



Byrådssak /25

Saksframstilling

Vår referanse: 2022/56646-55

Ytrebygda. Gnr. 110 Bnr. 99 mfl., Fleslandsvegen felt I/L2, Reguleringsplan (arealplan-ID 65930000) - Sluttbehandling av detaljregulering - Nytt saksframlegg

Kva saka gjeld:

Saka gjeld sluttbehandling av detaljregulering for eit område ved Lønningen i Ytrebygda bydel. Det er A/Stab AS som har lagt fram planforslaget på vegne av Fleslandsveien 72 AS (heretter forslagsstillar). Saka blir med dette lagt fram for bystyret på nytt etter at den blei returnert til byrådet i møtet 26.03.2025 (sak 94/25), sjå nedanfor under overskrifta «Historikk og nye vurderingar knytt til naturmangfald».



Figur 1 og 2: Oversiktskart som viser lokalisering av planområdet og ortofoto som viser planavgrensing.

Planområdet er på om lag 26 dekar. Det er i dag nokre eldre bygg i planområdet som har vore nytta til mellom anna leirskule. Planforslaget legg opp til å rive desse. Planområdet er elles ikkje utbygd og har større grøne areal.

Føremålet med planforslaget er å regulere området til industri og lager i tråd med felt I/L2 i kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE). Planforslaget legg til rette for to nye lager- og industribygg med tilhøyrande infrastruktur, og ein utfartsparkeringsplass knytt til friluftsområdet i sørvest. Det kan etablerast parkering til lager- og industribygga innafor føremålet BKB eller i sambruk med utfartsparkeringsplassen. Det er foreslått parkeringsdekning for bil på fire plassar per 1000 m² industri/lager. Utfartsparkeringsplassen skal ha 28 plassar. Det skal etablerast to sykkelparkeringsplassar per 1000 m² industri/lager.

Tilkomst til planområdet er frå nord via fylkesveg 177 Fleslandsvegen. Eksisterande avkøyrslø blir fjerna og ny avkøyrslø blir etablert noko lenger vest. Det skal etablerast gang- og sykkelveg frå Fleslandsvegen og inn til utfartsparkeringa.

Planprosess og medverknad

Planforslaget var til høyring og offentleg ettersyn i perioden 16.05.2020 til 30.06.2020. Det kom inn elleve private merknader og ni uttaler frå høyringspartar, inkludert ei motsegn frå Statens vegvesen knytt til framkomst på riksveg 580 Flyplassvegen på strekninga mellom Birkelandskrysset og Bergen lufthavn Flesland. I merknadene og uttalene blei det elles peikt på følgjande:

- Naboar er uroa for at støy frå området som vil få negative konsekvensar for nærliggande bustadområde og fritidsområde. Dei ønskjer at området blir nytta til friluftsliv og ikkje utbygd til industri og lager.
- Naboar er uroa for innsyn og meiner at føreslått vegetasjonsskjerm ikkje er tilstrekkeleg for å skjerme industribygga. Dei er også uroa for ferdsle gjennom industriområdet, og ønskjer tiltak for å sikre trygg skuleveg.
- Statens vegvesen fremjer motsegn mot planforslaget med bakgrunn i mangelfull utgreiing av konsekvensane for kapasiteten på overordna vegnett.
- Vestland fylkeskommune viser mellom anna til at planforslaget må ta vare på omsynet til trafikktryggleik.
- Byantikvaren tilrår ikkje å rive eksisterande busetnad då det ikkje er i samsvar med eksisterande kulturminnestrategi.

Statens vegvesen si motsegn er trekt etter høyring og offentleg ettersyn, etter ferdigstilling av trafikkanalyse og at rekkefølgjekrav knytt til utviding av Flyplassvegen er tatt inn i planforslaget.

Planstatus og overordna føringar:

Planområdet er ikkje del av Kommuneplanens arealdel (KPA) 2018, men er omfatta av KDP BLÅE. KPA 2018 får berre verknad der KDP BLÅE har vist til den. Føremålet med KDP BLÅE er mellom anna å skape grunnlag for framtidsretta og konkurransedyktige bedrifter i eit godt fungerande næringsmiljø. I KDP BLÅE er planområdet sett av til framtidig næringsbusetnad, felt I/L2. I dette feltet er det tillate med føremål industri/lager.

Fagetaten si vurdering og tilråding:

PBE har som fagetat utarbeidd eit grundig fagnotat i saka. I det følgjande er dei viktigaste vurderingane gjort greie for. For meir detaljerte opplysingar om PBE sine vurderingar blir det vist til fagnotatet i sin heilskap.

Utnyttingsgrad og byggehøgder

PBE viser til at KDP BLÅE opnar for maksimal byggehøgde på ni meter og maksimal utnyttingsgrad på 100 %. Planforslaget legg til rette for 96 % utnytting og maksimal gesimshøgde på ni meter. I forslaget til føresegner går det fram at bruksarealet skal reknast ut frå to plan. Det vil seie at dersom det blir etablert meir enn to etasjar, skal bruksarealet reknast ut frå areal i første og andre etasje. PBE vurderer at dette kan akseptast for å gi fleksibilitet til næringar som krev større takhøgde.

Arkitektur og utforming

PBE viser til at plankart og føresegner ikkje gir føringar for kor mange bygg som kan først opp innafor planområdet, men at det i planskildring og illustrasjonsplan er skildra og vist to bygg. PBE viser til at forslagsstillar til høyring og offentleg ettersyn blei beden om å vurdere ein meir artikulert og variert takform. Forslagsstillar har vist til at det ikkje er hensiktsmessig grunna bruk av grønne tak. Forslagsstillar viser til at grønne tak dekkja av biologisk materiale som sedum eller mose vil vere positivt for det biologiske mangfaldet i området og at det vil

bidra til betre drenering, dempe avrenningsintensitet frå tak og bidra til å fange svevestøv. PBE sluttar seg til det.

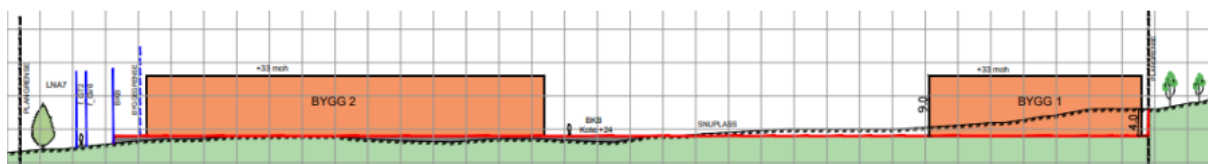
PBE viser vidare til at det er sikra i planføresegnene at fasadane skal ha eit variert uttrykk i form av volumoppbygging, variasjon i fasademateriale og plassering av lysopningar, og at bygga skal ha ein mørkare fargeskala.

PBE viser til at forslagsstillar har blitt bedt om å vurdere om utandørs lagring ikkje skal tillatast fordi det kan bidra til at området kan verke skjemma med omsyn til oppleving av tilgrensande friluftsområde. Forslagsstillar viser til at det er essensielt med utandørs lagring for den typen næring forslagsstillar driv, og at bygga må vere vesentleg større dersom all lagring skal skje innandørs. PBE tilrår likevel at det ikkje blir opna for utandørs lagring, og tilrår å sikre det i føresegnene.

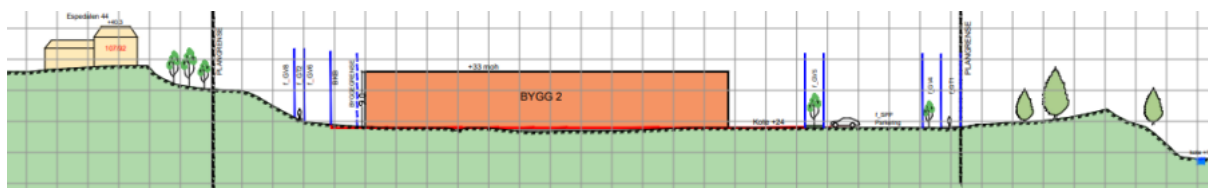
PBE viser til at det i planprosessen blei tilrådd at arealet BKB nord i planområdet blir gjort om til naturføremål. Forslagsstillar har ikkje ønskt å gjennomføre denne endringa. PBE vurderer at arealet ikkje er nødvendig og at sykkelparkering som er føreslått på dette arealet kan plasserast andre stader. PBE viser til at arealinngrep og harde og tette flater skal avgrensast, og at ved å gjere dette arealet om til naturføremål blir kantsona mot vassdraget større. Det er positivt for vassdraget og naturmangfaldet.

Terrengtilpassing

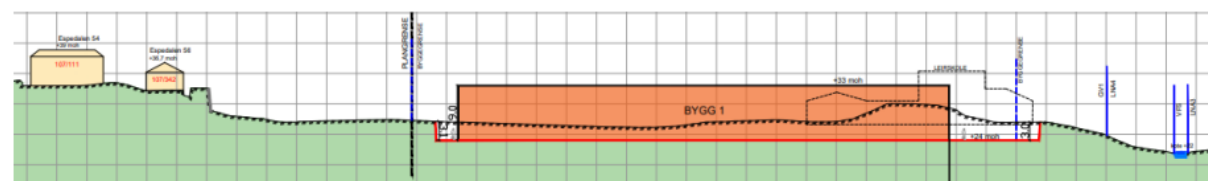
Planforslaget legg opp til å planere byggetomta. Det vil gi terrenginngrep i form av ei skjering i nordaust på fire meter og ei skjering på tre meter og fjerning av terreng på ei høgde på om lag seks meter i nordvest. Frå søraust til nordvest er terrenget flatt og det vil ikkje vere nødvendig med terrenginngrep her.



Figur 3: Snitt frå søraust til nordaust.



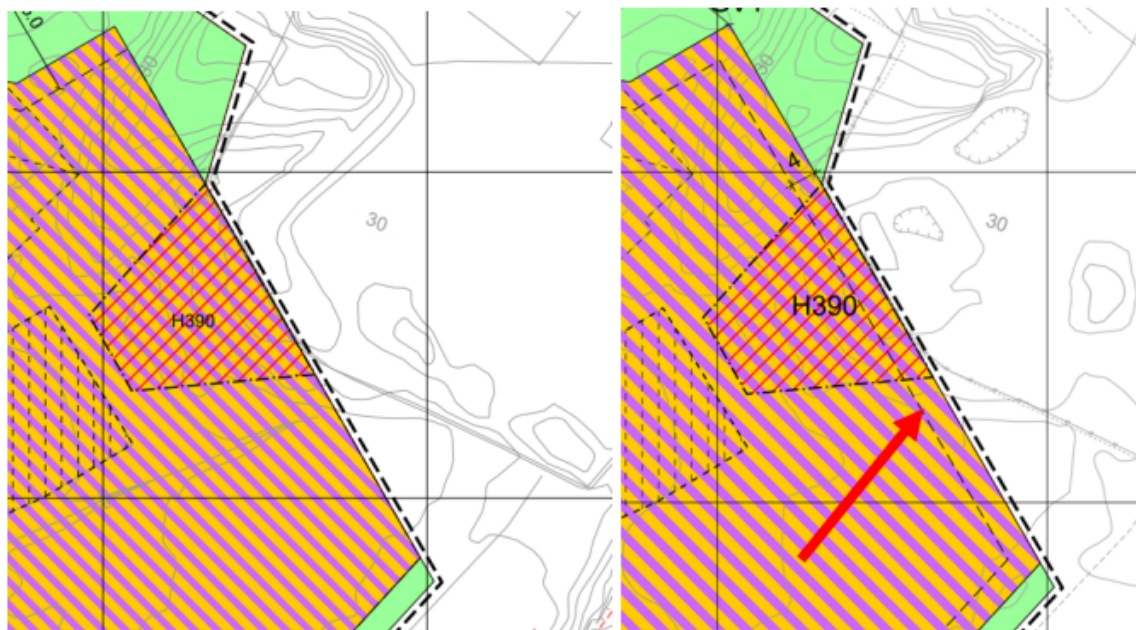
Figur 4: Snitt frå søraust til nordvest.



Figur 5: Snitt frå søraust til nordvest.

PBE har etterspurt ei vurdering av om det er nødvendig å planere eit så stort område, spesielt knytt til skjeringa og terrenginngrepet i nordaust. Forslagsstillar har argumentert med nødvendig tilkomst rundt bygget for rednings- og slokkemannskap. I tidlegare forslag var det avstand på fire meter frå skjering til byggegrense. I forslag til sluttbehandling er byggegrensa flytta til å samanfalle med føremålsgrensa og eigedomsgrensa, og det er derfor ikkje høve for tilkomst for rednings- og slokkemannskap rundt bygget.

PBE viser til at plassering av busetnaden nærare nabogrensa enn fire meter ikkje er vurdert særskilt i planarbeidet. PBE kan ikkje tilrå at det blir opna for å plassere bygg nærare nabogrensa enn fire meter utan at konsekvensane av det er vurdert. PBE tilrår derfor at byggegrensa mot nordaust som vist i plankart til offentlig ettersyn blir tatt inn igjen i plankartet, sjå figur 6.



Figur 6: Plankart til sluttbehandling til venstre og plankart til høyring/offentleg ettersyn til høgre. Raud pil peiker på byggegrensa som blir tilrådd tatt inn igjen i plankartet.

PBE vurderer elles at terrenginngrepa kan akseptertast med tanke på næringsinteressene i saka.

Friluftsliv

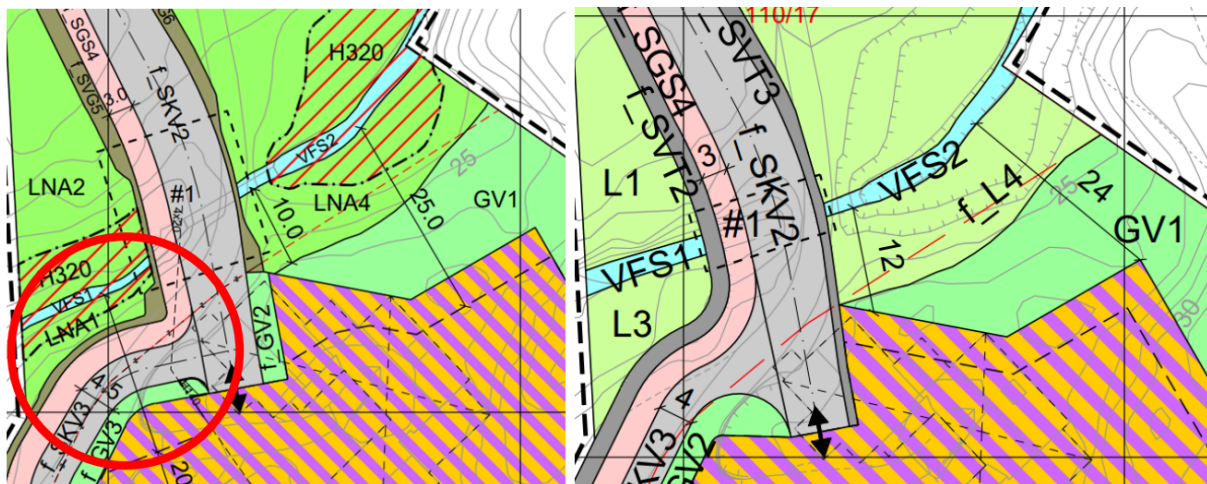
PBE viser til at planområdet er del av eit større område som er kartlagt som eit viktig friluftsområde, friluftsområdet Lønningshavn og Mariholmen. PBE viser til at området i KDP BLÅE er sett av til næringsføremål og at det i tidlegare planarbeid er avklart at området ikkje skal nyttast til friluftsliv. PBE vurderer ut frå kunnskapsgrunnlaget som ligg føre at det ikkje er spesielle friluftslivinteresser innafor planområdet.

PBE viser til at det i KDP BLÅE er stilt krav om at utfartsparkering P1 og trafikksikker gangtilkomst/turveg frå Fleslandsvegen til P1 skal inngå i planen. PBE viser til at det er viktig for å auke tilkomst til friluftsområdet. Det er sikra i planforslaget at utfartsparkeringsplassen skal etablerast, men PBE vurderer at det ikkje er tydeleg nok at fire plassar alltid skal vere tilgjengelege for ålmenta. PBE føreslår derfor å sikre det i føresegnene.

Natur og miljø

PBE viser til at vegetasjonen i området består av skog med særskilt høg bonitet, eit mindre område skog med låg bonitet og eit område som ikkje er utbygd. Det er utarbeidd naturmangfaldrapport og gjennomført synfaring i august 2023. PBE viser til at tiltaka i planforslaget vil føre til permanente arealbeslag i eit grøntområde som er habitat for vanlege artar i distriktet. Etablering av nye harde flater i nedbørsfeltet til Lønningsbekken vil påverke vassdraget sin hydrologi. Lønningsbekken er i dag ført i rør under vegen, men vil bli opna og det vil bli etablert bru og fritt spenn ved gjennomføring av planen. Det er PBE positive til.

PBE viser til at kantvegetasjonen til Lønningsbekken har stor verdi og mange viktige funksjonar. PBE viser til at det langs alle vassdrag med vassføring skal oppretthaldast eit naturleg belte av kantvegetasjon, jf. vassressurslova § 11. Forslagsstillar føreslår å bevare kantvegetasjonen i eit minimum ti meter breitt belte langs begge sider av bekken, med unntak av samferdsleareala. PBE vurderer at det er mogleg å oppretthalde kantvegetasjon på minimum ti meter òg ved samferdsleareala ved å flytte vegen noko mot søraust.



Figur 7 og 8: Plankart til sluttbehandling til venstre og plankart til offentlig ettersyn til høgre. Raud sirkel viser samferdsleareala som blir tilrådd flytta.

For at føreseigna knytt til kantvegetasjon skal vere gyldig til riktig arealføremål tilrår PBE òg å flytte føreseigna til § 6.1.

PBE har vurdert planforslaget opp mot prinsippa i naturmangfaldlova, jf. § 7, jf. §§ 8 til 12, og vurderer at dei er tilstrekkeleg følgd i planarbeidet.

Støy

PBE viser til at planområdet ligg i raud flystøysone, men at restriksjonane på bygging innafor støysona ikkje gjeld for industri og lager.

Det blir vist til at det er utarbeidd støyutgreiing med tanke på støyreduserande tiltak for naboar og bustadbygg i søraust. Støykjeldene som er identifisert er vogntog, truck og høgtrykkspylar. Det går fram av rapporten at støyen vil vere uvesentleg samanlikna med flystøyen i området, og at ingen av støykjeldene vil gi støy over grenseverdiane ved dei nærmaste bustadene.

PBE viser til at bygga i støyrapporten er plassert mot planområdet si sørlege grense for å skjerme bustader i sør frå støykjelder internt i planområdet. Plasseringa i støyrapporten skal vere retningsgivande. PBE vurderer at plasseringa av bygga ikkje er tilstrekkeleg sikra i planforslaget. Det blir tilrådd at det blir sikra gjennom følgjande ny føresegn for å skjerme eksisterande bustader frå unødvendig høge støynivå:

«Bygningene skal ha en plassering og utforming som skjermer boligbebyggelsen i sør mot støy fra virksomheten»

Barn og unge sine interesser

PBE viser til at barnetråkkregistrering i samband med utarbeiding av KDP BLÅE i 2011 karakteriserte området som ein stad barn unngår og ikkje bruker aktivt. I merknader til offentlig ettersyn har naboar informert om at området no er meir brukt. PBE vurderer at det er uheldig at område som er brukt av barn og unge blir bygd ned, men at føreslått arealbruk

er avklart i overordna plan og at planforslaget slik sett er i tråd med ønska utvikling av området.

Konsekvensar for naboar

PBE viser til at naboar har vore negative til planforslaget med tanke på støy og bruken av området. PBE vurderer at temaet støy er vurdert som akseptabelt og at bruken av området er avklart i tidlegare planprosessar. PBE viser til sitt forslag om ny føresegn for å redusere støybelastninga, jf. over under «Støy». PBE viser vidare til at solforholda for naboane ikkje er vurdert til å bli påverka av planlagde tiltak. PBE vurderer samla sett at konsekvensane for naboar er akseptable.

Kulturmiljø

PBE viser til at det ikkje er registrerte automatisk freda kulturminne eller andre kulturmiljø registrert innafor planområdet. Byantikvaren tilrår å ikkje rive eksisterande bygg, at riving ikkje er i samsvar med gjeldande kulturminnestrategi og at det vil vere mogleg å bruke heile eller delar av bygningsmassen innafor planområdet. PBE viser til at eksisterande bygg ikkje er nemnd i kulturminnegrunnlaget som høyrer til KDP BLÅE, og at vurdering av kulturmiljø og utbygging av planområdet er avklart her. PBE viser vidare til at bygga ikkje er rekna som spesielt verneverdige. PBE støttar derfor forslaget om å rive dei.

Konklusjon og tilråding til vedtak

PBE viser til at det er føreslått nokre endringar i planforslaget som gjeld å oppnå tilstrekkeleg avstand til vassdrag og nabogrense, sikre at naboar blir skjerma frå støy og at lagring skjer innandørs i området av omsyn til friluftsområdet. PBE viser til at det har vore dialog med forslagsstillar om endringane, men at dei ikkje har kome til einigheit. PBE vurderer derfor at det er nødvendig å fremje planforslaget med endringane. PBE vurderer at endringane ikkje vil få vesentlege negative konsekvensar for realisering av utbyggingsplanane, men at dei vil vere viktige for naturen og dei som bur og ferdast i området.

PBE tilrår følgjande vedtak:

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

- a. Ytrebygda. Gnr. 110 Bnr. 99 mfl., Fleslandsvegen felt I/L2, arealplan-ID 65930000 vist på plankart, sist datert 24.06.2024*
- b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 29.05.2024*

2. Med følgende endringer:

- a. Samferdselsarealene som vist i figur 7 flyttes slik at avstanden til bekk/ vassdrag blir minimum ti meter. LNA1 utvides og BKB reduseres.*
- b. Del av areal BKB i nord som vist i figur 2 tas ut og erstattes med formål GV.*
- c. Byggegrense legges inn som vist i figur 6.*
- d. Bestemmelse legges til: Utelagring er ikke tillatt.*
- e. Bestemmelse 3.1.12 strykes og erstattes med «Bygningene skal ha en plassering og utforming som skjermer boligbebyggelsen i sør/ sørøst mot støy fra virksomheten.». Dette for å sikre boligbebyggelsen mot støy.*
- f. Bestemmelse 7.1.2 siste setning flyttes til nytt punkt 6.1.3. Bestemmelsen ligger innunder arealformål friluftsområde i sjø og vassdrag, men omhandler naturformål (LNA). Bestemmelsen må flyttes under korrekt arealformål.*

3. Før kunngjøring må plankart og reguleringsbestemmelser rettes i samsvar med bystyrets vedtak. Dokumenter som må justeres: Plankart og reguleringsbestemmelser.

Kommentar frå forslagsstillar og PBE etter oversending av fagnotat:

Forslagsstillar har i e-post datert 16.09.2024 gitt tilbakemelding på fagnotatet datert 03.09.2024. Det blir vist til at fagnotatet inneheld feil. Det blir vist til at det ikkje går fram av fagnotatet at oppdatert basiskart av planområdet viser at vassdraget har ein annan trasè enn i tidlegare basiskart, og at plangrepet er tilpassa det gjennom å flytte samferdsleareala og byggegrenser mot sør og vekk frå vassdraget. Det blir vist til at det er lagt ned eit stort arbeid for å sikre gode løysingar knytt til dette. Vidare blir det vist til at byggegrensa øst på felt BKB er flytta for å skjerme naboar mot støy, og at det burde ha vore meldt tilbake frå kommunen dersom det ikkje var ønskeleg. Forslagsstillar viser òg til at arealet som PBE ber om at blir omgjort til naturføremaal i nord allereie er utbygd og at eit eventuelt naturinngrep her blir marginalt. Endringa som blir føreslått her vil ha negative konsekvensar for utnyttingsgraden. Forslagsstillar meiner at feila i fagnotatet kan føre til at eit vedtak blir ugyldig.

PBE har vurdert kommentarane i e-post datert 20.09.2024, og er ikkje einige i at det er feil i fagnotatet og at det kan føre til at eit vedtak blir ugyldig. Det blir vist til at det går fram av side 7 i fagnotatet at:

«Til offentlig ettersyn var Lønningsbekken registrert og tegnet feil i plankartet»

Det er riktige opplysningar ettersom bekken var teikna feil i kommunens grunnlagsdata og dermed teikna feil i plankartet. Det er retta opp i gjeldande versjon slik det går fram av fagnotatet. Vidare viser PBE til at 10 meter med kantsone frå utbygd areal (veg) er nødvendig av omsyn til flaum og naturmangfald, og at planområdet har ein storleik som gjer det mogleg å endre på vegløysinga og sikre kantsona. Forslagsstillar har blitt orientert om at PBE vil vurdere å tilrå denne endringa til sluttbehandling.

PBE er ikkje einig i at fjerning av byggegrense er ei bestilling frå kommunen, og er positive til at forslagsstillar ønskjer å ta inn igjen byggegrensa frå plankartet til offentlig ettersyn. PBE ønskjer at plassering av bygg skal sikrast i føresegnene av omsyn til støy.

Når det gjeld arealet som PBE ber om at blir omgjort til naturføremaal, vurderer PBE at området kan bli tilbakeført til naturareal etter at bygget er rive, for å gi tilstrekkeleg kantsone mot elv. Illustrasjonsplanen viser at arealet er tiltenkt sykkelparkering. Som det går fram av fagnotatet vurderer PBE at sykkelparkering kan løysast elles i området og at kantsone bør sikrast med ei breidde utover minimumskrav.

Historikk og nye vurderingar knytt til naturmangfald

Saka var sett opp til behandling i bystyret 19.02.2025 (sak 60/25). Der blei den utsett til neste møte etter at Forum for natur og friluftsliv Hordaland (FNF) hadde kome med merknader til saka til bystyrerepresentantar om at omsynet til naturmangfald ikkje var tilstrekkeleg tatt vare på i planforslaget.

Byrådsavdelinga mottok deretter brev frå FNF datert 05.03.2025 med vedlagt NNI-Notat 98 datert 04.03.2025. I NNI-notatet datert 04.03.2025 blir det vist til at det ligg føre lite kunnskap om fuglar i plan- og influensområdet, og at mangel på kartlegging i hekketida gir eit svakt kunnskapsgrunnlag når planforslaget sine konsekvensar skal vurderast. Det blir vist til at gjennomføring av planforslaget kan ramme leveområde for tre nasjonalt raudlista fugleartar, der gulspurv er vurdert som viktigast då arten har ein svært liten og sårbar bestand i Bergen kommune. Det er likevel usikkert om førekomsten er stabil. Det blir vurdert at konfliktnivået er middels stort med tanke på tema naturmangfald og dei raudlista artane, men tiltaket blir vurdert som mindre konfliktfylt enn andre tiltak i området. Det blir vist til at planmynda må vurdere samla belastning på økosystemet.

Opplysningane frå FNF blei vurdert av Rådgivende Biologer i notat datert 17.03.2025. Der blir det konkludert med at det ikkje er kome ny informasjon som fører til behov for andre vurderingar enn det som er gjort. Det blir også her vist til at grøntområde rundt Flesland og Blomsterdalen er under stort press frå omfattande inngrep, men at tiltaka i dette planforslaget utgjer eit lite arealinngrep. Det blir vist til at kartlegging, vurdering av lokalitetskvalitet og vurdering av verdi for naturtypar er gjennomført etter gjeldande føringar for kartleggingsmetodikk. Vidare blir det vist til at det går fram av Miljødirektoratet sin rettleiar M1941 at observasjonar av artar ikkje i seg sjølv definerer verdi for eit område. Sjeldne artar kan bli observert i alle område, og alle område kan ha ein viss form for funksjon for sjeldne artar. For å oppnå hensiktsmessige forvaltningsavgjerder blir avgrensing av funksjonsområde normalt avgrensa til område der det er samanfall mellom observasjonar av artar og habitatkrav til desse artane. Når det gjeld arten gulspurv blir det vist til at det ikkje er noko som tilseier at planområdet har ein spesiell funksjon for arten, samanlikna med andre areal i regionen. Planområdet framstår ikkje som typisk gulspurvhabitat, då det ikkje er innslag av dyrka mark og eng med nærliggande skogholt. Det er andre område rundt Birkeland, Stend og Espeland som står fram som meir typiske habitat for gulspurv enn planområdet.

Byråd for byutvikling vurderte opplysningane i tilleggsnotat til bystyret datert 20.03.2025 og 25.03.2025, der byråden vurderer at kunnskapsgrunnlaget i saka er tilstrekkeleg. Det er utarbeidd naturmangfaldrapport med kartlegging og synfaring gjennomført i august 2023. Det er den som ligg til grunn for sluttbehandlinga av planen, og ikkje rapport frå 2020 som FNF viser til. Byråden viste til at det ikkje er gjennomført synfaring/kartlegging i hekketid, men at det har vore kjent at det er gulspurv i området og at konsekvensane for gulspurv og andre artar er vurdert.

Saka blei på nytt behandla i bystyret den 26.03.2025 (sak 94/25), der det blei fatta følgjande vedtak:

«Saken tilbakesendes byrådet for å se på hvordan fugl og influens vurderes jmf direktoratets veileder 1941»

FNF har sendt inn fleire merknader datert 28.04.2025, der tidlegare merknader blir gjentatt og utdjupa.

PBE har i tilleggsnotat datert 05.05.2025 gjort greie for vurderingane som er gjort i saka når det gjeld forekomsten av raudlista fuglearter i heile influensområdet, og vurdert dette opp mot metodikken i Miljødirektoratet si Håndbok om konsekvensutredning av klima og miljø, M-1941. Der blir det mellom anna vist til tilleggsnotat frå Rådgivende Biologer datert 22.04.2025, som gjer greie for nasjonal metodikk og føringar som er nytta ved utarbeiding av naturmangfaldrapporten frå 2023. Rådgivende Biologer konkluderer framleis med at det er ikkje er ny informasjon i saka som tilseier andre vurderingar enn dei som blei gjort i 2023. PBE har òg vurdert dei avbøtande tiltaka som FNF føreslår, og merknadane til FNF datert 28.04.2025. PBE vurderer at planforslaget slik det ligg føre, er tilstrekkeleg vurdert opp mot naturmangfaldlova. Det at det er observert gulspurv i området er ikkje ny informasjon. PBE står fast ved vurderinga av saka, og tilrår ikkje endring av planmaterialet.

Det blir vist til tilleggsnotatet i sin heilskap for meir detaljerte opplysningar.

Økonomiske konsekvensar:

Saka har ingen direkte økonomiske konsekvensar for Bergen kommune.

Byrådet si vurdering og tilråding/konklusjon:

Byrådet vil få fart på utviklinga av Bergen og legge til rette for at det er attraktivt å etablere seg for alle som vil bidra til verdiskapinga i byen. Bergen skal fylla rolla som Vestlandet sin

hovudstad og vere ein motor i heile regionen. For å oppnå dette er det viktig å legge til rette for næringsutvikling. Byrådet ser positivt på planforslaget som vil bidra til dette ved at det blir lagt til rette for nye næringsområde i Ytrebygda. Planforslaget er òg viktig med tanke på å legge til rette for arealkrevjande næring utanfor sentrumskjerna for å frigjere areal her til utvikling og transformasjon til andre føremål.

Byrådet sluttar seg i all hovudsak til PBE sine vurderingar og tilråding til vedtak, men vil kommentere nokre punkt.

Konsekvensar for naboar

Naboar har vore negative til planforslaget, mellom anna med tanke på støy frå planlagd verksemd i planområdet. PBE har vurdert at støynivåa vil vere akseptable for nabobusetnaden og PBE har tilrådd at planforslaget blir vedtatt med ei ny føresegn for å redusere støybelastninga, jf. innstilling til vedtak 1 b) ii). Byrådet vurderer at omsynet til naboane er tatt vare på.

Parkering

Byrådet vurderer at parkeringsdekninga er tilfredsstillande. Byrådet ser det som positivt at det blir lagt til rette for utfartsparkering knytt til friluftsområdet sørvest for planområdet. Det vil gjere tilkomsten til friluftsområdet betre for alle som kjem med bil. Byrådet ser det òg som positivt at det er lagt opp til sambruk av utfartsparkeringa og næringsområdet. Parkeringsplassen kan nyttast av næringsverksemda på dagtid i vekedagane, men det blir sikra at minimum fire plassar alltid skal vere tilgjengeleg for alle. På ettermiddagar og i helger vil alle parkeringsplassane vere tilgjengeleg for alle.

Utforming og arkitektonisk kvalitet

Byrådet er opptatt av god arkitektonisk kvalitet, også ved utvikling av næringsområde. Byrådet ser positivt på at planforslaget har krav om grønne tak med vegetasjonsdekke. Det vil bidra til lokal overvasshandtering og reduserer negative konsekvensar for naturmangfald ved nedbygging av natur. Vidare er det positivt at det er sikra at fasadar skal gis eit variert uttrykk i form av volumoppbygging, variasjon i fasademateriale og plassering av lysopningar. Bygga skal ha ein mørkare fargeskala. Byrådet vurderer at omsynet til utforming og god arkitektonisk kvalitet er tilstrekkeleg tatt vare på ved at det er sikra generelle føringar om god materialbruk og utforming, samstundes som det er gitt noko fleksibilitet med tanke på vidare detaljprosjektering av bygga.

Vurdering av konsekvensar for naturmangfald og gulspurv

Byrådet viser til behandling av saka i bystyret 19.02.2025 (sak 60/25) og 26.03.2025 (sak 94/25), der saka blei utsett for å vurdere korleis omsynet til naturmangfald og gulspurv er vurdert i planprosessen etter metodikken i Miljødirektoratet si handbok, M-1941. Bakgrunnen for det var nye merknader til saka frå Forum for natur og friluftsliv Hordaland som blei sendt inn i samband med bystyrebehandling av saka.

Byrådet vurderer at planforslaget er tilstrekkeleg vurdert opp mot naturmangfaldlova. Naturmangfaldrapport frå 2023 er utarbeida etter nasjonal metodikk og føringar, og Rådgivande biologar har i april 2025 vurdert at det ikkje ligg føre ny informasjon som tilseier at det skal gjerast andre vurderingar i dag. Det at det er observert gulspurv i området er ikkje ny informasjon, og var kjent ved vurdering av konsekvensar for naturmangfald og utarbeiding av planforslaget. Byrådet viser vidare til PBE og Rådgivande Biologer sine vurderingar om at observasjonar av artar ikkje i seg sjølv definerer verdien av eit område, jf. Miljødirektoratet sin rettleiar M-1941. Sjeldne artar kan bli observert i alle område, og alle område kan ha ein viss form for funksjon for sjeldne artar. For å oppnå hensiktsmessige forvaltningsavgjerder blir avgrensing av funksjonsområde normalt avgrensa til område der det er samanfall mellom observasjonar av artar og habitatkrav til desse artane. Når det gjeld arten gulspurv er det ikkje noko som tilseier at planområdet har ein spesiell funksjon for arten, samanlikna med

andre areal i regionen. Det er vidare vurdert at planområdet ikkje framstår som typisk gulspurvhabitat.

For meir detaljerte opplysningar viser byrådet til PBE sitt tilleggsnotat og notat frå Rådgivende Biologer som følgjer vedlagt. Byrådet sluttar seg til PBE si vurdering om at konsekvensane for naturmangfald er tilstrekkeleg vurdert, både når det gjeld metodikk og innhald i vurderingane.

Konklusjon

Med bakgrunn i det som er nemnd over tilrår byrådet å vedta planforslaget i tråd med PBE si innstilling.

Grunngjeving for å legge saka 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. 110 Bnr. 99 mfl., Fleslandsvegen felt I/L2, arealplan-ID 65930000 vist på plankart, sist datert 24.06.2024, med følgjande endringar:
 - i. Samferdsleareala som vist i figur 7 i fagnotat datert 03.09.2024 blir flytta slik at avstanden til bekk/vassdrag blir minimum ti meter. LNA1 blir utvida og BKB blir redusert.
 - ii. Del av areal BKB i nord som vist i figur 2 blir tatt ut og erstatta med føremål GV.
 - iii. Byggegrense blir lagt inn som vist i figur 6 i fagnotat datert 03.09.2024.
 - b. Tilhøyrande reguleringsføresegner, sist datert 29.05.2024, med følgjande endringar:
 - i. Bestemmelse legges til: Utelagring er ikke tillatt.
 - ii. Bestemmelse 3.1.12 strykes og erstattes med «Bygningene skal ha en plassering og utforming som skjermer boligbebyggelsen i sør/ sørøst mot støy fra virksomheten.». Dette for å sikre boligbebyggelsen mot støy.
 - iii. Bestemmelse 7.1.2 siste setning flyttes til nytt punkt 6.1.3.
2. Før kunngjering blir plankart og reguleringsføresegner retta i samsvar med bystyret sitt vedtak.

Dato: 20. mai 2025

Christine B. Meyer
Byrådsleiar

Eivind Nævdal-Bolstad
Byråd for byutvikling

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Fagnotat datert 03.09.2024, med følgjande vedlegg:

1. Plankart datert 24.06.2024
2. Reguleringsbestemmelser datert 29.05.2024
3. Planbeskrivelse datert 29.05.2024
4. Merknadsskjema datert 17.01.2023
5. Illustrasjonsplan datert 29.05.2024
6. Snitt og oppriss datert 22.01.2024
7. Illustrasjon 3D datert 24.03.2020
8. Sol- og skyggeillustrasjoner datert 04.08.2021
9. Lengde- og tverrprofiler veg datert 18.01.2024
10. ROS-analyse datert 29.05.2024
11. VA-rammeplan inkl. uttale datert 06.06.2019
12. Kulturminnedokumentasjon inkl. uttale datert 20.09.2018
13. Støyrapport datert 25.11.2018
14. Trafikkanalyse datert 17.01.2023
15. Naturmangfoldrapport datert 30.08.2023
16. Klimagassberegning datert 31.08.2023
17. Klimanorm datert 07.05.2024
18. Flomfarevurdering datert 29.11.2023
19. Kvikkleirevurdering datert 29.05.2024
20. Miljøgeologiske grunnundersøkelser datert 20.03.2019
21. AVINOR Restriksjonsplan tegning ENBR-P-08

Brev frå forslagsstillar datert 16.09.2024

Kommentar frå Plan- og bygningsetaten datert 20.09.2024

Brev frå Forum for natur og friluftsliv Hordaland datert 05.03.2025, med følgjande vedlegg:

1. NNI-Notat 98 datert mars 2025

E-post frå forslagsstillar datert 19.03.2025, med følgjande vedlegg:

1. Notat frå Rådgivende Biologer datert 17.03.2025

Tilleggsnotat til bystyresak 94/25 datert 20.03.2025

Tilleggsnotat til bystyresak 94/25 datert 25.03.2025

Brev frå Forum for natur og friluftsliv Hordaland datert 28.04.2025

Tilleggsnotat frå Plan- og bygningsetaten datert 05.05.2025, med følgjande vedlegg:

1. RB Notat 22.04.2025 – Fleslandsvegen 72