



Til
Bystyrets kontor

Fra
Byråd for klima, miljø og byutvikling
Ruth Grung

Intern korrespondanse

Vår referanse: 2022/38334-30
Saksbehandler: Senia Hagen
Dato: 18. september 2023

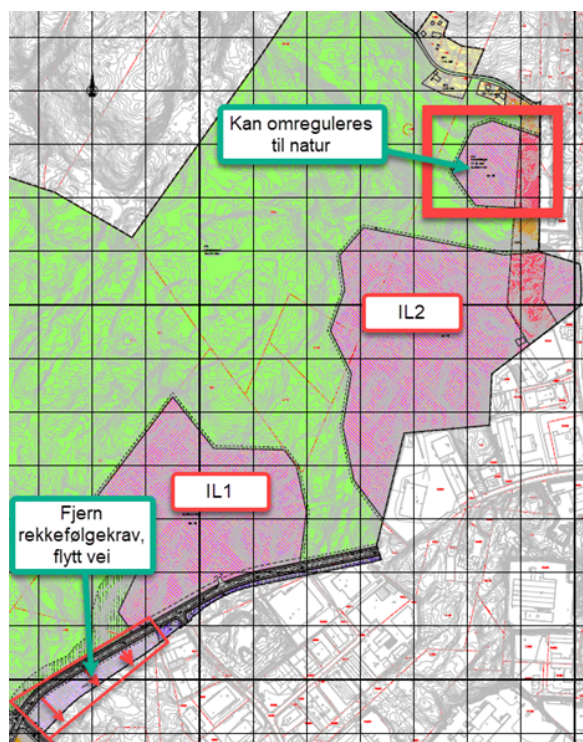
Tilleggsnotat - Ytrebygda, Gnr. 111, Bnr. 83 mfl., Kokstaddalen, Reguleringsplan

Byråd for klima, miljø og byutvikling og Byrådsleder hadde møte med Posten Eiendom den 25.08.2023 for å diskutere videre prosess frem mot byrådsbehandling. I etterkant av møtet sendte Posten Eiendom epost mottatt 28.08.2023. I eposten foreslås det løsninger for å avbøte de negative konsekvensene planforslaget kan få for naturverdiene i området. Byrådet ser behov for at disse forslagene svares ut før saken sluttbehandles i bystyret.

I eposten skrives det følgende:

«Ved vedtak av en løsning som foreslått for IL1 og IL2 så kan Posten akseptere at delfelt IL3 som ikke er en del av denne reguleringsplanen reguleres tilbake til natur ved neste rullering av KPA».

«Vi er åpne for å ta ut av rekkefølgebestemmelsene ny vei kommunal vei mellom IL1 og Kokstadflaten langs Stemmebekken/Svarttjønna slik at traseen kan endres og legges utenom myrområdet, slik at inngrep i myra unngås».



Figur 1. Skisse mottatt fra Posten Eiendom med forslag til løsninger

Delfelt I/L3 som det vises til over, er regulert til industri/lager i områderegulering for Kokstad vest og Storrinden (planID 60820000, vedtatt 2015). Delfeltet er i dag ubebygget og består i hovedsak av skog. Delfelt I/L3 er også avsatt til næringsformål i KPA 2018. Delfeltet I/L3 er ikke omfattet av reguleringsplan for Kokstaddalen. Det er i områderegulering for Kokstad vest satt krav om detaljregulering før feltet kan bygges ut.

Posten Eiendom angir at de kan akseptere at delfeltet I/L3 kan reguleres tilbake til grøntformål ved neste rullering av KPA. Som øverste arealmyndighet etter plan- og bygningsloven, avgjør Bergen kommune selv hvordan arealene bør brukes. Følgelig står kommunen fritt til å omgjøre arealformålet fra næring til grøntformål ved neste rullering av KPA, om det skulle være ønskelig. Det vises videre til at pbl. § 15-1 om erstatning og innløsning ikke vil gjøre seg gjeldende om delfeltet avsettes til LNF-formål, i likhet med områdene rundt. Eventuelle endringer av arealformål er forhold som vil vurderes nærmere i forbindelse med fremtidig rullering av KPA.

Byrådet kan dermed ikke se at den foreslåtte løsningen bærer relevans til foreliggende planforslag for Kokstaddalen, eller at dette kan anses som et avbøtende tiltak i denne saken.

Posten Eiendom viser videre til veien som er regulert inn for å forbinde feltene I/L1 og I/L2 i reguleringsplan for Kokstaddalen til kommunal vei Kokstadflaten. Veien er regulert i tråd med områderegulering for Kokstad vest, og er foreslått lagt over myr og bekkeløpet til Stemmebekken. Grunnundersøkelser i etterkant har vist at det blir svært utfordrende å bygge veien og at den med fordel bør flyttes lenger sør for å unngå myrområdet. Det er stilt rekkefølgekrav til opparbeiding av veien i forbindelse med ferdigattest for alle feltene i reguleringsplanen. Posten Eiendom foreslår å ta ut dette rekkefølgekravet, og ønsker at traséen justeres.

En justering av trasé medfører et behov for å detaljprosjekttere veien, gjøre endringer av arealformål i plankart og bestemmelser, samt gjennomføre en begrenset høring. Å ta veistrekingen ut av planforslaget utløser også behov for høring og justeringer. Ingen av disse alternativene er derfor aktuelle å gjøre i forbindelse med foreliggende planarbeid. Ved vedtak av planforslaget for Kokstaddalen (med eller uten rekkefølgekravet) blir traséen liggende slik den er regulert, og kan i etterkant bygges i tråd med planen.

Det startet i 2023 opp et privat planarbeid rett sør for den omtalte veien, og forslagsstiller for dette planforslaget er åpen for å justere traséen i sin plan. Det vil imidlertid ta noen år før dette planforslaget er vedtatt og ny veitrasé er regulert.

Å fjerne rekkefølgekravet vil, etter byrådets vurdering, ikke sikre myrområdet så lenge planforslaget uansett regulerer vegstrekingen. Det anmodes heller om at Posten Eiendom vurderer å gjennomføre en endring av reguleringsplanen i etterkant av vedtak, eller gå i dialog med forslagsstiller for naboplanen for justering av veitraséen.

Med hilsen

Ruth Grung – Byråd for klima, miljø og byutvikling
Rune Bakervik – Byrådsleder

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

- Epost datert 28.08.2023
- Presentasjon møte 25.08.2023

Kopi: Bystyrets kontor - Bjarte Kristiansen Frønsdal, Bystyrets kontor - Andreas Graue Berg