i planbestemmelsene. I denne saken er det stilt flere slike krav om rekkefølge og dokumentasjon som skal hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltakene i planen kan medføre, blant annet i planbestemmelsene §§ 2.6.2, 2.11 og 3.1.1.6.

Nml. § 12 fastslår 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 resultatene." Bestemmelsen uttrykker to miljørettslige prinsipper: prinsippet om beste tilgjengelige teknikker (BAT) og prinsippet om best lokalisering. Byrådet viser til at vurderinger knyttet til lokalisering i stor grad ble gjort i arbeidet med gjeldende områderegulering for Kokstad vest, men at det i foreliggende detaljregulering er gjort tilpasninger i utbyggingsfelt og byggegrenser for å sikre tilstrekkelig avstand til naturverdier utenfor plangrensen. PBE har foreslått ytterligere innskrenking av byggegrensen, jf. PBE sin anbefaling til vedtak. Det er foreslått bestemmelser som sikrer at sprengningsarbeid ikke tillates i hekketiden. Byrådet støtter disse forslagene og vurderer at retningslinjene i nml. § 12 er tilstrekkelig fulgt.

Vurdering av naturverdier i felt I/L2

Av naturmangfoldrapporten fremkommer det at det i utgangspunktet synes å være liten forskjell mellom feltene I/L1 og I/L2. Feltet I/L2 har færre myrer enn I/L1, men myrene er til gjengjeld større. Kysthumle (NT), granmeis (VU) og grønnfink (VU) ble registrert i felt I/L2, men er mobile arter som lett vil kunne forflytte seg til tilsvarende habitat innenfor I/L1.

Selv det ikke er registrert store naturverdier innenfor felt I/L2, anser byrådet feltet for å ha verdi som hverdagsnatur i et område hvor grøntarealer er fragmenterte og kontinuerlig bygges ned. Samtidig er det en tydelig interessekonflikt mellom hensynet til natur og behovet for areal til arealkrevende næring i Bergen. Byrådet legger her vekt på samfunnsnyttene ved å regulere for en utvidelse av det eksisterende næringsområdet på Kokstad, og at planforslaget er i tråd med vedtatte overordnede arealplaner. Byrådet anbefaler derfor vedtak av planforslaget i sin helhet.

Avbøtende tiltak

Byrådet støtter PBE sine forslag til endringer av bestemmelser og plankart for bedre å sikre hensynet til eksisterende grønnstruktur. Byrådet foreslår videre en endring av bestemmelse § 2.2.3 for å åpne for at arealer som ikke tas i bruk til lagring, kjøreveg eller parkering også kan bevares som grøntareal. I forslaget som ligger til behandling er det bare åpnet for at slike arealer skal opparbeides som grøntareal. Dette vil ivareta muligheten til å bevare naturlige grønne øyer i byggeområdet.

Parkering

Parkeringsdekningen er for felt BKB1 definert i henhold til KPA med et spenn fra 5 til 8 plasser per 1000kvm. For øvrige felt er det 5 plasser per 1000kvm i henhold til gjeldende områderegulering. Dette er etter byrådets vurdering ikke problematisk i forhold til overordnet plan, men byrådet vil peke på at maksimal utbygging beløper over 100 000kvm, noe som kan gi et stort antall parkeringsplasser. Bestemmelsene åpner for at parkeringen kan løses på bakkeplan, i parkeringshus og under bakken. Ved behandlingen av planforslaget i 2022 gikk byrådet inn for at parkering kun skulle tillates i parkeringshus eller under bakken. Ettersom bystyret ikke gikk for denne løsningen fremmes planforslaget nå uten en slik justering.

Friluftsliv, barn og unge

En rekke merknader peker på at utbyggingen her medfører nedbygging av godt brukte stier og rekreasjonsarealer. Dette ble i utgangspunktet vedtatt i forbindelse med områdereguleringen som vurderte dette temaet. Selv om avgjørelsen ble tatt i 2015, vil byrådet peke på at det siden 2015 har blitt større fokus på betydningen av grønne arealer for folkehelse og trivsel og vurdere det slik at dette alene ville kunne ført til et annet vedtak enn i 2015 dersom områdereguleringen skulle bli vedtatt nå. Det er tatt med noen avbøtende tiltak for eksempel gjennom rekkefølgekrav om at etablert bål plass innenfor felt BKB7 skal erstattes i grønnstrukturen vest for BKB5. Det skal også etableres parkeringsplasser for turgåere innenfor felt BKB3.

Forutsigbarhet og overordnet plan

Arealbruken som er foreslått i planforslaget er i hovedsak i avgjort i overordnet plan ved at det er satt av til industri, kontor og lager i områderegulering og kommuneplan. Dette danner det juridiske grunnlaget for vedtak av reguleringsplaner for areal frem til disse planene eventuelt rulleres. Med bakgrunn i dette vurderer byrådet at planforslaget bør vedtas med de endringer som er foreslått av PBE og Byrådet.

Møter med Posten Eiendom AS

Det ble onsdag 04.05.2022 avholdt et møte mellom tidligere byråd Thor Haakon Bakke og forslagsstiller. I dette møtet ble det etterspurt ytterligere argumentasjon som taler for vedtak av feltene som ligger innenfor I/L2 i områdereguleringen. Notat som svarer på dette ble oversendt 11.05.22 og ligger vedlagt saken. Her trekker forslagsstiller blant annet frem:

- Det vil ikke være økonomisk mulig å få gjennomført foreslåtte rekkefølgekrav uten at både IL1 og IL2 blir ferdig regulert til utbygging.
- Forutsigbarhet og plangrunnlag tilsier at planen må vedtas i sin helhet
- Forslagstiller ønsker å kompensere godt som mulig for negative konsekvenser gjennom avbøtende tiltak

Mandag 05.06.2023 ble det avholdt et møte mellom byråd Ingrid Nergaard Fjeldstad hvor ulike løsninger knyttet til håndtering av opphevelsen ble diskutert. Referat er vedlagt.

Byrådsleder og Byråd for klima, miljø og byutvikling har hatt møte med Posten 25 august 2023, der det har blitt diskutert videre prosess. Posten ønsker å regulere begge feltene IL1 og IL2 som en forutsetning for å sikre gjennomføring.

Konklusjon

Planforslaget er etter opphevelsen av bystyrets vedtak vurdert på nytt i lys av Statsforvalterens begrunnelse. Etter oppdatert naturmangfoldrapport og en grundigere vektning av naturmangfoldlovens bestemmelser er saken etter byrådets vurdering klar for ny bystyrebehandling.

Planforslaget slik det er lagt frem til politisk behandling kan medføre negative konsekvenser for klima og natur. Dette kan etter byrådets vurdering være i strid med internasjonale, nasjonale og lokale målsetninger om å sikre natur fra nedbygging og bidra til reduserte klimagassutslipp. På den andre siden vil en lokalisering av Posten på et mer usentralt sted også føre til økte klimagassutslipp. Det er ikke registrert store naturverdier i området, og det er tatt grep for å sikre avbøtende tiltak som i sum gjør at inngrepet kan forsvares. For å ivareta forutsigbarhet og kontinuitet i byutviklingen på Dokken og på Mindemyren og med bakgrunn i bystyrets tidligere vedtak om arealbruken i området innstiller byrådet på å vedta planforslaget med noen mindre endringer. Endringene er likelydende vedtaket som ble gjort av bystyret 22.06.2022.

Begrunnelse for framleggelse til bystyret:

Etter plan- og bygningsloven (2008) § 3-3, 2. ledd, ligger det til bystyret selv å vedta reguleringsplan, jf. § 12-12. Utvalg for miljø og byutvikling skal gi innstilling i saken.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Ytrebygda, Gnr. 111, Bnr. 83 mfl., Kokstaddalen, arealplan-ID 65960000, vist på plankart, sist datert 06.04.2022

- b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 07.04.2022,
2. Med følgende endringer i bestemmelsene:
- a. § 3.1.1.2.f utgår og erstattes med «Bygningsvolumene i hvert felt (BKB1-7) skal fremstå med helhetlige kvaliteter som knytter dem sammen. Dette kan være materialitet, fargebruk, retningsgivende elementer eller lignende. Reduksjon i klimapåvirkning skal vektlegges ved valg av materialer. Utvendige bygningsflater skal ha matte naturfarger. Fasadeuttrykket skal være i naturmaterialer som tre og stein. Det skal ikke brukes reflekterende materialer».
 - b. Ny bestemmelse § 3.1.7.6 «Det tillates kun VA-tiltak og beplantning utenfor byggegrensen langs nordsiden av feltet BKB6».
 - c. Tillegg til bestemmelse § 2.2.3, «bevares som eller» slik at den lyder:
Utendørsareal som ikke tas i bruk til lagring, kjøreveg eller parkering skal *bevares som eller* opparbeides som grøntareal. Kantsoner innenfor byggeformål, som ikke benyttes til trafikk eller parkering, skal beplantes.
3. Med følgende endringer på plankartet:
- a. Bestemmelsesområdet #5 utgår langs nordsiden av felt BKB6, frem til regulert høydelinje i øst.
4. Før kunngjøring må plankart og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak.

Dato: 5. september 2023

Rune Bakervik
Byrådsleder

Ingrid Nergaard Fjeldstad
Byråd for klima, miljø og byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat 2. gangs behandling, datert 11.04.22
Plankart, datert 06.04.22
Bestemmelser, datert 07.04.22
Planbeskrivelse, datert 07.04.22
Merknadsskjema, datert 01.04.22
Illustrasjonsplan, datert 30.03.22
Designprogram, datert 31.03.22
Sol- og skyggeillustrasjoner, datert 30.03.22
Perspektiver, datert 30.03.22
Flomvurdering Stemmebekken, datert 20.02.20
Snitt, datert 30.03.22
Naturmangfoldrapport, datert 23.09.21
Hydrologisk og hydrogeologisk rapport, datert 16.04.20
Klimagassberegninger, datert 07.01.22
KU-vurdering energisentral, datert 10.02.20
Midlertidig løsning for fortau, datert 29.03.22
Mobilitetsplan, datert 04.11.21
ROS-analyse, datert 03.11.21
Hinderanalyse Flesland, datert 11.12.19
Tekniske vegtegninger, datert 31.03.22
Tekniske vegtegninger orto, datert 31.03.22

Tomtealternativ og massebalanse, datert 13.03.17
Trafikkanalyser, datert 01.10.21
Tverrprofiler veg, datert 31.10.21
Rapport asplan-viak, datert 18.02.22
VA-rammeplan
Avløpshåndtering Kokstad vest, datert 05.10.21
Utbygging av delområde IL2, datert 11.05.22
Referat fra møte angående politisk behandling av reguleringsplan for Kokstaddalen
Referat fra møte med byråden
Redegjørelse naturmangfold 270623
Kokstaddalen – naturmangfold Rev 260623