



Til  
PBE Byplan Private planer (Arbeidssted)

## Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20554-17  
Saksbehandler: Sigrid Halldorsson  
Dato: 03.09.2024

Fra  
Plan- og bygningsetaten

## Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Ytrebygda. Gnr. 110 Bnr. 99 mfl., Fleslandsvegen felt I/L2, Arealplan-ID 65930000

### Om planforslaget

A/Stab AS foreslår på vegne av Fleslandveien 72 AS detaljregulering for et område ved Lønningen i Ytrebygda bydel.



Figur 1: Fra venstre: oversiktskart som viser planområdet med rød prikk, og ortofoto med planavgrensing.

Formålet 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). Planområdet er på 26,16 daa og omfatter eiendommene gnr. 110 bnr. 99 m.fl. I dag er eiendommen bebyggt med noen eldre bygninger som har vært benyttet til blant annet leirskolevirksomhet. De eldre bygningene forutsettes revet i planforslaget.

Planforslaget legger til rette for to nye lager- og industribygg med tilhørende infrastruktur, samt en utfartsparkeringsplass i tilknytning til friluftsområdet i sørvest. Utnyttingsgrad er satt til maksimalt 96 % og bebyggelsen er satt til inntil 12 262 m<sup>2</sup> bruksareal. Maksimal gesimshøyde er kote +33 og maksimal planeringshøyde er kote +24. Det kan etableres parkering tilhørende lager- og industribygningene innenfor formålet BKB, eller som del av en

sambruk med utfartsparkeringsplassen.

Planforslaget er vurdert etter forskrift om konsekvensutredninger, og det er vurdert at planforslaget ikke er omfattet av forskriften.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

## **Planprosess og medvirkning**

Det er gjennomført medvirkning i tråd med plan- og bygningsloven, og ikke utover lovens minstekrav. Ytterligere medvirkning har ikke vært vurdert som nødvendig i denne saken.

### Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 16.05.2020. Høringsfristen var 30.06.2020. Det kom inn elleve private merknader og ni uttalelser fra høringsparter, herunder en innsigelse. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema datert 17.01.2023. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

I uttalelsene og merknadene blir det i hovedtrekk pekt på følgende:

- Støy: Naboer er bekymret for støy fra området som vil ha negative konsekvenser for nærliggende boligområde og friluftsområde. De ønsker at området blir benyttet til friluftsliv og ikke utbygd til industri og lager.
- Trafikk: Statens vegvesen fremmer innsigelse til planforslaget med bakgrunn i mangelfull utredning av konsekvensene for kapasiteten på overordnet vegnett. Vestland fylkeskommune peker blant annet på trafiksikkerhet.
- Kulturmiljø: Byantikvaren fraråder riving av eksisterende bebyggelse da de mener det ikke er i samsvar med gjeldende kulturminnestrategi.
- Konsekvenser for naboer: Naboer er bekymret for innsyn, og mener at foreslått vegetasjonsskjerm ikke er tilstrekkelig for å skjerme industribyggene. De er også bekymret for uønsket ferdsel gjennom industriområdet, og ønsker tiltak for å ivareta trygg skoleveg.
- Friluftsliv: Ønske om å benytte området til friluftsliv.

### Innsigelse fra Statens vegvesen

Statens vegvesen har fremmet innsigelse til planforslaget. Begrunnelsen er hensynet til fremkommelighet på riksveg 580 Flyplassvegen, på strekningen mellom Birkelandskrysset og Bergen lufthavn Flesland. Statens vegvesen vurderer at konsekvensene for fremkommeligheten ved et vedtak av planforslaget ikke er godt nok utredet, og mener god fremkommelighet til flyplassen er et viktig regionalt og nasjonalt hensyn. Forslagsstiller har fulgt opp forutsetningene for trekking av innsigelsen:

- Kommunens helhetlige trafikkanalyse er ferdigstilt, og
- Det er lagt inn følgende rekkefølgekrav: *Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet, skal utvidelsen av Flyplassvegen med tilhørende to-planskryss være opparbeidet eller sikret opparbeidet i tråd med detaljreguleringsplan for Ytrebygda, gnr. 111 bnr. 173 mfl. Rv. 580 Flyplassvegen, strekningen Birkelandsskiftet - Bergen lufthavn Flesland, planID 70620000.*

### Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endringsskjema datert 17.01.2023. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Plankart: Det er gjort mindre justeringer innenfor samferdselsarealene og LNF-arealene er endret til naturformål. Byggegrense er sammenfallende med formålsgrensen på deler av BKB. Vassdrag/ bekk er tegnet riktig inn.
- Bestemmelser: Det gjort mindre endringer og bearbeiding for å sikre intensjonen i planforslaget, samt konkretisering der det har vært et behov.

Endringene er ikke av vesentlig karakter og det er vurdert at det ikke har vært behov for begrenset høring.

### **Vurdering av planforslaget**

Plan- og bygningsetaten kommenterer sakens sentrale problemstillinger. Øvrige tema anses som tilfredsstillende løst og belyst.

Viktige hensyn i planprosessen har vært trafikk, hensyn til Lønningsbekken og estetiske og miljømessige hensyn til boligbebyggelsen i sørøst. Vi slutter oss til hovedformålet industri/ lager og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt med endringer.

### Planstatus og forholdet til overordnet arealstrategi

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene som er stilt i kommuneplanens samfunnsdel. Spesielt pekes det på bærekraftig byutvikling i menneskelig skala, kompakt og arealeffektiv by og fortetting med kvalitet. Planområdet er ikke del av kommuneplanens arealdel, men omfattes av kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE). Siden planområdet ikke er dekket av kommuneplanens arealdel, men KDP BLÅE, får kommuneplanens bestemmelser kun anvendelse i den utstrekning KDP BLÅE viser til dem. Formålet med KDP BLÅE er blant annet å skape grunnlag for fremtidsrettede og konkurransedyktige bedrifter i et godt fungerende næringsmiljø. KDP BLÅE avsetter området til fremtidig næringsbebyggelse, felt I/L2. I dette feltet tillates formål industri/ lager. Foreslåtte formål er i tråd med overordnet plan.

### Utnyttingsgrad og byggehøyder

Av KDP BLÅE sine bestemmelser går det frem at maksimal byggehøyde for feltet er ni meter, og maksimal utnyttingsgrad er 100 %. Planforslaget legger til rette for en bebyggelse på 96 % med 12 262 m<sup>2</sup> og en maksimal gesimshøyde på ni meter. Av bestemmelsene går det frem at bruksarealet skal regnes ut fra to plan. Det vil si at, dersom det etableres mer enn to etasjer skal bruksarealet regnes ut fra areal i første og andre etasje. Plan- og bygningsetaten vurderer at dette kan aksepteres for å gi fleksibilitet til næringer som krever større takhøyde.

### Arkitektur og utforming av planen

Planforslaget sikrer ikke føringer for antall bygg som kan føres opp innenfor planområdet. Av planbeskrivelsen og illustrasjonsplanen er det skildret og vist to bygg med en grunnflate på 3 302 m<sup>2</sup> og 2 829 m<sup>2</sup>. Det ene bygget er planlagt for Fleslandsvegen 72 AS som ønsker å flytte dagens virksomhet fra Kokstadflaten 13. Denne bedriften tilbyr salg/ utleie av

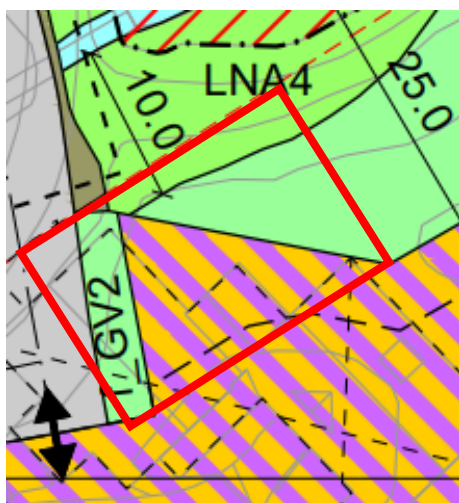
forskalingsutstyr. Det andre bygget er planlagt utleid eller solgt, og det er ukjent hvilken virksomhet som skal være i dette bygget.

I fagnotat til offentlig ettersyn ble forslagsstiller bedt om å vurdere en mer artikulert og variert takform. Grunnet bruk av grønne tak vurderer forslagsstiller dette som lite hensiktsmessig. Minimum 50 % av takflatene skal utformes som grønne tak dekket av biologisk materiale som sedum eller mose. Forslagsstiller vurderer at grønne tak også vil være positivt for det biologiske mangfoldet i området da det skaper et bedre habitat for insekter, planter og dyr. I tillegg vil det bidra til bedre drenering og dempe avrenningsintensitet fra tak, samt at det vil bidra til å fange inn svevestøv. Plan- og bygningsetaten stiller seg bak vurderingen til forslagsstiller. Solceller har vært vurdert i prosessen, men det er forslagsstiller gått bort i fra. Forslagsstiller vurderer at reflekterende flater er negativt for flytrafikken. Det samme gjelder hensynet til boligbebyggelsen som ligger høyere i terrenget.

Det er sikret i bestemmelsene at fasader skal gis et variert uttrykk i form av volumoppbygging, variasjon i fasadematerialer og plassering av lysåpninger, og byggene skal ha en mørkere fargeskala.

Etter kommunens ønske har det vært vurdert om utendørs lagring ikke skal tillates da dette kan bidra til at området kan virke skjemmende med hensyn til opplevelsen av tilgrensende friluftsområde. For den type næring forslagsstiller driver er det ifølge forslagsstiller essensielt med mulighet for utendørs lagring. De vurderer at dersom alt skal lagres innendørs må bygningene være betydelig større. Plan- og bygningsetaten anbefaler at utelagring ikke tillates, og foreslår derfor at det blir lagt til en bestemmelse om at utelagring ikke tillates.

Plan- og bygningsetaten har tidligere anbefalt at del av arealet BKB nord i planområdet blir omgjort til naturformål. Forslagsstiller har ikke ønsket å gjennomføre endringen. Plan- og bygningsetaten vurderer at arealet ikke er nødvendig og at sykkelparkering som er foreslått på dette arealet kan plasseres et annet sted. Arealinngrep, samt harde og tette flater skal begrenses. Ved å ta ut dette arealet og omgjøre det til naturformål blir kantsonen mot vassdraget større, noe som er positivt for vassdraget og naturmangfoldet.



Figur 2: Rød firkant avgrenser arealet BKB som anbefales endret.

Arealer og lokaler til frivillighet, kultur og idrettsaktiviteter har ikke vært vurdert som del av planarbeidet. Denne type arealbruk er ikke vurdert som egnet plassert i dette området.

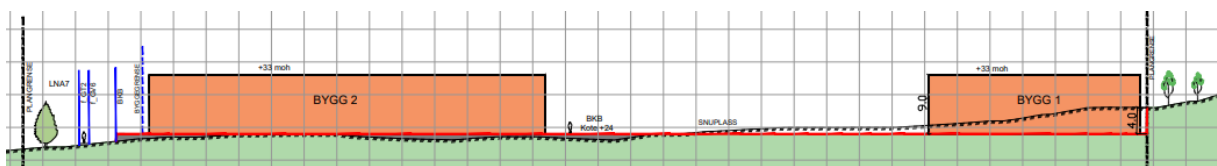
### Turveg og vegetasjonsskjerm

Det skal etableres vegetasjonsskjermer som skal skjerme området fra boligbebyggelsen i sørøst, dempe fjernvirkningen, og få til gode overganger mot tilgrensende friluftsområder. Det er sikret at vegetasjonsskjermene skal beplantes med vintergrønn vegetasjon som er minimum to meter ved beplantningstidspunktet, slik at skjermene har sin funksjon helt fra start. Ved vegetasjonsskjermene skal det etableres turveg som vil være en erstatning for turstien som går gjennom planområdet i dag, for å hindre kryssing gjennom næringsområdet. Turvegen vil være 1,5 meter og ha grusdekke, og kobler seg videre på eksisterende turveg som fortsetter mot sjøen i sørøst. Det er sikret at det skal etableres gjerde som hindrer at uvedkommende krysser næringsområdet.

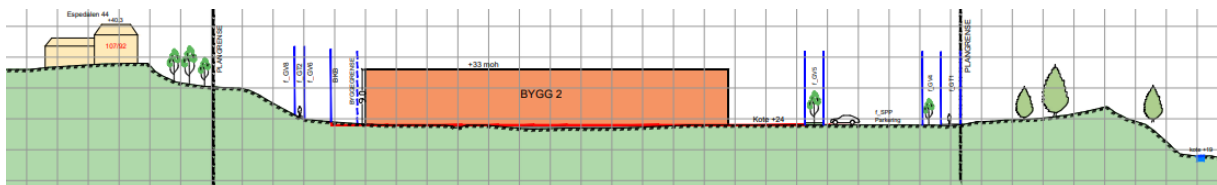
Det er sikret opparbeiding av vegetasjonsskjermene før det kan gis igangsettingstillatelse og opparbeiding av turveg før bebyggelsen kan tas i bruk.

### Terrengtilpasing

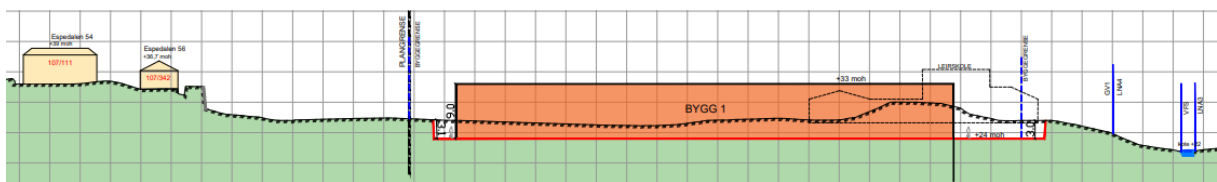
Planforslaget legger opp til terrenginngrep for å få planert byggetomten. Terrenginngrepene vil føre til en skjæring i nordøst på fire meter og en skjæring på tre meter, samt fjerning av terreng på en høyde på ca. seks meter i nordvest. Fra sørøst til nordvest er terrenget flatt og det vil ikke være nødvendig med terrenginngrep.



Figur 3: Snitt fra sørvest til nordøst.



Figur 4: Snitt fra sørøst til nordvest.

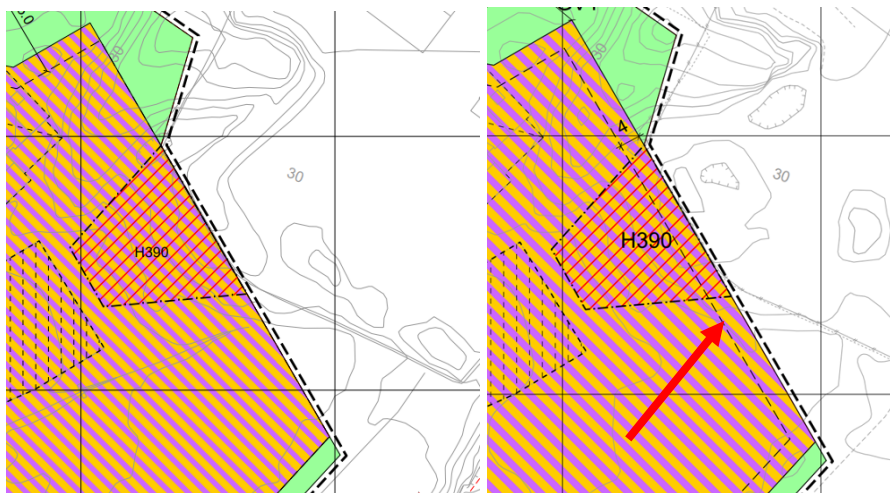


Figur 5: Snitt fra sørøst til nordvest.

Plan- og bygningsetaten har etterspurt en vurdering av nødvendigheten med et planert område på denne størrelsen, spesielt knyttet til skjæringen og terrenginngrepet i nordøst. Forslagsstiller har argumentert med nødvendig tilkomst rundt bygget for rednings- og slokkemannskap. I tidligere forslag var det en avstand på fire meter fra skjæring til byggegrense. I forslag til sluttbehandling er byggegrensen flyttet til å sammenfalle med formålsgrensen og eiendomsgrensen, og tilgjengelighet rundt bygget for rednings- og slokkemannskap er ikke lenger til stede.



Plassering av bebyggelsen nærmere nabogrense enn fire meter er ikke vurdert særskilt i planarbeidet. Plan- og bygningsetaten kan ikke anbefale at det blir åpnet for å plassere foreslåtte bygg nærmere nabogrense enn fire meter uten at konsekvensene av dette er vurdert. Plan- og bygningsetaten anbefaler derfor at byggegrense mot nordøst som vist i plankart til offentlig ettersyn blir lagt inn igjen i plankartet.



Figur 6: Plankart til sluttbehandling til venstre og plankart til offentlig ettersyn til høyre. Rød pil peker på byggegrense som anbefales tatt inn igjen i plankartet.

Plan- og bygningsetaten vurderer at foreslåtte terrenginngrep kan aksepteres med hensyn til næringsinteressene i planen.

#### Friluftsliv

Planområdet er del av et større område som er kartlagt som et viktig friluftsområde, friluftsområdet Lønningshavn og Mariholmen. Området ligger i grensen til et industriområde i nordøst, i sørøst er det spredt boligbebyggelse og i sør og vest er friluftsområdet. Området har tidligere vært benyttet til leirskole med fotballbane, volleyballbane og basketballbane. I dag er banene synlig slitte og noen steder gjengrodd. Området er gjennom KDP BLÅE avsatt til næringsformål og det er i tidligere planarbeid avklart at området ikke skal benyttes til friluftsliv. Plan- og bygningsetaten vurderer med bakgrunn i kunnskapsgrunnlaget som foreligger at det ikke er spesielle friluftslivinteresser innenfor planområdet.

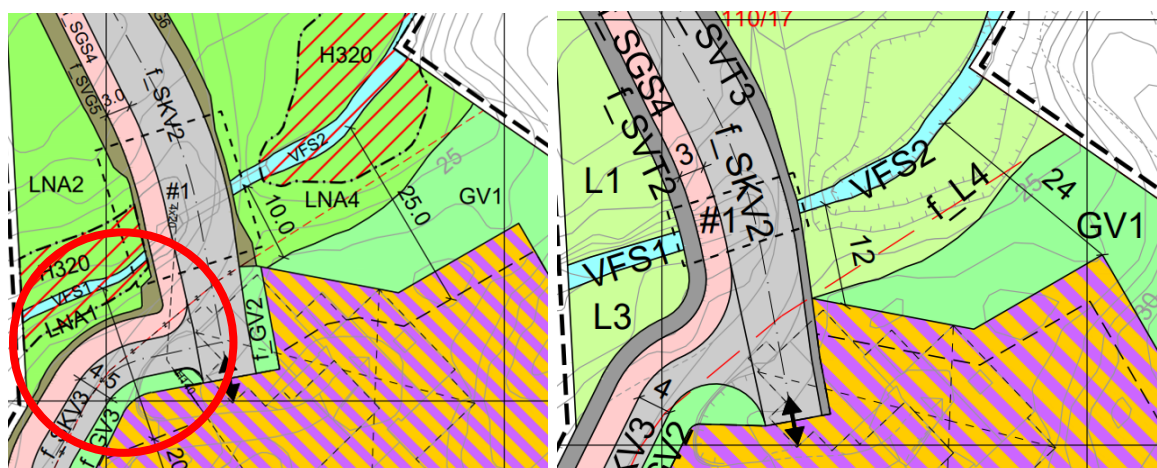
I KDP BLÅE er det stilt krav om at utfartsparkering P1 og trafiksikker gangadkomst/ turveg fra Fleslandsvegen til P1s vestgrense skal inngå i planen. Denne parkeringsplassen er viktig for å øke tilgjengelighet til friluftsområdet. Det er sikret i planen at utfartsparkeringsplassen skal etableres, men det er ikke tydelig nok at fire plasser alltid skal være tilgjengelige for allmennheten. Plan- og bygningsetaten foreslår dermed å legge til følgende i bestemmelse 3.1.17: «Maksimalt 24 av plassene kan benyttes av BKB.». Plan- og bygningsetaten vurderer utfartsparkeringen som et positivt tiltak for friluftslivet i området.

#### Natur og miljø

Vegetasjonen i planområdet består av skog med særs høy bonitet, et mindre område skog med lav bonitet og et område som er bebyggt. Det er utarbeidet naturmangfoldrapport med befarings gjennomført i august 2023. Tiltaket vil føre til permanente arealbeslag i et

grøntområde som er habitat for vanlige arter i distriktet. Etablering av nye harde flater i nedbørsfeltet til Lønningsbekken vil påvirke vassdragets hydrologi. Lønningsbekken er i dag ført i rør under vegen, men vil åpnes og det vil etableres bro og fritt spenn ved gjennomføring av planen. Dette er plan- og bygningsetaten positive til.

Til offentlig ettersyn var Lønningsbekken registrert og tegnet feil i plankartet. Dette ble ikke oppdaget før ved innlevering til sluttbehandling. Til offentlig ettersyn var det derfor større avstand mellom vassdraget og samferdselsarealene. Ved rett inntegning av vassdraget er avstanden vesentlig redusert. Det er riktig plassering av vassdraget som skal legges til grunn ved vurdering av planforslaget, selv om det er gjort feil tidligere i prosessen. Plassering av bekk/ vassdrag vises i figur 7.



Figur 7: Plankart til sluttbehandling til venstre og plankart til offentlig ettersyn til høyre. Rød sirkel viser samferdselsarealene som anbefales flyttet.

Kantvegetasjonen til Lønningsbekken har stor verdi og mange viktige funksjoner. Langs alle vassdrag med vannføring skal det opprettholdes et naturlig belte av kantvegetasjon, jf. vannressursloven § 11. Forslagsstiller foreslår å bevare kantvegetasjonen i et minimum ti meter bredt belte langs begge sider av bekken, med unntak av samferdselsarealene.

Plan- og bygningsetaten vurderer at det er mulig å opprettholde en kantvegetasjon på minimum ti meter også ved samferdselsarealene ved å flytte vegen noe mot sørøst. Dette vil redusere utbyggingsarealet noe, men det vurderes at det fremdeles er tilstrekkelige arealer for oppføring av foreslått bygningsmasse samt nødvendige arealer for parkering, snusløyfe, renovasjon og annet areal. Med bakgrunn i dette anbefaler plan- og bygningsetaten at samferdselsarealene blir flyttet bort fra vassdraget med en minimums avstand på ti meter.

Det er sikret i bestemmelsene at LNA, naturformål, skal være kantvegetasjon, men denne bestemmelsen er skrevet under VFS, friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Plan- og bygningsetaten foreslår å flytte denne bestemmelsen til under riktig formål, som er under bestemmelse 6.1. Dette for at bestemmelsen skal være gyldig til riktig arealformål.

### *Vurdering etter naturmangfoldloven*

Etter naturmangfoldloven (nml.) § 7 skal prinsippene i §§ 8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Videre går det frem at denne vurderingen skal gå frem av beslutningen.

Nml. § 8 gir føringer for kunnskapsgrunnlaget for offentlige beslutninger som får konsekvenser for naturmangfoldet. Det er i denne saken hentet eksisterende kunnskap fra offentlig tilgjengelige databaser, området er befart og historiske flyfoto er sammenlignet med dagens situasjon. Innhentet informasjon tilsier at det ikke er registrert store eller sjeldne naturverdier eller arter i planområdet. Den største naturverdien er Lønningsbekken som har middels verdi som naturtypen elvevannmasser. Grøntområdene er preget av nyere tekniske inngrep og innslag av fremmedarter. Fragmentene med gjenværende skog er for ung og for fattig til å kunne klassifiseres som en naturtype. Grøntområdene vurderes til å ha noe verdi som leveområder for vanlige arter. Plan- og bygningsetaten vurderer at kunnskapsgrunnlaget i dette planarbeidet er tilstrekkelig for å kunne belyse virkningene og konsekvensene av planen. Kravet til kunnskapsgrunnlag etter nml. § 8 anses som oppfylt.

Videre gir nml. § 9 krav om en «føre-var-holdning» for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Det vurderes at det foreligger et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag. Følgelig er det kjent hvilken påvirkning tiltaket vil ha på naturmangfoldet. Plan- og bygningsetaten vurderer at naturverdiene i området er godt kjent, og at føre-var-prinsippet i nml. § 9 ikke gjør seg gjeldende.

Av nml. § 10 går det frem at påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Det er et stort press på grøntområdene ved Flesland og Blomsterdalen etter omfattende inngrep de siste tiårene. Økosystemet er påvirket av flyplassen og øvrig bebyggelse, og det vurderes at dette tiltaket i liten grad vil øke den samlede belastningen. Plan- og bygningsetaten vurderer at påvirkning på økosystemet er dokumentert og belyst ut fra samlet belastning, og at nml. § 10 dermed er oppfylt.

Videre går det frem av nml. § 11 at tiltakshaver skal bære kostandene ved å hindre eller begrense naturskadene ved tiltaket. Nml. § 12 krever at man forsøker å unngå eller begrense skadene på naturmangfoldet gjennom valg av driftsmetoder, teknikk og lokalisering. Plan- og bygningsetaten vurderer at nml. §§ 11-12 er oppfylt.

Plan- og bygningsetaten vurderer at prinsippene i §§ 8-12 er ivarettatt.

### *Klimanorm og klimagassberegninger*

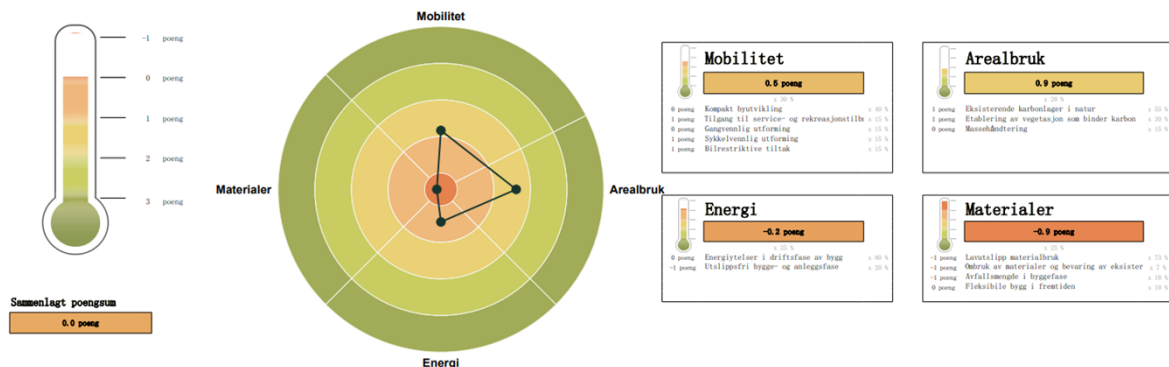
Klimagassberegningene viser at totalt utslipp for det samlede prosjektet er på 5 602 tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. De største utslippene er knyttet til byggematerialer og transport i drift.

Plan- og bygningsetaten har oppfordret forslagsstiller til å etablere fossilfrie/ nullutslipps anleggsplasser og redusere utslippene for avfallshåndtering. Av klimagassberegningene går det frem at forslagsstiller vil stille krav om utslippsfri byggeplass, og at kjøretøy for betong- og massetransport skal ha som mål å være utslippsfrie.



Klimanorm viser at foreslåtte tiltak får en samlet poengsum på 0,0 poeng. Prosjektet får høyest poengsum på arealbruk, og lavest på materialer.

#### Resultater



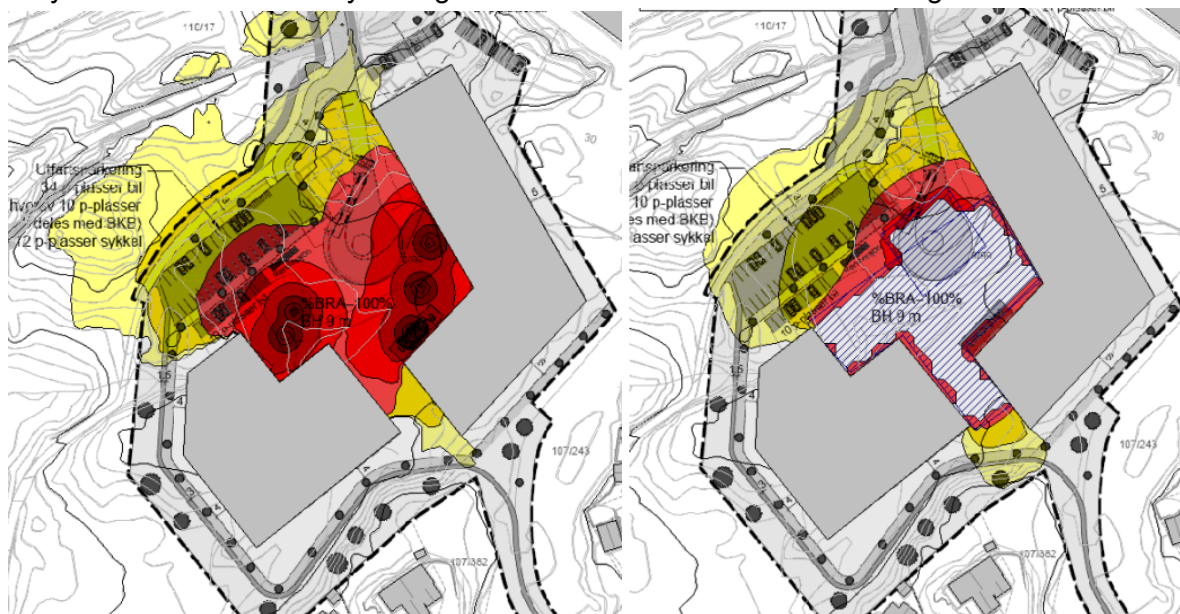
Figur 8: Resultat fra klimanorm.

Eksisterende bebyggelse på tomten skal rives. Det er ikke sikret gjenbruk av bygg og/ eller ombruk av bygningsmaterialer i planforslaget.

#### Støy

Området ligger innenfor rød flystøysone, men restriksjonene på bygging innenfor støysonen angår ikke industri eller lager.

Det er utarbeidet en støyutredning med utgangspunkt i støyreducerende tiltak for naboer og boligbebyggelse i sørøst. Støykildene som er identifisert er vogntog, truck og høytrykksspyler. Av rapporten går det frem at støyen vil være uvesentlig sammenlignet med flystøy, og den vil ikke medføre en økning i det totale støyinnivået selv om støyen fra næringsområdet i stille perioder vil være hørbar. Det går frem av rapporten at ingen av støykildene forårsaker støy over grenseverdiene ved de nærmeste boligene.



Figur 9: Til venstre illustrasjon som viser støyinnivå ved høytrykksspyling som skjer inni hjørnet av hvert bygg. Til høyre støyutbredelse fra vogntog og truck.



Figur 10: Støynivå ved varelevering. De to mest utsatte fasadene (40 dB og 44 dB) markert med røde sirkler.

I støyrapporten er bygg plassert mot planområdets sørlige grense. Plasseringen i støyrapporten er retningsgivende. Plasseringen skjærer boliger i sør fra støykilder internt i området.

Planen sikrer at varemottak ikke skal plasseres slik at eventuell støy påvirker boligbebyggelsen. Det foreligger også et dokumentasjonskrav om at det ved søknad om tiltak skal utarbeides støyvurderinger som dokumenterer støynivå og vurderer støyreduserende tiltak for tilgrensende boligområder iht. T-1441/2021. Dersom behov skal det gjennomføres støyreduserende tiltak. Det er sikret at det ikke skal være støyende aktivitet på kveld (kl. 19.00-23.00) og natt (kl. 23.00-07.00).

Plan- og bygningsetaten vurderer at plasseringen av bebyggelsen ikke er tilstrekkelig sikret. Vi anbefaler at dette støyreducerende tiltaket blir sikret i planen gjennom følgende bestemmelse: «Bygningene skal ha en plassering og utforming som skjærer boligbebyggelsen i sør mot støy fra virksomheten.». Tilføyelsen vil bidra til å skjerme eksisterende boliger fra unødvendige høye støynivå.

## Barn og unges interesser

Etter at leirskoledriften ble lagt ned, har området blitt mindre brukt av barn og unge. Eiendommen har stått til forfall, uteareal har grodd igjen og idrettsbanene er slitte.

Bergen kommune gjennomførte barnetråkkregistrering i arbeidet med KDP BLÅE i 2011. I denne registreringen ble området karakterisert som et sted barna unngår og ikke bruker aktivt. Etter merknader til offentlig ettersyn har naboer informert om at området nå er mer brukt. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er uheldig at områder som er brukt av barn og unge blir bygd ned. Derimot er bruken av areal avklart i overordnet plan og planforslaget er i tråd med den ønskede utviklingen av området.

Nærområdet mot sjø i sørvest har gode kvaliteter for barn og unge. Her ligger Gitlapollen og Lønningshavn som er mye brukt av barn og unge. Planforslaget får ikke konsekvenser for bruk av nærområdet.

### Konsekvenser for naboer

Naboer er negative til planforslaget med tanke på støy og bruken av området. Støy blir vurdert som akseptabelt og bruken av området er avklart tidligere i planprosessen. Vi viser til anbefaling om å sikre byggenes plassering med ny bestemmelse for å redusere støybelastningen i ferdig bygd situasjon.

Det er utarbeidet sol- og skyggeanalyser som viser at solforholdene til nabobebyggelse ikke vil påvirkes av planlagte tiltak. Solstudiene har tatt utgangspunkt i to bygninger som ligger mot sør.

Plan- og bygningsetaten vurderer at konsekvensene for naboer er akseptable.

### Trafikale forhold

#### *Adkomst*

Adkomst til planområdet er fra nord via fylkesveg 177 Fleslandsvegen. Eksisterende avkjørsel fra Fleslandsvegen blir fjernet og ny avkjørsel blir etablert noe lenger vest for denne. Ny avkjørsel fører til at innkjøring til busslomme blir tryggere og mer oversiktlig.

Adkomstvegen er dimensjonert for vogntog og det er illustrert en snuplass dimensjonert for vogntog inne på næringsområdet.

Det skal etableres gang- og sykkelveg fra Fleslandsvegen og inn til utfartsparkeringsplassen.

#### *Parkering*

Det foreslås en parkeringsdekning for bil på fire plasser per 1000 m<sup>2</sup> industri/ lager, noe som er i innenfor kravet i kommuneplanens arealdel der kravet er 5-8 plasser per 1000 m<sup>2</sup> for industri/ lager og 3-6 plasser per 1000 m<sup>2</sup> for lager/engros. Utfartsparkeringsplassen skal ha 28 parkeringsplasser. Det skal etableres to sykkelparkeringsplasser per 1000 m<sup>2</sup>.

Det legges til rette for sambruk av utfartsparkering f\_SPP mellom næringsområdet og besøkende til turområdene i sørvest. Parkeringsplassen kan brukes av næringsvirksomheten på dagtid i ukedagene, samtidig som at allmennheten skal ha tilgang til fire av plassene hele døgnet alle dager. På ettermiddag og i helger vil hele parkeringsplassen være tilgjengelig for allmennheten. Det skal også etableres sykkelparkering som del av denne.

### Kulturmiljø

Det er ingen registrerte automatisk fredede kulturminner eller andre kulturmiljø registrert innenfor planområdet. Byantikvaren fraråder riving og mener riving av eksisterende bygninger ikke er i samsvar med gjeldende kulturminnestrategi og at det vil være mulig å nyttiggjøre seg av hele eller deler av bygningsmassen innenfor planområdet. Eksisterende bygninger i planområdet er ikke nevnt i kulturminnegrunnlaget tilhørende KDP BLÅE. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er gjort en vurdering av kulturmiljø i forbindelse med utarbeiding av KDP BLÅE og utbyggingen er dermed avklart i overordnet plan. Bygningene anses ikke om spesielt verneverdige, og plan- og bygningsetaten støtter riving av eksisterende bygninger.

Sørvest i planområdet er det en eldre mur langs turvegen f\_GT1, trolig fra 1920-tallet. Muren vil ikke bli påvirket av tiltaket.

### Risiko og sårbarhet

ROS-analysen viser seks hendelser eller situasjoner med gult risikonivå og ingen med rødt risikonivå. Dette gjelder skog-/ lyngbrann, ekstremvær som vind/ storm og orkan, vann-/ grunnforurensning, støy, trafikkulykke og brann. For industri-/ lagerområdet er det ekstremvær og brannfare som synes å ha høyest potensielt farenivå. For nærmiljøet er det akutt forurensning og trafikkulykker.

Området er omfattet av aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det er gjennomført en utredning av områdeskredfare. I utredningen går det frem at det er forhold i området som taler for at området ikke er utsatt for kvikkleireskred.

### Oppsummering av forslag til endringer

Plan- og bygningsetaten har anbefalt forslagsstiller om å gjøre endringer i planforslaget. Disse endringene gjelder å oppnå tilstrekkelig avstand til vassdrag og nabogrense, sikre at naboer blir skjermet fra støy, og at lagring skjer innendørs i området av omsyn til friluftsområdet.

Det har vært dialog mellom forslagsstiller og plan- og bygningsetaten om endringer som er foreslått i dette fagnotatet, både skriftlig og muntlig. Det har dessverre ikke vært mulig å komme frem til en enighet. Plan- og bygningsetaten vurderer at det derfor er nødvendig å fremme planforslaget til sluttbehandling med anbefaling om endringer av planmaterialet. Endringene er vurdert til å være viktige å forankre i planmaterialet av hensyn til planområdets naboer (som får et næringsområde tett innpå seg), og av hensyn til vassdrag og naturmangfold, samt tilkomst til og opplevelsen av friluftsområdet. Plan- og bygningsetaten vurderer at endringene ikke vil få vesentlige negative konsekvenser for realisering av utbyggingsplaner, men vil være viktige for naturen og innbyggere som bor og ferdes i området.

### **Anbefalt 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.

Plan- og bygningsetaten

**Aslaug Aalen**

*Avdelingsleder*

**Tarje Wanvik**

*Etatsdirektør*

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk.*



**Vedlegg:**

Plankart datert 24.06.2024  
Reguleringsbestemmelser datert 29.05.2024  
Planbeskrivelse datert 29.05.2024  
Merknadsskjema datert 17.01.2023  
Illustrasjonsplan datert 29.05.2024  
Snitt og oppriss datert 22.01.2024  
Illustrasjon 3D datert 24.03.2020  
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 04.08.2021  
Lengde- og tverrprofiler veg datert 18.01.2024  
ROS-analyse datert 29.05.2024  
VA-rammeplan inkl. uttale datert 06.06.2019  
Kulturminnedokumentasjon inkl. uttale datert 20.09.2018  
Støyrapport datert 25.11.2018  
Trafikkanalyse datert 17.01.2023  
Naturmangfoldrapport datert 30.08.2023  
Klimagassberegning datert 31.08.2023  
Klimanorm datert 07.05.2024  
Flomfarevurdering datert 29.11.2023  
Kvikkleirevurdering datert 29.05.2024  
Miljøgeologiske grunnundersøkelser datert 20.03.2019  
AVINOR Restriksjonsplan tegning ENBR-P-08

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20554