



**REGULERINGSFORSLAG TIL
OFFENTLEG ETTERSYN**

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2023/10654-86
Sakshandsamar: Sigrid Halldorsson
Dato: 15.09.2025

**Forslag til detaljregulering – offentlig ettersyn
Ytrebygda. Gnr. 111, Bnr. 96 mfl., Kokstadflaten Nord,
Reguleringsplan arealplan-ID 71270000**

Om planforslaget

SE Arkitektur AS foreslår på vegne av Odfjell Land AS detaljregulering for eit område på Kokstad i Ytrebygda bydel.



Figur 1: Til venstre oversiktskart over planområdet markert med raud prikk, til høgre flyfoto med planavgrensing.

Intensjonen med planforslaget er å leggje til rette for næringsutvikling i form av forretning, kontor, tenesteyting, industri og lager. Planområdet er på om lag 79 daa og omfattar eigedommane gnr. 11, bnr. 96 med fleire. Det er foreslått nye bygg med eit samla nytt bruksareal på 63 110 m². Det er det same som 150 %-BRA, innanfor føremålsgrrensa til felt F/K/T4 i områdereguleringsplan for Ytrebygda, del av gnr. 111, 114 og 34, Liland og Birkeland Øvre, Kokstad øst (planid: 61130000). Det vert lagt til rette for sju nye bygg, der maksimal gesimshøgde innanfor planområdet er 20 meter over planert terreng (kote +89). Området ligg i eit etablert næringsområde på Kokstad. I dag er store delar av planområdet planert ut og nytta til mellom anna parkering. Det er eit eksisterande næringsbygg, Kokstadflaten 35, innanfor planområdet. Kollen Bjørnåsen og økologisk korridor mot Storrinden vert varetekne i planforslaget.

Planforslaget er ikkje omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing. Sjå planskildding med vedlegg for utfyllande opplysningar.

Planprosess og medverknad

Det vart varsla oppstart 23.05.2023. Komplette planforslag til handsaming vart motteke 22.08.2025. Det er gjennomført medverknad i tråd med plan- og bygningslova, og ikkje utover lova sitt minstekrav.

Merknadar til kunngjering og varsling av oppstart

Til varsel om oppstart vart det motteke tre private merknadar og 13 høyringsuttalar. Desse er summert opp og kommentert av forslagsstillar i merknadsskjema datert 08.04.2025. Vi har gått gjennom materialet og vurderer merknadsskjemaet som dekkjande.

I uttalanene og merknadane vert det i hovudtrekk peika på følgjande:

- Naboar og grunneigarar er negative til at deira eigedommar som omfattar delar av kollen Bjørnåsen og vegetasjonsbeltet nord for denne, vert regulert til grønstruktur. Dei ynskjer at det vert lagt til rette for å utvikle delar av Bjørnåsen og vegetasjonsbeltet til næringsbygg, slik områdereguleringsplanen opnar for.
- Eviny har merknadar som gjeld infrastruktur for fjernvarme.
- LUKS har merknadar til tilkomst til varemottak og varelevering.
- Helsevernenheten er positive til at Bjørnåsen og den økologiske korridoren gjennom området skal bevarast, samt at planen skal sikre gangsamband frå bybanestopet Kokstadflaten, gjennom planområdet, og til Storrinden friluftsområde.
- Statsforvaltaren i Vestland legg til grunn at planarbeidet vil verte utarbeida i tråd med overordna plan, og ikkje i strid med nasjonale føringar for arealpolitikken. Statsforvaltaren har vidare merknadar som gjeld sikring av turveg/ snarveg, arealnøytralitet, naturmangfald og ROS-analyse.
- Statens vegvesen meiner at det må leggjast vekt på tiltak som fremjar nullvekstmålet, og meiner at det må vere låg parkeringsdekning, gode forhold for sykkel og gode ganglinjer. Det er viktig med fokus på trafikksikre løysingar for renovasjon og varelevering. Vegvesenet legg til grunn at planen vil ha rekkjefølgjekrav som sikrar tiltak knytt til trafikksikkerheit og framkomelegheit, og at det må reknast med rekkjefølgjekrav knytt til Flyplassvegen i tillegg til krav som følgjer av områdereguleringsplanen.
- Bergen Vann har opplysningar og merknadar som gjeld offentleg vassforsyning og avlaup, samt VA-rammeplan.
- Byantikvaren ber om at det vert gjort ein enkel dokumentasjon som viser om det kan vere ukjende kulturmiljø innanfor planområdet.
- Bergen brannvesen har innspel om forhold som kan ha innverknad på redningsinnsats.
- Forum for natur og friluftsliv (FNF) forventar at Kokstadvegen nord i planområdet vert flytta lenger sør. FNF har vidare merknadar til plassering av denne vegen, til ureine massar innanfor planområdet, til utfylling utanfor plangrensa, og førekomst av naturmangfald i og ved planområdet.
- Bymiljøetaten er negative til nedbygging av Bjørnåsen og den økologiske korridoren. Bymiljøetaten er positive til å endre plassering av Kokstadvegen ved å leggje den lenger sør. Bymiljøetaten har vidare innspel og merknadar til naturkartlegging,

overvasshandtering, friluftsliv og gangsamband, mobilitet, byromsfaglege forhold, tilkomstvegar, planavgrensing og gjennomføring.

- Vestland fylkeskommune har merknadar til etablering av handel, arkitektur, samferdsel og kulturmiljø.
- Byarkitekten vurderer at det er viktig å sjå på bygga sin skala, fjernverknad, blågrøne kvalitetar, materialbruk og gode klimaløysingar. Rår frå nedbygging av Bjørnåsen.

Vurdering av planforslaget

Plan- og bygningsetaten kommenterer saka sine sentrale problemstillingar. Andre tema er vurdert som tilfredsstillande løyst og belyst. Vi sluttar oss til hovudføremålet og hovudgrepet i planforslaget.

Dette er førebelse vurderingar. Vår endelege tilråding vil kome fram av fagnotat til slutthandsaming.

Planstatus og overordna arealstrategi

I kommuneplanen sin arealdel er planområdet avsett til næring, område I/K/L1. Planområdet er regulert til forretning, kontor og tenesteyting, felt F/K/T4, i reguleringsplan for Ytrebygda, del av gnr. 111, 114 og 34, Liland og Birkeland Øvre, Kokstad øst, og til forretning, kontor og tenesteyting, felt FKT2, i reguleringsplan for Ytrebygda, del av gnr. 33, 34 og 11, Kokstad vest og Storrinden. Reguleringsplan for Kokstad vest og Storrinden omfattar berre ein liten del av planområdet i nord, og det er difor områdereguleringsplan for Kokstad øst som i hovudsak gjev føringar for planforslaget.

Kommuneplanen sin arealdel skal bidra til å oppnå dei måla som er sett i kommuneplanen sin samfunnsdel. Spesielt vert det peika på berekraftig byutvikling i menneskeleg skala, kompakt og arealeffektiv by og fortetting med kvalitet. Kommuneplanen opnar for at det i område for industri, kontor og lager (I/K/L) kan etablerast kontor, industri, lager og arealkrevjande næringsverksemd. Områdereguleringsplanane opnar for at det kan etablerast forretning, kontor og tenesteyting. Intensjonen er å leggje til rette for vidare utbygging av Kokstad, ved å leggje til rette for sykkel og opprusting av gater og fortau.

Arealføremål

Planforslaget opnar for føremåla forretning (plasskrevjande varesal), kontor, tenesteyting, industri og lager. Det er sikra ei føremålsfordeling innanfor kvart felt. Innanfor felt F/K/T1 kan det etablerast inntil 3000 m² bruksareal handel/ forretning, innanfor felt F/K/T2 inntil 700 m² bruksareal handel/ forretning, innanfor F/K/T3 kan det etablerast inntil 500 m² bruksareal handel/ forretning, innanfor F/K/T4 inntil 2500 m² bruksareal handel/ forretning, innanfor F/K/T5 inntil 15 000 m² bruksareal handel/ forretning, og innanfor F/K/T6 1300 m² bruksareal handel/ forretning. Innanfor felt KBA kan det etablerast inntil 10 000 m² bruksareal handel/ forretning. Det er ikkje sett avgrensing på bruksareal industri utover maksimal utnyttingsgrad for feltet KBA.

For felt F/K/T1, F/K/T2, F/K/T3, F/K/T4 og F/K/T6 er det sikra at forretning, arealkrevjande varehandel, skal etablerast i første etasje, og i etasjar som har inngangsparti på bakkeplan. Arealkrevjande varehandel er i tråd med overordna plan, men det er avgrensa til å berre

kunne etablerast i første etasje. Omfanget av forretning/ handel må difor reduserast før slutthandsaming av planen.

Plan- og bygningsetaten opna ved oppstart av planarbeidet for at føremåla industri og lager kunne vurderast i planprosessen, dersom det vart føreslått eit avgrensa omfang av dette. Det skulle også sikrast at industri og lager var ein del av ei kontor/ forretningsverksemd. Type industri skulle konkretiserast i planen. Det skulle vidare vurderast korleis industri og lager ville fungere sett i samanheng med andre føremål i planforslaget, og korleis det vil påverke kvalitet i byrom mellom bygga og mot sentrumsområdet i sørvest. Industriføremålet skulle ikkje grense mot sentrumsføremålet, og det skulle ikkje vere støy, støv eller lukt frå verksemda.

Forslagsstillar ynskjer å leggje til rette for lett industri og lager. Dette er føreslått som del av det kombinerte føremålet, felt KBA, som opnar for forretning, kontor, industri og lager. Det er opna for tekstilindustri, matvareproduksjon, elektronisk industri og produksjon av hushaldsapparat. Det kan ikkje etablerast tung industri som metallproduksjon, kjemisk industri og produksjon av tynge utstyr. Forslagsstillar vurderer at industri- og lagerføremålet ikkje medfører ulemper for omgivnadane.

Det er utarbeida ei støyutgreiing der det er gjort berekningar av endring i støynivå ved nærliggjande bustadar som følgje av auka trafikk til og frå planlagd utbygging. Det kjem fram i rapporten at auka trafikk vil føre til auka støynivå på nærliggjande bustadfelt ved Kokstadflaten med 1-2 dB. Dette støynivået er under grenseverdi og det er ikkje krav om avbøtande tiltak. Vidare kjem det fram at dersom det vert etablert industri som gjev ein særleg auke i trafikk på natt, eller vesentleg anna tungtrafikk enn det som er sett i føresetnadane, bør det stillast krav til ny støyutgreiing ved søknad om tiltak. Det er ikkje forventa at støy frå næring eller industri vil overskride grensene ved dei næraste bustadane så lenge det ikkje vert lagt til rette for særleg støyande verksemd med utandørs aktivitet. Det er sikra i planen at det ved etablering av industri som fører til eit støynivå som er høgare enn 62 dB skal det utarbeidast ei støyutgreiing som skal gjere greie for skjermingstiltak og vise korleis støybelastninga for kringliggjande eigedomar vert heldt under grenseverdi.

Det er føreslått eit bruksareal på 18 393 m² for føremålet KBA. For felta for forretning, kontor og tenesteyting er det føreslått eit samla nytt bruksareal på 44 717 m². Det er sikra type industri, og vi vurderer at det er føreslått eit avgrensa omfang av dette innanfor planområdet. Derimot er det ikkje sikra at industrien skal vere ein del av anna kontor- eller forretningsverksemd. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at forslaget kan akseptrast. Industriføremålet er plassert lengst borte frå sentrumsføremålet sørvest for planområdet, og ligg mot næringsområdet nordvest for planområdet der det mellom anna er opna for industri-handverks- og lagerverksemd. Det er også sikra i føresegnene at forretning og kontor bør plasserast lengst mot sørvest, og industri og lager lengst mot nordaust innanfor feltet KBA. Det er sikra at det skal gjennomførast tiltak dersom det er støy frå verksemda. Plan- og bygningsetaten saknar at det er sett restriksjonar på støv og lukt, og vurderer at dette må verte gjort før slutthandsaming av planen.

Utnyttingsgrad og byggjehøgder

Av områdereguleringsplanen sine føresegner går det fram at maksimal gesimshøgde for feltet er 16 meter over planert terreng. Som hovudregel skal nye bygg førast opp i fire til fem

etasjar, og det skal vere variasjon i byggjehøgde innanfor kvart felt. Føreslegne byggjehøgder er i hovudsak i tråd med områdereguleringsplanen, med unntak av bygg B, felt F/K/T6, og bygg G, felt F/K/T1. For bygg B, felt F/K/T6, er det føreslått ei maksimal gesimshøgde på 20 meter (kote +89), og for bygg G, felt F/K/T1, er det føreslått ei maksimal gesimshøgde på 18 meter (kote +83) over planert terreng. Eksisterande kontorbygg har ei maksimal gesimshøgde på om lag 20 meter (kote +89).

Forslagsstillar vurderer at ei gesimshøgde på 20 meter for bygg B ikkje har negative konsekvensar. Det vert vurdert at bygget er tilbaketrekt frå omkringliggjande vegnett og plassert mellom eksisterande kontorbygg og nytt bygg A, felt KBA. Forslagsstillar vurderer at bygg G med ei gesimshøgde på 18 meter ikkje vil ha negative konsekvensar, og viser til at omkringliggjande bygg har høgare kotehøgde. Forslagsstillar ynskjer variasjon i høgder for å skape variasjon og spenst i bygningsstruktur, samt bidra til ei meir effektiv arealutnytting av tilgjengeleg tomteareal.

Plan- og bygningsetaten vurderer at føreslegne byggjehøgder er akseptable, sjølv om to av dei føreslegne bygga er i strid med områdereguleringsplanen. Vi er samd i vurderingane til forslagsstillar om at byggjehøgdene til desse bygga ikkje har negative konsekvensar, og er positive til at det vert sikra variasjon i høgder. Plan- og bygningsetaten vurderer at planområdet toler den føreslegne utbygginga, og vurderer at det er positivt at det vert bygd på allereie nedbygde flater. Det er sikra god kvalitet i utforming av bygg og uteareal, noko som vi vurderer at kan gje grunnlag for å opne for byggjehøgder over maksimal høgde sett i områdereguleringsplanen.

Det er føreslått eit samla nytt bruksareal på 63 110 m², som er det same som om lag 150 %-BRA. Dette er i tråd med områdereguleringsplanen der maksimal utnytting for felt F/K/T4 200 %-BRA. Utnyttingsgrad for kvart felt går fram i tabell på side 42 i planskilddinga.

Felt	Feltstørrelse (m ²)	m ² BRA	%-BRA	Avrundet %-BRA
KBA	12 096	18 393	152%	155%
F/K/T1	3 905	5 481	140%	145%
F/K/T2	1 458	2 717	186%	190%
F/K/T3	10 987	25 527	232%	240%
F/K/T4	2 991	5 388	180%	185%
F/K/T5	8 009	25 022	313%	320%
F/K/T6	1 632	6 109	374%	380%

Figur 2. Tabell på side 42 i planskilddinga.

Forslagsstillar har med utgangspunkt i det samla bruksarealet runda opp til næraste fem til ti prosent. Plan- og bygningsetaten vurderer at dette ikkje kan gjerast, då bruksarealet i kvadratmeter ikkje stemmer med oppgitt prosent på plankartet. Plan- og bygningsetaten vurderer at kvadratmeter og prosent bruksareal må samsvare, og forslagsstillar må halde seg til korrekte oppgitte bruksareal, ikkje dei avrunda tala. Slik plan- og bygningsetaten forstår det er det også dei korrekte kvadratmeter og tilhøyrande prosent som er lagt til grunn i illustrasjonar og anna planmateriale. Bruksarealet som er oppgitt på plankartet (kolonne fem i tabellen over) må difor endrast (kolonne fire) til slutthandsaming. Kolonne fem i tabellen må fjernast.

Arkitektur og byform

Planområdet ligg på Kokstad som er eit område med harde flater, større overflateparkeringsplassar, kontorbygg og arealkrevjande næringsverksemd. Nokre stader er det mindre skogsområde som er bevart mellom bygga.

I områdereguleringsplanen for Kokstad vest og Storrinden er det lagt til rette for eit sentrumsområde sørvest for planområdet, der det skal etablerast ein meir urban bygningsstruktur med gater og torg. Forslagsstillar ynskjer gjennom dette planforslaget å endre strøkskarakteren som er i området ved å vidareføre nokre av desse prinsippa med gangaksar og urbane bygningsstrukturar kor bygningar er ført ut mot fortau, gatetun og torg.

Forslagsstillar føreslår parkeringsanlegg under terreng, slik at ein kan leggje til rette for eit levande gatemiljø der gåande kan bevege seg og opphalde seg trygt. Forslagsstillar har lagt vekt på å opne bygningsstrukturane opp mot omgivnadane, og opne fasadar mot gate eller torg, noko forslagsstillar vurderer at bidreg til menneskeleg skala. Det skal ikkje vere detaljhandel eller daglegvarehandel. Første etasje skal ha ei minimumshøgde på fem meter for felta F/K/T. Det er opna for utelagring i samband med utandørs utstilling av varer for sal.

I følgje områdereguleringsplanen skal det leggjast vekt på at nye bygg og anlegg med uteareal skal ha ei god utforming. Nye bygg skal ha høg kvalitet på arkitektur og materialbruk i forhold til sin funksjon og bruk. Utomhusanlegg mot offentleg veg og felles plassar skal ha høg kvalitet på arkitektur og materialbruk, som også omfattar møblar, skilt, belysning og beplanting. Det skal vere eit tydeleg skilje mellom offentlege vegareal og tilliggjande byggeområde. Installasjonar i samband med sal langs fasade skal tilpassast bygget si arkitektoniske utforming, og tekniske installasjonar skal integrerast i bygg. Nye bygg mot offentleg veg skal tilpassast ei meir bymessig utvikling, og bygga skal ha hovudfasade mot, og vende seg til, veg eller gate.

Forslagsstillar vurderer at det er forsøkt å skape gode linjer som bryt opp fasadane, samt ei betring av skalaen med ulike variantar av vertikale fasadeelement. Kwart bygg si utforming skal ha sin sjølvstendige identitet, men også vere i eit positivt samspel med kvarandre og tilgrensande omgivningar. Det er sikra i føresegnene at bygga skal vere heilskapleg utforma, og at dei enkelte bygga skal verte utforma etter felles prinsipp for samansetning og oppdeling av volum og volumn sin material- og fargebruk. Det er vidare sikra at fasadar som er lengre enn 30 meter skal delast opp ved hjelp av fargebruk, materialbruk og/ eller sprang som inntrekning og/ eller utkraging. Plan- og bygningsetaten er positive til dei føreslegne arkitektoniske verkemiddela, og vurderer at det spesielt er viktig at det vert sikra at dei store bygningsvoluma vert mindre dominerande.

For bygga i felta F/K/T føreslår forslagsstillar at fasademateriale skal vere i tre, plater, tegl, pussa flater, stein, mur og metall, og kan ha innslag av til dømes betong. Plan- og bygningsetaten vurderer at materialbruk på fasade bør vurderast vidare i planprosessen, og tilrår at materialbruk vert ytterlegare konkretisert før slutthandsaming av planen.

For felta F/K/T4, F/K/T5 og F/K/T6 er det sikra at fasade på gateplan skal vere transparent, slik at verksemda innanfor skal vende seg ut mot aktuelle torg, vegar og gatetun. For felt KBA er sikra at første etasje mot gatetun f_GT1 skal ha aktive fasadar som gjer verksemda innanfor synleg gjennom vindauga. For felt F/K/T5 er det sikra at det skal vere passasjar og

større opningar for å sikre gode gangsamband til gardsrom, og at fasade mot kommunal veg Kokstadflaten skal ha bua hjørne. Det er ikkje sikra at det skal vere to bygg innanfor felt F/K/T5, men det er sikra at det i føresegnssområde #6 skal vere eit køyrbart dekke som knytt saman f_V2 og f_GT1. Gjennomgang og trapp frå stopplomma, o_V1, til føresegnssområde #6 er ikkje sikra. Plan- og bygningsetaten tilrår at dette vert sikra dersom det vert lagt til rette for stopplomme i planforslaget.

Bygga i felt F/K/T1 og F/K/T2 vender seg ikkje direkte mot kommunal veg Kokstadflaten. Plan- og bygningsetaten vurderer at det må arbeidast meir med planforslaget slik at desse bygga møter vegen Kokstadflaten på ein betre måte. Det vert lagt til rette for ein barriere mellom bygga og vegen, og det er føreslått ei trapp som tilkomst ved felt F/K/T2. Plan- og bygningsetaten tilrår at trappa vert endra til ein trillbar gangveg, slik at tilkomsten vert tilgjengeleg for fleire. Vi tilrår vidare at rekkjefølgjekrav om opparbeiding av trappa vert knytt til felt F/K/T2.

Det er vidare sikra at tak skal etablerast med tilbaketrekt øvste etasje, eller skrå vegg i dei to eller tre øvste etasjane i felt F/K/T6. Plan- og bygningsetaten er positive til dette. Vi vurderer at dette kan bidra til å dempe høgdeverknaden av bygget, noko som er positivt sidan dette bygget vil vere det høgste bygget innanfor planområdet.

Forslagsstillar vurderer at eit viktig prinsipp i plangrepet er den føreslegne grønne barrieren sentralt i planområdet, i felt f_GT1. Det vert vurdert at denne vil skape ein god atmosfære for mjuke trafikantar langs eksisterande internveg til kontorbygget, samstundes som at det skil aktiviteten i felt KBA frå omkringliggjande miljø. Den grønne barrieren vil også føre gåande mot turvegen mot Storrinden. Det er sikra at Kokstad plantemeny, datert august 2010, skal vere førande for beplanting og opparbeiding av grønne område langs vegar, gater og torg. Kokstad plantemeny er ein rapport frå 2010 som skal leggje til rette for opprusting av eksisterande område og gje tilrådingar for val av planter på Kokstad.

Den grønne barrieren i felt f_GT1 som vist i illustrasjonsplanen er ikkje sikra i planforslaget. Plan- og bygningsetaten meiner at dette må gjerast. For å nå ambisjonane om ein god atmosfære for mjuke trafikantar vurderer plan- og bygningsetaten at det er viktig med tilstrekkeleg med vegetasjon i området. Vi vurderer at dette også vil bidra til å bryte opp dei høge voluma som er føreslått i planforslaget.

Plan- og bygningsetaten er i utgangspunktet positive til føreslått arkitektur og byform, og vurderer at planforslaget følgjer områdereguleringsplanen sine føresegner for utforming av nye bygg og utomhusanlegg. Vi vurderer at det er positivt at planforslaget legg til rette for ein urban bygningsstruktur med tilhøyrande gatetun og torg, samt sikrar ein god overgang til sentrumsområdet i sørvest. Plan- og bygningsetaten vurderer likevel at det er viktig at arkitektoniske kvalitetar som mellom anna materialbruk på fasade og på dekke, samt vegetasjon i større grad vert konkretisert og sikra i det vidare planarbeidet. Vi vurderer at det er viktig å sikre dei gode ambisjonane og intensjonane som ligg til grunn.

Terrengtilpassing

Store delar av planområdet er planert på ulike nivå, om lag på kote +64 og kote +68. Det lågaste punktet er på om lag kote +58 ved kommunal veg Kokstadflaten, og høgste punkt er på om lag kote +88 som er høgste punkt på Bjørnåsen. Eksisterande kontorbygg er på om

lag kote +69. Nye bygg vil i hovudsak liggje lågare i terrenget enn slik terrenget er planert i dag, noko som fører til store terrenginngrep og store masseuttak. Særleg store terrenginngrep må gjennomførast for å etablere bygg i felt F/K/T1, F/K/T2 og F/K/T4. Felt F/K/T1 og F/K/T4 ligg på terreng og deler av arealet er ei fjellskjering i dag. Deler av felt F/K/T2 er i dag ein parkeringsplass som ligg om lag ti meter høgare enn føreslått planeringshøgde.

Forventa masseuttak av forventa terrenginngrep er berekna til totalt 85 719,7 m³. Særleg store masseuttak er det for felt F/K/T5 og KBA. Dette er grunna parkeringsanlegg under bakken. Forslagsstillar skal forsøke å gjenbruke massar innanfor planområdet til fylling og revegetering. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er negativt med terrenginngrep og masseuttak av denne storleiken. Vi vurderer at det før slutthandsaming av planen må verte sett på alternativ til utbygging som fører til mindre terrenginngrep og masseuttak.

Mobilitet og samferdsle

Tilkomst

Tilkomst til planområdet i sørvest skjer via kommunal veg Kokstadflaten, o_VO2, i områdereguleringsplan for Kokstad vest og Storrinden, planid 60820000, og i nordvest via kommunal veg Kokstadvegen o_KV3. Det er sikra opparbeiding gjennom rekkjefølgjekrav. Etter varsel om oppstart av planarbeidet er o_VO2 i områdereguleringsplan for Kokstad vest og Storrinden teke ut av planen. Dette er gjort for å sikre at andre felt som også har rekkjefølgjekrav til vegen ikkje mistar sine krav. Rekkjefølgjekrav til denne vegen er difor knytt til områdereguleringsplan for Kokstad vest og Storrinden.

Felt F/K/T3, F/K/T4, F/K/T5 og F/K/T6 skal ha tilkomst frå eksisterande internveg, f_KV2, i området. Internvegen fører til eksisterande parkeringsgarasje i felt F/K/T3, og det er lagt til rette for varelevering og vendemogelegheit i enden av vegen. Felt F/K/T1 og F/K/T2 vil ha tilkomst direkte frå kommunal veg Kokstadflaten, via f_KV1. Felt F/K/T5 og felt KBA vil ha tilkomst frå kommunal veg Kokstadvegen, o_KV3, via felles veg f_V2. Forslagsstillar ynskjer eigen tilkomst til felt KBA for å kunne avgrense varelevering og oppstillingsplassar ved industriverksemda frå resten av planområdet. Industriverksemda har behov for store areal til oppstillingsplassar for lastebilar og manøvreringsareal. Det er også ynskjeleg å skilje mjuke trafikantar frå denne aktiviteten. Frå kommunal veg o_KV3 og via felles veg f_V2 er det også tilkomst til gatetun og vendemogelegheit i felt F/K/T5. Dimensjonerande køyretøy i felt KBA er semitrailer.

Internveg f_KV2 har ein stigning på 10 %, noko som avvik frå kravet i handbok N100 om maksimalt 6 % stigning i tilkomst til næringsområde. Forslagsstillar vurderer at inntil 10 % stigning kan akseptrast sidan denne vegen i hovudsak vil ha personbilar, då tunge køyretøy vil nytte avkøyning inn i felt KBA. Vidare vert det grunngjeve med at 10 % er innanfor kravet til Bergen brannvesen og BIR. Plan- og bygningsetaten vurderer at 10 % stigning på internvegen kan akseptrast sidan dette er ein eksisterande veg, og det skal vere avgrensa med tunge køyretøy inn i området. Vi vurderer at terrenget i planområdet kan gjere det utfordrande å etablere ein ny veg med lågare stigningsforhold.

I avkøyning frå kommunal veg Kokstadflaten, f_KV1, til felt F/K/T2 og F/K/T1 er ikkje kryssingspunktet dratt inn i avkøyninga, noko som avvik frå handbok V121. Avkøyninga er ei eksisterande avkøyning, og plan- og bygningsetaten vurderer at avviket kan akseptrast.

Parkering

Forslagsstillar føreslår ei bilparkeringsdekning som er i tråd med områdereguleringsplanen. For industri, felt KBA, er dette maksimalt fem plassar per 1000 m², for kontor/ tenesteyting er dette maksimalt seks plassar per 1000 m², og for forretning/ handel er dette maksimal 16 plassar per 1000 m². Parkering skal i hovudsak vere i anlegg under bakken, nytt anlegg i felt F/K/T5 og KBA, og eksisterande parkeringskjellar i felt F/K/T3. Dette med unnatak av HC-parkering og noko parkering i felt KBA som kan etablerast som overflateparkeringsplassar.

Det er føreslått at minimum 10 % av parkeringsplassane skal vere reservert og dimensjonert som HC-plassar, noko som er i tråd med kommuneplanen sin arealdel. HC-parkeringsplassane skal vere i nærleiken av inngangsparti, og det er sikra at det skal etablerast to HC-parkeringsplassar på terreng innanfor felt f_GT2.

Forslagsstillar føreslår ei sykkelparkeringsdekning som er i tråd med områdereguleringsplanen. Dette er to plassar per 1000 m² for industri, sju plassar per 1000 m² for kontor/ tenesteyting og seks plassar per 1000 m² for forretning/handel. I tråd med områdereguleringsplanen skal alle sykkelparkeringsplassane etablerast under tak.

Endring av kommunal veg Kokstadvegen

Forslagsstillar føreslår å gjere endringar i plassering av kommunal veg Kokstadvegen, o_KV3 og o_KV4. Denne vegen er i dag regulert i reguleringsplan for Ytrebygda. Gnr. 111, Bnr. 83 mfl., Kokstaddalen. Forslagsstillar føreslår å flytte vegen lenger mot sør slik at større delar av myrområdet som er del av Svartatjørna og Stemmebekken, kan verte bevart i større grad. Plan- og bygningsetaten er positive til føreslegne endring av plassering av Kokstadvegen, då dette vil vareta både bekk og myrområde på ein betre måte. Flytting av vegen har ikkje konsekvensar for resterande del av Kokstadvegen eller reguleringsplan for Kokstaddalen.

Kapasitet på overordna vegnett

Bergen kommune sin overordna trafikkanalyse for Ytrebygda er lagt til grunn i planarbeidet, samt trafikkanalysar som er utarbeida til andre vedtekne reguleringsplanar i området. Det er ikkje utført nye trafikktejingar eller kapasitetsberekningar av krysset mellom kommunal veg Kokstadflaten og fylkeskommunal veg Kokstadvegen i samband med dette planarbeidet. Av trafikkanalysen går det fram at det er små til moderate trafikkavvikingsproblem i rushtrafikken til og frå Kokstadflaten. I det overordna trafikksystemet er det flaskehalsar som skapar kø. Dette gjeld spesielt i krysset mellom Ytrebygdsvegen og Kokstadvegen.

Gjennomføring av reguleringsplanen vil føre til auka trafikk som i utgangspunktet vil gje auka belastning i krysset mellom Kokstadflaten og Kokstadvegen. Ved maksimalt bruksareal handel/ forretning vil gjennomføring av reguleringsplanen føre til ei auke i biltrafikk til og frå området frå om lag 298 ÅDT i dag til om lag 3100 ÅDT, og frå 405 til 4100 YDT, i framtidig situasjon. I dag (2023) viser Nasjonal vegdatabank at ÅDT i kommunal veg Kokstadflaten er 4000. Kommunal veg Kokstadflaten vil få ei auke på om lag 2800 ÅDT ved gjennomført planforslag.

Forslagsstillar vurderer at ny veg nord for området, o_KV3 og o_KV4, Kokstadvegen, vil gje tilkomst til planområdet frå to retningar, og er noko som vil bidra til auka fleksibilitet og mindre meirbelastning i krysset mellom Kokstadflaten og Kokstadvegen. I krysset mellom

kommunal veg Kokstadflaten og fylkesveg Kokstadvegen sør i området er det regulert for kryssutbetring i reguleringsplan for Ytrebygda. Gnr. 114, bnr. 260 mfl., Kokstadflaten, planid 65650000.

Forslagsstillar vurderer at ny veg i nord og utbetring av krysset mellom Kokstadflaten og Kokstadvegen vil føre til at det ikkje er lokale trafikkavviklingsproblem i dei delane av vegnettet som leier trafikken til Kokstadvegen. Plan- og bygningsetaten er skeptiske til at det i vurderinga vert lagt til grunn tilkomst til planområdet frå to retningar, då ein er avhengig av gjennomføring av reguleringsplan for Kokstaddalen for at dette skal kunne vere mogeleg. Dette planforslaget sikrar berre bygging av delar av ny veg nord for området, og denne delen vil ha tilkomst frå Kokstadflaten inntil resten av vegen vert bygd. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er stor uvisse knytt til når vegen nord for planområdet vil verte etablert. Vegen Kokstaddalen som ligg aust for planområdet, er heller ikkje bygd langt nok mot nord til å kunne kople seg på ny del av Kokstadvegen, o_KV3 og o_KV4. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er viktig å presisere at trafikken i krysset mellom Kokstadflaten og Kokstadvegen sør for planområdet ikkje vil verte redusert som følgje av gjennomføring av dette planforslaget, men at det også er avhengig av gjennomføring av reguleringsplan for Kokstaddalen. Forslagsstillar har ikkje knytt rekkjefølgjekrav til opparbeiding av kryssutvidinga mellom Kokstadflaten og Kokstadvegen, slik Vestland fylkeskommune tilrår ved oppstart av planarbeidet. Plan- og bygningsetaten meiner det er naudsynt at denne planen bidreg til at det vert gjennomført kryssutbetring, då den fører til auka trafikk i krysset. Vi vurderer at dette må sikrast før planen skal til slutthandsaming.

I følgje trafikkanalysen vil planforslaget føre til auke i belastning på flaskehalsane langs hovudvegnettet og forsterke behova for mobilitets- og trafikktiltak på overordna vegsystem. Det er sikra i planforslaget at før det kan verte gitt igangsetjingsløyve skal følgjande vere opparbeida eller sikra opparbeida: *Utvidelsen av Flyplassvegen med tilhørende to-plankryss skal 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.*

Det er ikkje knytt rekkjefølgjekrav til kollektivfelt og utbetring av rundkøyring i nordenden av Kokstadvegen. Dette er ikkje gjort då denne utbetringa er på forprosjektstadiet, og det dermed ikkje er ein reguleringsplan å knytte eit eventuelt rekkjefølgjekrav til. Plan- og bygningsetaten ber om innspel til det som gjeld kapasitet på overordna vegnett.

Gange og sykkel

Forslagsstillar har som mål å leggje til rette for trafikk sikre forhold for mjuke trafikantar. I dag er det avgrensa med tilrettelegging for mjuke trafikantar i og kring planområdet. Den kommunale vegen Kokstadflaten har samanhengande fortau og tilrettelagt sykkelfelt på den vestlege delen. Det er i dag eit gangsamband/ fortau mot bybanestoppet Kokstadflaten langs vegen sør for planområdet.

Det er føreslått tosidig fortau lang internvegen f_KV2 for å sikre trygg tilkomst for gåande inn i området. For syklende er det lagt opp til blanda trafikk på internvegen.

Det er om lag 400 meter i luftlinje til bybanestoppet, Kokstadflaten, som ligg langs Flyplassvegen. Framtidig gangakse til bybanestoppet er regulert som gatetun o_GTT1, i ei

rett linje frå planområdet til bybanestoppet, gjennom områdereguleringsplan for Kokstad vest og Storrinden. Per i dag er det uvisse kring når utbygging vil skje. I områdereguleringsplan for Kokstad øst er det krav om at det skal etablerast gangsone til bybanestoppet. Forslagsstillar vurderer at deira krav om gangsone til bybanestoppet er løyst slik situasjonen er i dag. Plan- og bygningsetaten vurderer at den beste løysinga for gangveg til bybanestoppet er gjennom gatetunet o_GTT1. Samstundes er det ikkje i overordna plan knytt rekkjefølgjekrav til opparbeiding av dette gatetunet for dette planområdet, og plan- og bygningsetaten vurderer at det er ein gangakse til bybanestoppet via kommunal veg Kokstadflaten sørover i dag.

Renovasjon

Forslagsstillar føreslår at renovasjon vert sikra i bygg innanfor kvart felt utanom felt KBA. Forslagsstillar ynskjer ikkje å lande plassering eller regulere areal for renovasjon. Det interne vegnett er dimensjonert for å vareta omsynet til renovasjonskøytøy. Det er krav til lukka handtering av alle næringsmiddel og avfall utandørs. Dette for å redusere faren for birdstrike. Det er sikra at det ikkje kan plasserast avfallscontainer på veg, gate eller fortau. Plan- og bygningsetaten vurderer at i utgangspunktet bør plassering av renovasjonsløysing avklarast i planprosessen, men vurderer at føreslegne løysing er akseptabel sidan det er sikra at avfallshandtering skal skje innandørs.

Stopplomme

Forslagsstillar føreslår å etablere ei stopplomme, o_V1, langs kommunal veg Kokstadflaten. Forslagsstillar grunngjev behovet for tiltaket med at omfanget av bodbilar til bedrifter dei seinare åra har auka, og at denne typen bilar ikkje har tilgang til parkeringsanlegg. Forslagsstillar vurderer at dei har behov for korttidsstopp ved felt F/K/T5. Forslagsstillar meiner at løysinga med ei stopplomme gjev ei trygg og oversiktleg av- og påkøyring til offentleg veg, og samstundes reduserer trafikk inn i planområdet. Forslagsstillar vurderer at stopplomma har same prinsipp som det er lagt til grunn for sentrumsføremåla i reguleringsplan for Kokstad vest og Storrinden, sør for planområdet.

Føreslått stopplomme vil krysse sykkelfelt i kommunal veg Kokstadflaten. Sykkelfeltet er føreslått på utsida av stopplomma. Forslagsstillar vurderer at sykkelfeltet er lite brukt, då det berre er ei bedrift og ingen bustadar som naturleg nyttar dette.

Plan- og bygningsetaten forstår behovet til forslagsstillar om eit korttidsstopp for varelevering. Samstundes er det viktig at offentleg veg skal vere trygg og tilgjengeleg for alle trafikantgrupper, og privat varelevering skal i utgangspunktet ikkje kome i konflikt med dette. Vi vurderer at det er uheldig at privat varelevering kjem i konflikt med trafikktryggleiken på offentleg veg, og tilrår at forslagsstillar vurderer andre alternativ for varelevering og korttidsstopp. Vi vurderer at bodbilar vil kunne køyre inn til felt F/K/T5 via Kokstadvegen, o_KV3, og internveg f_V2. Vi vurderer at planforslaget dermed ikkje er avhengig av stopplomma i kommunal veg Kokstadflaten. Plan- og bygningsetaten er samd i at sykkelfeltet i dag ikkje er mykje brukt, men at dette i ein framtidig situasjon vil kunne verte endra. Vi vurderer at det er uheldig at stopplomma kryssar sykkelfeltet, og vurderer at det gjerne hadde vore ei tryggare løysing om sykkelfeltet vart lagt på innsida av stopplomma.

Grønstruktur og naturmangfald

Planområdet består av planerte flater, kollen Bjørnåsen, eit vegetasjonsbelte nord for denne kollen og delar av myrflatane som er del av Svartatjørna i nordaust. I sør, aust og vest for planområdet er det nedbygde areal.

Økologisk korridor

Det er registrert ein økologisk korridor gjennom planområdet som strekk seg frå sør til nord. Økologiske korridorar skal vere samanhengande vegetasjonsbelte i bygde område kor dyr som til dømes rev kan ferdast. Forslagsstillar vurderer den økologiske korridoren innanfor planområdet til å vere intakt med gode kvalitetar, medan den i sin heilskap frå Birkelandsvatnet til Fleslandmarka har ein redusert samanbindingsfunksjon. Det vert vurdert at korridoren har middels verdi.

Planforslaget vil føre til arealbeslag i vegetasjonsbeltet som er avsett til økologisk korridor. Resterande del av den økologiske korridoren vert sikra ved at kollen Bjørnåsen og ein del av vegetasjonsbeltet nord for denne vert regulert til grønstruktur. Det er sikra at vegetasjonsbeltet lengst mot nord, felt o_GN4, skal revegeterast og opparbeidast med eit naturleg preg i tråd med Kokstad plantemeny. Forslagsstillar føreslår opparbeiding av o_GN4 før bygg innanfor KBA kan takast i bruk. Plan- og bygningsetaten vurderer at dette ikkje er tilstrekkeleg, og tilrår at rekkjefølgjekravet om opparbeiding vert knytt til alle felt innanfor planområdet, bortsett frå felt F/K/T1 og F/K/T2.

På det smalaste vil korridoren vere om lag 35 meter, men største delen av korridoren er breiare enn dette. Plan- og bygningsetaten vurderer at det er svært positivt at kollen Bjørnåsen og deler av vegetasjonsbeltet nord for denne vert vareteke i planforslaget. Det er gjort inngrep i korridoren i dag, og vi vurderer at revegetering og sikring av eksisterande og ny grønstruktur er positivt for naturmangfaldet. Vi vurderer at føreslått areal til grønstruktur og økologisk korridor er tilstrekkeleg for at korridoren kan vareta sin funksjon.

Vurdering etter naturmangfaldlova

I medhald av naturmangfaldlova (nml.) § 7 skal prinsippa i §§ 8-12 nyttast som retningslinjer ved utøving av offentleg myndigheit. Det er også spesifisert at vurderinga av desse prinsippa skal kome tydeleg fram i avgjerda.

Nml. § 8 gjev føringar om kunnskapsgrunnlaget for offentlege avgjerder som får konsekvensar for naturmangfaldet. I denne saka er det henta eksisterande kunnskap frå offentleg tilgjengelege databasar, det er gjennomført synfaring og historiske flyfoto er samanlikna med slik situasjonen er i dag. I kollen Bjørnåsen er det skog av høg bonitet og skogen er ein blandingsskog med furu, osp, eik, rogn, selje og bjørk. Det er også observert gran og sitkagran. Innslag av kulturmarksartar tyder på at Bjørnåsen tidlegare har vore nytta som utmarksbeite.

Vegetasjonsbeltet nord for Bjørnåsen er påverka av utlagde steinmassar, bygningsavfall og jordmassar som er lagt ut på ein tidlegare asfaltert flate. Vegetasjonsbeltet består av våtmark, men våtmarka som er igjen, er påverka hydrologisk og gror igjen med vierkratt. Myrflatane i nordaust er for fattige for å verte klassifisert som ein naturtype. Det er ikkje registrert naturtypar i planområdet eller nær planområdet. I Artsdatabanken er det registrert eit hjortetrekk som fører mot planområdet. Rugde og måltrost er registrerte artar innanfor

planområdet, og rett utanfor er det registrert gulspurv, fiskemåke, tyrkerdue og gråspurv. Forslagsstillar vurderer at det ikkje kan utelukkast at undersøkingsområdet vert nytta til hekking, men grunna stor variasjon i hekkehabitat er det ikkje hensiktsmessig å avgrense funksjonsområde for fugleartane. Det vert vurdert at registreringane av fugl inngår i kvardagsnaturen i området og har noko verdi. Plan- og bygningsetaten vurderer at kunnskapsgrunnlaget i dette planarbeidet er tilstrekkeleg for å kunne belyse verknadane og konsekvensane av planen. Kravet til kunnskapsgrunnlag etter nml. § 8 vert sett som oppfylt.

Av nml. § 10 går det fram at påverknad på eit økosystem skal verte vurdert ut frå den samla belastninga som økosystemet er, eller vil verte utsett for. Planområdet består av planerte flatar, kollen Bjørnåsen, eit vegetasjonsbelte nord for denne, og delar av myrflatane som er del av Svartatjørna i nordaust. Stemmebekken med myrområde ligg rett nord for planområdet, som er eit viktig område for naturleg overvassdrenering. Planområdet ligg også inntil det viktige viltområdet Fleslandmarka.

Myrflatane nord i området er for fattige til å verte klassifisert som ein naturtype, jf. gjeldande kartleggingsinstruks, og dei kan heller ikkje klassifiserast som nedbørsmyr. Kollen Bjørnåsen og vegetasjonsbeltet nord for denne er viktige areal for lokalt fugle- og dyreliv, og for dyr som skal flytte seg mellom ulike leveområde i lokal skala, ettersom det gjev moglegheiter for lokalt opphald. Skogvegetasjonen er for ung og/ eller fattig til å kvalifisere som naturtype knytt til skog. Området har tidlegare vore del av et større samanhengande vegetasjonsområde, men er i dag svært redusert grunna utbygging av næring og infrastruktur.

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget i liten grad vil ha negative konsekvensar for den samla belastninga, då det er relativt lite vegetasjon som vert bygd ned. Deler av eksisterande økologisk korridor skal også revegeterast. Plan- og bygningsetaten vurderer at påverknad på økosystemet er dokumentert og belyst ut i frå samla belastning, og at nml. § 10 dermed er oppfylt.

Nml. § 9 har krav om ei «føre-var-haldning» for å unngå alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet. Det vert vurdert at det ligg føre eit tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag. Følgjeleg er det kjend kva for påverknad tiltaket vil ha på naturmangfaldet. Plan- og bygningsetaten vurderer at naturverdiane i området er godt kjend, og at føre-var-prinsippet i nml. § 9 ikkje gjer seg gjeldande.

Vidare går det fram av nml. § 11 at tiltakshavar skal bere kostnadane ved å hindre eller avgrense naturskadane ved tiltaket, og av nml. § 12 krav om at ein forsøker å unngå eller avgrense skadane gjennom val av driftsmetodar, teknikk og lokalisering. Forslagsstillar er kjend med dette. Kollen Bjørnåsen og deler av vegetasjonsbeltet mot nord er sikra i planforslaget. Køyreveg i nord, felt o_KV3 og o_KV4, er føreslått lagt utanom Stemmebekken med tilhøyrande myrområde. Grunna lokalisering nær viktige naturområde vurderer plan- og bygningsetaten at det før slutthandsaming av planforslaget vert sikra i føresegnene at det ikkje skal skje anleggsarbeid i perioden for hekke- og yngletid i april-juni av omsyn til fugl og pattedyr. Plan- og bygningsetaten vurderer at nml. §§ 11-12 er oppfylt.

Samla sett vurderer plan- og bygningsetaten av prinsippa i §§ 8-12 er vareteke.

Friluftsliv

Ein liten del nord i planområdet er omfatta av det svært viktige friluftsområdet Storrinden. Storrinden ligg rett nordvest for planområdet, er eit nærturterreng med ganske stor brukarfrekvens.

I tråd med områdereguleringsplanen er det sikra turveg, felt o_TV1, o_TV2 og føresegningsområde #4, gjennom planområdet til Storrinden friluftsområde. Det er føreslått fortau langs internveg f_KV2 og f_V3, frå kommunal veg Kokstadflaten. Turvegen startar der fortaket sluttar, mellom bygg B, felt F/K/T6, og eksisterande kontorbygg, felt F/K/T3. Det er sikra at turvegen skal vere universelt utforma. Eksisterande turveg mellom Bjørnåsen og eksisterande kontorbygg, o_TV1, vert vidareført.

Forslagsstillar føreslår opparbeiding av turvegen før bygg i felt F/K/T6 kan takast i bruk. Plan- og bygningsetaten vurderer at dette ikkje er tilstrekkeleg, og tilrår at rekkjefølgjekravet om opparbeiding vert knytt til alle felt innanfor planområdet, bortsett frå F/K/T1 og F/K/T2.

Det er vidare sikra gjennom føresegningsområde #2 at turvegen også koplar seg mot felt F/K/T5 i områdereguleringsplanen, som er søraust for planområdet. Vidare frå turvegen skal det etablerast trapper, føresegningsområde #1, ned mot kommunal veg Kokstadflaten.

Plan- og bygningsetaten er positive til at det vert lagt til rette for ein universelt utforma turveg gjennom området. Vi har i utgangspunktet vurdert at det ville vore ei meir tilgjengeleg løysing om gangvegen vart lagt meir som ei rett linje gjennom området, mellom felt KBA og felt F/K/T6. Forslagsstillar er negative til at mjuke trafikantar skal ferdast i dette området grunna aktiviteten i felt KBA. Vi vurderer at føreslått løysing kan akseptast sjølv om denne er noko lenger, og vurderer at planforslaget bidreg til betre tilkomst til friluftsområdet frå sørvest enn kva situasjonen er i dag. Det er sikra at turvegen, o_TV1, vil verte opparbeida med grusa dekke og ei breidd på to meter. Det er ikkje sikra breidd og grusa dekke på turvegen i føresegningsområde #4. Plan- og bygningsetaten tilrår at dette vert sikra før slutthandsaming av planen. Tilhøyrande naturområde vil verte revegetert. Dette vurderer vi at vil gjere turvegen attraktiv. Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget ikkje har vesentlege negative konsekvensar for nærliggjande friluftsområde.

Barn og unge sine interesser

Forslagsstillar vurderer at det ikkje er spor av at barn nyttar området til leik eller opphald. Området er eit etablert nærings- og industriområde der det ikkje er bustadar i nærleiken. Friluftsområdet Storrinden grensar til planområdet, og dette er eit turområde som mellom anna vert nytta av KIDSA Kokstad friluftsbarnhage. Forslagsstillar vil vareta gangvegar gjennom området, samt kollen Bjørnåsen, som er eit skogsareal som kan vere eit areal som kan nyttast av barn og unge. Plan- og bygningsetaten er samd med forslagsstillar, og vurderer at området som vert bygd ned, ikkje er i bruk eller eigna for leik, no eller i framtida. Plan- og bygningsetaten vurderer at omsynet til barn og unge er vareteke i planforslaget.

Risiko og sårbarheit

Det er utarbeida ROS-analyse til planforslaget der det kjem fram at flaum i vassdrag, overvasshandtering, raudlista artar/naturmiljø og bore-, spreng- og anleggsstøv vert identifisert som uønska hendingar. Plan- og bygningsetaten vurderer at ROS-analysen som er utarbeida ikkje er tilfredsstillande, og ikkje i tilstrekkeleg grad følgjer opp krava gitt i

Direktoratet for Samfunnssikkerhet og beredskap sin rettleiar. Vi vurderer at analysen er mangelfull på skildring av metode, analyse, tverrfagleg kompetanse og involvering av ekspertise. Plan- og bygningsetaten vurderer at ROS-analysen må oppdaterast før slutthandsaming av planforslaget.

Flaum og overvatn

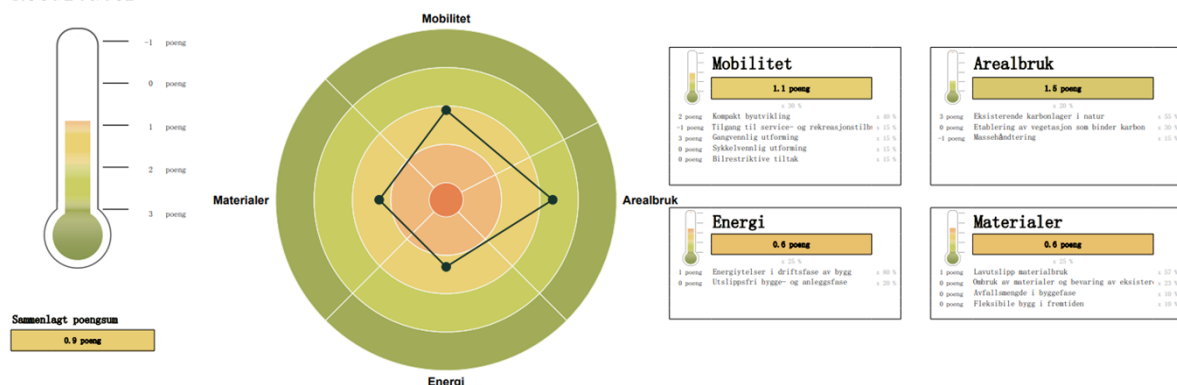
Gjennomføring av planforslaget vil gje auka avrenning grunna auka mengd av tette flater. Det skal vere lokal handtering av overvatn innanfor kvart felt. Bygg i felt KBA vil blokkere avrenning for områda nordaust for eksisterande bygg. Konsekvensen er at avrenning mot kulvert under tilkomstvegen til bybanen vert redusert, og avrenning ut tilkomstvegen og sørover vil auke. Føreslegne tiltak vil gje endring i grenser mellom nedbørsfelt. Kulverten vil ha kapasitet til å handtere ein framtidig 200 års flaum dersom utbygginga ikkje fører til auka avrenning. Avrenning ved ein flaumsituasjon ut tilkomstvegen og sørover vil ikkje aukast.

Klima

Klimanorm

Klimanorm viser at føreslegne tiltak får ein samla poengsum på 0,9 poeng. Prosjektet får høgast poengsum på arealbruk med 1,5 poeng, og lågast poengsum på energi og materiale med 0,6 poeng. På mobilitet får føreslegne tiltak 1,1 poeng. Dette viser at prosjektet har høgare klimaambisjonar enn minimumskravet i kommuneplanen sin arealdel. Forslagsstillar grunnjev poengsummen ved at planområdet har svært god kollektivtilgjengelegheit, og god tilgjengelegheit for sykkel. Forslagsstillar legg vekt på å minimere terrenginngrep ved at nye bygg i hovudsak vert plassert på allereie planert areal, og forslagsstillar har intensjon om å leggje til rette for energiøkonomiske og klimavenlege løysingar. Plan- og bygningsetaten meiner at det ikkje i tilstrekkeleg grad vert lagt vekt på å minimere terrenginngrep, då ein stor del av bygga krev store terrenginngrep og masseuttak for å kunne etablerast.

Resultater



Figur 3: Resultat frå klimanorm.

Klimagassberekning

Klimagassberekningane viser at totalt utslepp for det samla prosjektet vil generere 354 193 tonn CO₂-ekvivalentar. Transport i drift har dei største utsleppa på 289 315 tonn CO₂-ekvivalentar. Forslagsstillar har ambisjonar om fossilfri/ nullutslepps anleggsplass, å redusere kapp og svinn, og å sende overskotsmateriale til mellomlagring eller nytte dei i andre prosjekt. Det er sikra i føresegnene at det skal etablerast vegetasjon på takflatene, gjerne i kombinasjon med solenergianlegg.

Oppsummering av plan- og bygningsetaten sine vurderingar

Plan- og bygningsetaten vurderer at planforslaget er i tråd med overordna plan, og er positive til at det vert lagt til rette for nye bygg på allereie planerte flater. Vi vurderer likevel at planforslaget har nokre problemstillingar som ikkje er tilstrekkeleg løyst:

- Det må sikrast restriksjonar på støv og lukt frå industriverksemda.
- Plankartet må oppdaterast til riktig bruksareal, og det må sikrast at forretning/handel i form av arealkrevjande varesal berre kan etablerast i første etasje. Dette vil ha konsekvensar for trafikksituasjonen.
- Materialbruk på fasade og på dekke må konkretiserast, og det må sikrast vegetasjon på gatetun o_GT1.
- Vi tilrår at det vert sett på alternativ til utbygging som kan minske terrenginngrep og masseuttak.
- Opparbeiding av grønstruktur og turveg må sikrast for alle felt bortsett frå F/K/T1 og F/K/T2, samt breidde og dekke på turveg i #4.
- Vi vurderer at det må sikrast trapp og gjennomgang i felt F/K/T5 og trillbar gangveg ved felt F/K/T2.
- Det må sikrast at det ikkje skal skje anleggsarbeid i hekke- og yngletid.
- Andre alternativ for varelevering og korttidsstopp enn stopplomme må vurderast.
- ROS-analysen må oppdaterast.

Vi vurderer at desse endringane er viktige for at planforslaget skal kunne føre fram til ein endeleg vedteken detaljreguleringsplan som vil styrke Kokstad som eit viktig næringsområde.

Vedtak:

1. I medhald av plan- og bygningslova § 12-11, og i medhald av delegert myndigheit, vert følgjande forslag til detaljregulering sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn:
 - a. Detaljregulering, Ytrebygda. Gnr. 111, Bnr. 96 mfl., Kokstadflaten Nord, Reguleringsplan, arealplan-ID 71270000 vist på plankart, datert 05.09.2025
 - b. Tilhøyrande reguleringsføresegner, datert 01.09.2025

Plan- og bygningsetaten

Vigdis Berge

Avdelingssjef

Tarje I. Wanvik

Etatsdirektør

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 05.09.2025
Reguleringsbestemmelser datert 01.09.2025
Planbeskrivelse datert 22.08.2025
Merknadsskjema datert 08.04.2025
Fotomontasje, perspektiv datert 03.07.2025
Illustrasjonsplan datert 20.08.2025
Klimagassberegninger datert 07.07.2025
Klimanorm datert 15.11.2024
Kulturminnedokumentasjon datert 21.11.2024
Lengde- og tverrprofiler veg datert 19.05.2025
Mobilitetsplan og trafikkanalyse datert 21.08.2025
Naturmangfoldrapport datert 16.06.2025
ROS-analyse datert 15.08.2025
Snitt og oppriss datert 07.07.2025
Sol- og skyggeillustrasjoner datert 03.07.2025
Stedsanalyse datert 23.11.2022
Støyrapport datert 18.09.2024
Uttalelse fra Bergen Vann datert 05.02.2025
Uttalelse fra Byantikvaren datert 16.12.2024
VA-rammeplan datert 02.01.2025
Veiteknisk notat datert 27.01.2025

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, sjå

<https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr:

PLAN-2023/10654