



Til
BBU - Seksjon byutvikling (Arbeidssted)

Fagnotat

Vår referanse: PLAN-2022/20536-35
Saksbehandler: Marianne Veste
Dato: 19.06.2024

Fra
Plan- og bygningsetaten

Forslag til detaljregulering anbefales vedtatt Ytrebygda, Gnr. 107, Bnr. 26 m.fl., Smalhusaugen, Reguleringsplan, Arealplan-ID 65780000

Om planforslaget

A/STAB AS foreslår på vegne av Pallas AS detaljregulering for et område i utkanten av Espehaugen Næringspark i Ytrebygda bydel.



Figur 1: Til venstre: Oversiktsbilde med planområdet i grønt. Til høyre: Dagens situasjon.

Formålet med reguleringsplanen er å regulere deler av gnr. 107 bnr. 26 til fremtidig industri og lagerområde med adkomstveg fra nord via Espehaugen, samt gang- og sykkelvei. Planen skal legge til rette for at næringsområdet sammen med vegetasjonsskjerm skal kunne fradeles gårdsbruket som ligger på gnr. 107 bnr. 26. For eksisterende næringsområde i felt I/L1 videreføres grad av utnytting og byggehøyde, men % BYA har blitt justert opp fra 50 %

til 53 % BYA som følge av at noe areal går vekk til adkomstveg for I/L3. Omkringliggende areal i vest og sør reguleres til vegetasjonsskjerm, hvor det åpnes for å deponere rene overskuddsmasser. Den sørlige delen av vegetasjonsskjermen, felt GV3, skal opparbeides til beiteområde.

Planområdet ligger innenfor kommunedelplanen for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE), vedtatt 2017, der området er avsatt til fremtidig næringsareal I/L 1 og eksisterende næringsareal I/L 3. Deler av planområdet i sør ligger innenfor areal avsatt til LNF. En mindre del av planområdet omfatter en grøntstruktur som er tenkt å sikre turvei i nord. LNF-areale er omfattet av hensynssone for landbruk og hele planområdet ligger innenfor rød flystøysone og konsesjonsområde for fjernvarme.

Hele planområdet er omfattet av reguleringsplan *Ytrebygda. Gnr 107 bnr 5 m.fl., Espehaugen næringsområde* (plan-id 9000000, vedtatt 22.11.1993). Her er de eksisterende næringsarealene innenfor planområdet hovedsakelig avsatt til industri og parkbelte. Nytt næringsareal I/L 1 og vegetasjonsskjermen i sør er avsatt til LNF. KDP BLÅE gjelder foran eldre reguleringsplaner der formål er motstridende. Videre overlapper og grenser planområdet til reguleringsplan *Ytrebygda. Gnr 107 bnr 141, 537 m.fl., Espehaugen* (plan-id 63190000, vedtatt 26.04.2017), hvor adkomstvei i nord og en mindre del av eksisterende industriområde omfattes av planen.

Planområdet inngår i meldepliktzone for AVINOR, med tilhørende føringer.

Planforslaget omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredning. Det er gjort egen KU-vurdering som følger planforslaget da noe areal avsatt til LNF er foreslått omgjort til næringsareal.

Se planbeskrivelsen med vedlegg for utfyllende opplysninger.

Planprosess og medvirkning

Merknader og uttalelser ved offentlig ettersyn

Planforslaget ble sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn 14.12.2019. Høringsfristen var 28.01.2020. Det kom inn 2 private merknader og 13 uttalelser fra høringsinstanser. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i merknads- og endringsskjema datert 29.04.2024. Materialet er gjennomgått og vurderes som dekkende.

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

- LNF: LNF-området i KDP BLÅE må ikke reduseres ytterligere. Overskuddsmasser må ikke deponeres i skog som er avsatt til LNF-formål.
- Byggehøyder og volum: Byggetiltaket og infrastruktur bør innordne seg landskapet.
- Skjerming mot naboer: Må være tilstrekkelig skjerming og vegetasjonsskjerm mot naboeiendommer.
- Natur: Bevaring av grantrær mot naboeiendommer, planområdet inngår i hjortetrekke-område, verdi å bevare sammenhengende kantvegetasjon mot dyrket mark- særlig som grøntkorridor (vest/øst) for skoglevende arter.
- Støy: Bekymring for økt støy nattestid og i anleggsfasen

- Fremtidig utvikling av G/S-forbindelser: Tiltaket må ikke være til hinder for fremtidig utvikling av sammenhengende gang- og sykkelforbindelser.

Det kom inn tre innsigelser som pekte på følgende:

- Vestland Fylkeskommune: Innsigelse for mangelfull utredning av konsekvensene planen kan få for framkomst på fylkesvei i området, spesielt i kryss på Kokstadvegen og Ytrebygdsvegen.
- Statens Vegvesen: Innsigelse for mangelfull utredning av konsekvensene for planen kan få for framkomst på riksvei. 580 Flyplassvegen.
- Avinor: Ber om at bestemmelser om høyderestriksjoner, radiotekniske vurderinger, turbulensforhold og farlig/villedende belysning tas inn i reguleringsplanen.

Innsigelser ble trukket i brev datert 17.01.2024, 17.10.2023 og 16.06.2020.

Endringer etter offentlig ettersyn

Endringene som er foretatt etter offentlig ettersyn, fremgår av merknads- og endringsskjema datert 29.04.2024. Planmaterialet er oppdatert i henhold til endringene. Kort oppsummert innebærer endringene:

- Det er gjort noen justeringer i krysningpunkt, langs gang- og sykkelvei og eierforhold på infrastruktur.
- Plangrensen er utvidet noe som følge av vegutvidelser langs offentlig veg. Espehaugen, areal for trappeforbindelse (f_GG) og fyllingsfot i f_AVG1.
- Espelandsvegen er regulert inn som gangveg (f_GS7) i tråd med fagetatens innspill til offentlig ettersyn.
- Det er lagt inn bestemmelsesområde #2 innenfor VS3, der intensjonen er å skjerme mot næringsområdet med beplantning. Det er sikret ulik opparbeidelse av VS2 og VS3.
- To ulike planeringsnivå innenfor I/L3.
- Feltnavn er justert i henhold til ny sosi-kode.
- Bestemmelser er bearbeidet og endret, hvor det blant annet er sikret bestemmelser for støy og støv.

Endringene i planforslaget var på begrenset høring i perioden 22.03.2024 – 19.04.2024. Det kom inn 1 merknad, og denne er oppsummert i merknadsskjema begrenset høring datert 29.04.2024.

Det er ikke foretatt medvirkning utover lovens minstekrav.

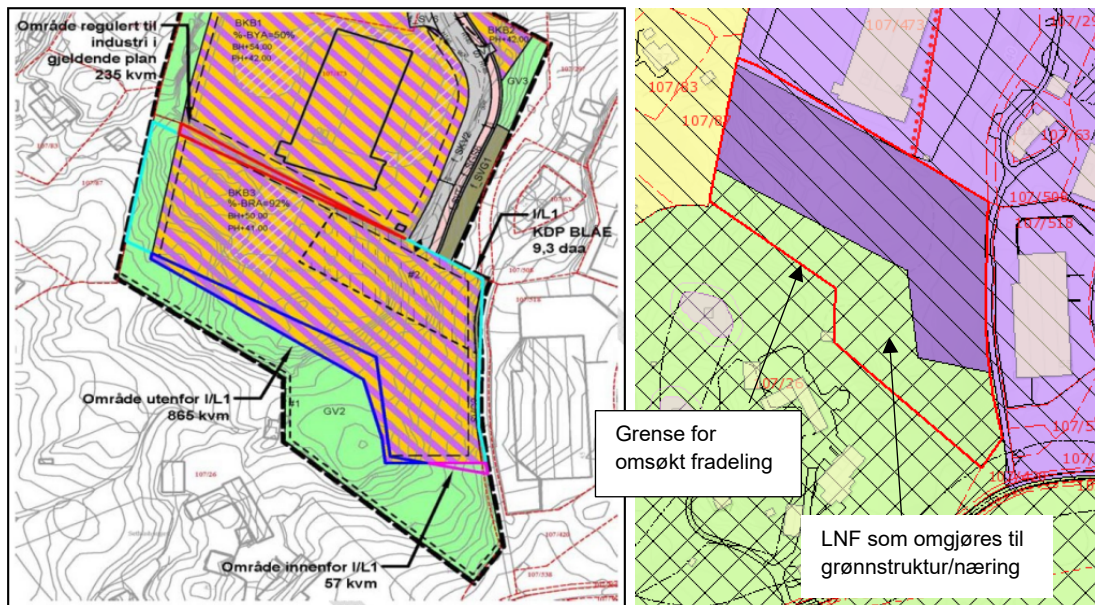
Vurdering av planforslaget

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

Vi slutter oss til hovedformålet med å regulere deler av gnr. 107 bnr. 26 til industri/lager og det planfaglige grepet i planforslaget. Forslaget til detaljregulering vurderes å være tilfredsstillende og anbefales vedtatt.

Forholdet til overordnede planer

Utbyggingsområdet forholder seg hovedsakelig til avgrensningene fastsatt i KDP BLÅE for næringsareal. Det foreslås imidlertid å omdisponere ca. 0,8 daa areal, fra LNF til næringsareal. Endringen innebærer en justering av næringsområdet I/L3 mot sør og noe mot nord i sørøst, som vist i figur 2. I tillegg foreslås en omdisponering av 5,3 daa, fra LNF til grønnstruktur, i sør, hvor det er planlagt fyllingsfot. Arealet som ønskes omdisponert følger avgrensning for fradeling, omtalt under tema jordressurser. Bymiljøetaten og byantikvaren var kritiske til omdisponering av 0,8 dekar til offentlig ettersyn, og bymiljøetaten ville ikke anbefale deponering av overskuddsmasser i skog som er avsatt til LNF i kommunedelplanen.



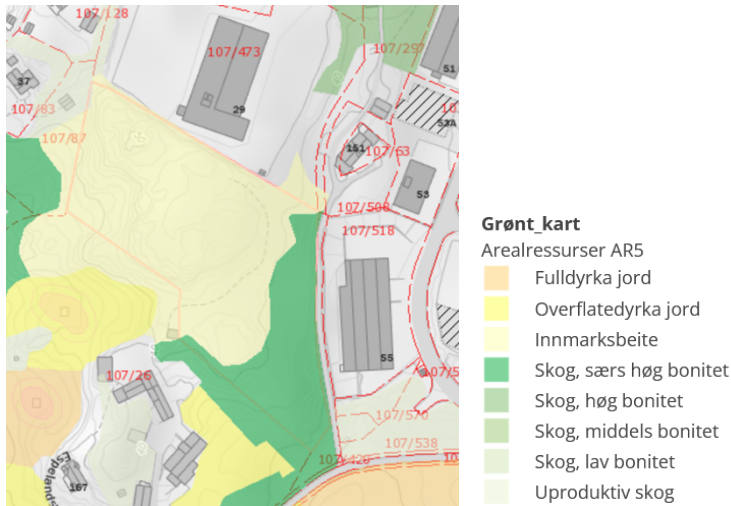
Figur 2: Til venstre vises en fremstilling av endring av formål fra KDP BLÅE, hentet fra planbeskrivelsen. Mørk blå linje viser området som blir utvidet til næringsareal innenfor område avsatt til LNF. Rosa linje viser areal som blir endret fra næring til LNF. Lyseblå linje viser arealet som er avsatt til næring. Rød linje viser område regulert til industri i gjeldende reguleringsplan (plan-id 9000000). Figur til venstre viser utklipp av KDP BLÅE og areal for tidligere omsøkt fradeling.

En omdisponering av arealet vist med mørkeblå linje i figur 2 vil bidra til at spesielt arealet sørøst i I/L3 kan utnyttes bedre, da dette fremstår som noe smalt og legger begrensninger på plassering av bygg innenfor området. Fyllingsfot på sørsiden vil fungere som en buffer og vegetasjonsskjerm mot landbrukseiendommen. PBE har vurdert at en slik omdisponering kan anbefales, så lenge det ikke er til hinder for landbrukseiendommen. PBE har vært i dialog med etat for landbruk, og de er positive til formålsendring og at massedeponering kan foretas inn i LNF-areal. De har uttalt at omgjøring til grønnstruktur ikke vil stride mot landbruksformålet så lenge arealet sikres opparbeidet som beiteareal med eng- og beitevekster. Dette er sikret i bestemmelse 3.3.1.2.b. PBE vurderer at hensyn til landbruk er ivare tatt med de avbøtende tiltak som er foreslått i bestemmelsene, og kan videre anbefale at LNF-areal omdisponeres til næringsareal og grønnstruktur slik det fremgår av plankart.

Området består i hovedsak av industri og landbruk. Areal og lokaler til frivillighet, kultur og idrettsaktiviteter har ikke vært vurdert som en del av planarbeidet, jf. tematiske føringer 2024.

Jordressurser

Den sørlige delen av planområdet er innmarksbeite og skog med særs høy bonitet (figur 3). Dette beitearealet er i dag i ferd med å gro igjen. En mindre del lengst sør er vist som overflatedyrket jord og er i dag i bruk som beiteland. Jordsmonnet fra innmarksbeite innenfor I/L3 og alle berørte områder innenfor VS2 og VS3 skal fjernes, tas vare på og tilbakeføres etter at grunnarbeidet i feltene er ferdig, jf. bestemmelse 3.3.1.2.c.



Figur 3: AR5 kart viser at det er innmarksbeite og skog med særs høy bonitet innenfor arealet som reguleres til næring og grønnstruktur.

I henhold til planbeskrivelsen kap. 8.6.2 er hovedintensjonen bak reguleringsplanen at landbrukseiendommen utenfor planområdet skal kunne fradeles som egen parsell etter vedtak. Dagens eiendomsforhold er til hinder for investering i, oppgradering og videreutvikling av landbrukseiendommen. Det ble søkt om fradeling i 2017, men søknaden ble avslått da det krevde en reguleringsendring (saksnummer 201622295). Etat for landbruk ga uttalelse til søknaden, og anbefalte en fradeling, da det ville være positivt for landbrukseiendommen. Planavgrensningen følger parsellen som den gang var omsøkt, og som ønskes fradelt i etterkant av planvedtak. Et planvedtak vil muliggjøre en fradeling og videre drift av landbrukseiendommen, og PBE vurderer at dette vil bidra til å styrke jordvernet. Området avsatt til VS3 er valgt som grønnstruktur, med hensikt å skjerme av næringsområdet samtidig som en søker å ivareta jordressursene innenfor planområdet.

Utnytting og byggehøyde

De eksisterende næringsområdene innenfor I/L1 videreføres med grad av utnytting som %-BYA. Byggehøyder videreføres fra gjeldende plan, men % BYA har blitt justert opp fra 50 % til 53 % BYA som følge av at noe areal går vekk for adkomstveg til I/L3. PBE mener denne justeringen er hensiktsmessig. Vi kan ikke se at økningen i BYA vil ha større konsekvenser for næringsarealet eller tiliggende områder. Byggehøydene er ikke justert.

I/L3 er foreslått med en utnyttelsesgrad på 93%-BRA. Dette er innenfor rammene i KDP BLÅE som åpner for en utnyttelse inntil 100%-BRA. I bestemmelse § 3.1.2.2.c fremgår det at bruksarealet regnes uten tillegg for tenkte plan. PBE har vurdert at dette kan aksepteres for å gi fleksibilitet til næringer som krever større takhøyde. Dette medfører i praksis at en volummessig vil kunne få større bygg. Vi vurderer likevel at byggehøyder og byggegrenser

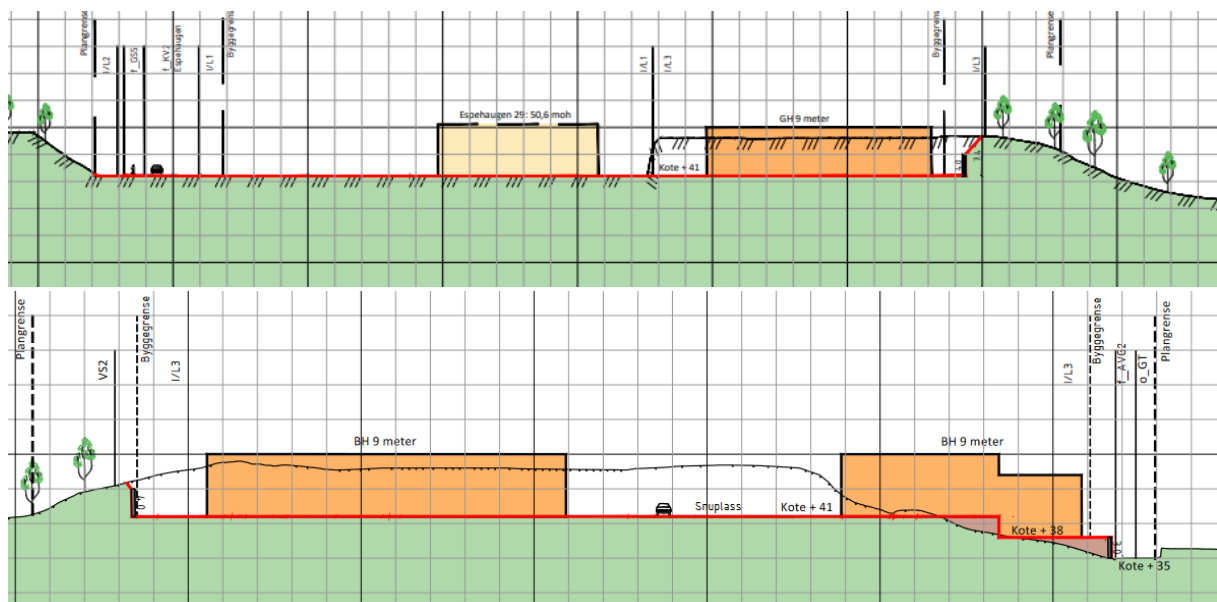
legger begrensninger på virkninger av bebyggelsen for omgivelsene. Det kan derfor anbefales at tenkte plan kan utelates fra utregning av %-BRA.

Maks byggehøyde og planeringshøyde fremgår av plankart, og er innenfor rammene i KDP BLÅE (9 m). For bygg i den sørøstlige delen av planområdet er det derimot åpnet for at bygget kan bli 12 meter høyt, da planeringshøyden er 3 m lavere enn resten av utbyggingsområdet, se figur 4 nedenfor. PBE vurderer at anbefalt høyde kan aksepteres, da planeringshøyden er redusert for å imøtekomme våre tidligere innspill, se avsnitt om terrengtilpasning.

Terrengtilpasning

Planforslaget legger opp til relativt store terrenginngrep for å få anlagt en planert overflate innenfor I/L3 på kote +41 og k+38. Planeringshøyden medfører at en må sprengne seg inn i kollen som ligger sentralt på I/L3 og en må fylle på masser i sørøst og etablere mur i øst for å komme opp på planeringshøyden. Planeringshøyde på kote +41 er en videreføring av planeringshøyde for eksisterende næringsområde i nord (I/L1), se figur 4.

Omfanget av terrenginngrep har vært tema gjennom hele planprosessen og det har blitt vurdert ulike grep for utforming av planområdet. Ulike tilkomster for adkomstveg med gang- og sykkelveg er vurdert og ulike planeringsnivå for I/L3. PBE vurderer at det er formålstjenlig å planere næringsområdet på samme høyde som eksisterende næringsareal i I/L1. Dette vil gi sammenhengende areal, som også kan benyttes ved en eventuell utvidelse av eksisterende aktivitet på I/L1 om dette skulle være aktuelt. Til offentlig ettersyn ba PBE likevel planforslaget vurdere to planeringsnivå, hvor den sørøstlige delen av I/L3 kunne være på et lavere nivå. Dette for å få bedre tilpasning til terrenget og for å redusere skjæring og høyden på mur langs Espelandsvegen i øst. Dette er etterkommet av forslagsstiller, se figur 4. Siden det må være adkomst til bygget, gjelder denne planeringshøyden kun en mindre del av bygget.



Figur 4. Snitt som viser eksisterende og nytt næringsområdet øverst. Snitt som viser ulik planeringshøyde og terrenginngrep nederst.

Innenfor planområdet vil det stedvis være behov for høye murer og skjæringer for å ta opp terrengforskjellene. Det er satt krav til maks høyde på murer/skjæringer på 4 m. PBE har etterspurt en avtrapping for murer/skjæringer høyere enn 2 m. Dette ønsker ikke forslagsstiller å imøtekomme. Ifølge forslagsstiller vil dette kreve mye areal. Det foreslås derfor å avdempe skjæring/murer ved bruk av vegetasjon der skjæring/murer er over 2 m. PBE vurderer at dette kan aksepteres, da vegetasjon vil bidra til å redusere høydevirkningen.

Massehåndtering

Planforslaget legger opp til større terrenginngrep med uttak av masser som skal omplasseres. Foreløpige anslag er beregnet i en terrengmodell, som viser at det totale masseuttaket utgjør om lag 46 000 m³ innenfor felt I/L3. Omkring 6000 m³ skal plasseres lokalt, i hovedsak innenfor VS2 og VS3. Til offentlig ettersyn ba PBE om å sikre massehåndteringsplan til byggesaksbehandlingen. Dette er etterkommet i bestemmelse 3.1.1.4.a.

Vegetasjonsskjerm

Til offentlig ettersyn kom det inn merknader fra naboer i vest at planforslaget må sikre tilstrekkelig skjerming mot naboeiendommene. Dette gjaldt også for eksisterende næringsområde hvor det er etterlyst bedre sikring mot boligeiendommene (sikring av skjæring mellom VS1 og VS2). Forslagsstiller har ikke ønsket å imøtekomme dette, men har sikret i bestemmelse 6.2.1 at skjerming innenfor VS1 skal utbedres og skjæring sikres før nye tiltak innenfor I/L1 kan tas i bruk. Innenfor VS2 skal høyde på voll vurderes ut fra hensyn til støy fra virksomheten, og skal ha en planeringshøyde på minimum kote +45. Her vil det likevel være naturlig å se VS1 og VS2 i sammenheng, og tiltak innenfor VS1 må etableres hvis det er nødvendig for å sikre tilfredsstillende skjerming.

De forskjellige delene av grønnstrukturen vil få ulik betydning for virkning som buffer/vegetasjonsskjerm. Til offentlig ettersyn spilte vi inn at området i vest og sørvest burde få andre krav om opparbeiding og utføring enn de deler av grønnstrukturen som skal benyttes som beiteareal. Dette er justert i revidert forslag, og det er sikret at voll mot naboer i vest og sørvest skal beplantes for å gi en visuell skjerming. Her legger vi til grunn at dagens skog blir reetablert der det må gjøres tiltak. Det er stilt krav til en planteplan for vegetasjonsskjerm innenfor VS2 og VS3, jf. bestemmelse 3.3.1.1.b. PBE vurderer at tiltakene for å sikre en buffer mot naboeiendommer er tilstrekkelig løst i planforslaget.

Samferdsel og trafikale forhold

Det er gjort rede for veg og adkomst i planbeskrivelsen kapittel 5.8.1. Planforslaget viderefører hovedsakelig regulering av vegen i reguleringsplan for Espehaugen, planID 63190000, men det er foreslått noen justeringer i forhold til dagens tverrsnitt. Det reguleres for ensidig gang- og sykkelveg på 3,25 meter langs Espehaugen, og det er satt rekkefølgekrav til opparbeidelse. Dette er i tråd med krav i KDP BLÅE.

Det er gjort endringer av planforslaget i etterkant av offentlig ettersyn for å imøtekomme innspill fra bymiljøetaten. Endringer har vært ute på begrenset høring, og det kom da inn merknad fra bymiljøetaten. De uttalte at siktlinjer for Espelandsvegen måtte være i henhold til vegnorm. Med bakgrunn i dette er siktlinjer utvidet fra 6x30 m til 6x45 m. Dette medfører at et mindre areal av frisktsonen ved eiendom 107/488 og I/L4 blir liggende utenfor

planavgrensningen, se figur 5. PBE vurderer at dette ikke vil ha noen konsekvenser for frisiktsonen og trafikksikkerhet.



Figur 5. Frisiktareal som blir liggende utenfor planavgrensningen.

Gangforbindelse til Espelandsvegen

Gjennom planprosessen har PBE spilt inn at det er ønskelig med gangforbindelse ned til Espelandsvegen. Det ligger en privat kjøreveg øst for I/L3 som går ned til Espelandsvegen og denne er åpen for ferdsel i dag. Denne avkjørselen er derimot regulert som stengt i reguleringsplan 63190000, og vegen er avsatt til næring i KDP BLÅE. Forslagsstiller har imøtekommet PBE og eksisterende forbindelse er regulert til f_GS7 i plankart. Denne vil fungere som en snarveg gjennom området som er gunstig for de som reiser kollektivt. Grunnet terrengforskjeller vil kobling mellom I/L3 og f_GS7 komme som en trappeforbindelse i f_GG. Trappeforbindelse skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk innenfor I/L3, jf. bestemmelse 6.3.7. Det er gjennomført en begrenset høring av utvidelse av planområdet for å regulere trappeforbindelse og gangveg. Etter innspill fra bymiljøetaten er GS7 endret fra offentlig til privat status.

Parkering

Det planlegges for overflateparkering innenfor de respektive delfeltene I/L1-3. Parkering kan også løses innendørs for felt I/L3. I bestemmelsene er det lagt opp til 2 sykkelparkeringsplasser og maks 4 plasser for bil per 1000m² som tilsvarer 16 plasser for sykkel og 32 for bil. Parkeringsdekningen for bil er et snitt mellom kravet for lager og industri i KPA 2018. Vi vurderer at dette er tilstrekkelig.

Støy, lukt og støv

I KDP BLÅE er det krav at det skal avsettes buffersoner mot eksisterende boligbebyggelse, skoler og barnehager. Det må i reguleringsplan gjøres støyfaglige vurderinger for å avsette buffersoner som er store nok til å unngå signifikant økt støy på fasader og viktige uteareal. Lukt, støv og trafikkfare skal også utredes og forebygges.

Etter offentlig ettersyn er det gjennomført støyfaglige vurderinger datert 04.05.2020, og luftkvalitetsvurdering datert 04.05.2020. I bestemmelsene 2.6.3 og 2.6.4 er anbefalingene i rapporten fulgt opp, og skjermingstiltak og avbøtende tiltak skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk, jf. 6.3.8. Det tillates ikke permanent steinknuseverk, og støybelastning for uteareal til naboer skal ligge under grenseverdi på $L_{den} \leq 55$ dB, jf. 2.6.3.2 og 2.6.3.3.

PBE vurderer at bestemmelsene og rapportene er et tilstrekkelig grunnlag til å vurdere hvilke aktiviteter/næringer som kan etableres innenfor planområdet.

Naturmangfold

Det går frem av naturmangfoldloven (nml) § 7 at prinsippene i §§ 8-12 skal legges til grunn ved utøving av offentlig myndighet. Vurderinger skal komme frem av beslutningen. Plan- og bygningsetaten har vurdert planforslagets konsekvenser etter naturmangfoldsloven §§ 8-12.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Nml § 8 sier at offentlige beslutninger som berører naturmangfold skal bygge på et kunnskapsgrunnlag som står i forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Det er utarbeidet naturmangfoldsrapport datert 09.05.19, og vurderinger av hjort datert 23.04.2020. I planområdet/tiltaksområdet er det ikke registrert sårbare arter (jf. Artsdatabanken 2023) eller spesielle naturverdier. Naturmangfoldsrapporten konkluderer at en utbygging i planområdet vil redusere et grøntareal med lokal verdi for hjort, men trolig ikke skape barrierer for hjortens vandringsmuligheter utover det som allerede finnes i området. Naturmangfoldsrapporten er ikke oppdatert etter rødlista for arter 2021, og tar ikke for seg vurderinger av influensområdet. Det er gitt supplerende informasjon i planbeskrivelsen punkt 3.6, som svarer ut manglende punkter i naturmangfoldsrapporten. PBE vurderer med dette at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig i henhold til nml § 8.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Nml § 9 stiller krav om en «føre-var-holdning» for å unngå alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller unnlate å treffe forvaltningstiltak.

PBE vurderer at naturmangfoldsrapporten har noen mangler ved at den ikke vurderer rødlistede arters influensområde. I artsdatabanken er det registrert rødlistede og sårbare fugler i nærheten av planområdet, men utenfor 100 m fra planområdet. I observasjonene er disse registrert som «næringssøkende» og «mulig reproduksjon». PBE vurderer at planforslaget i seg selv ikke har noen konsekvenser for arter i influensområdet, men de kan bli negativt påvirket i bygge- og anleggsperioden. Det er derfor behov for å sikre at det ikke foregår oppstart av sprengningsaktivitet i hekke/yngleperioden april-juni av hensyn til fugl og pattedyr. Dette er imøtekommet i planforslaget, og sikret i bestemmelsene § 2.6.2.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Nml § 10 sier at påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

I området rundt Flesland og Blomsterdalen har det vært betydelig tap av natur de siste tiårene, og KDP BLÅE åpner for nedbygging av ytterligere arealer. Dette legger mer og mer press på økosystemene i nærområdet. Konklusjonen i naturmangfoldrapporten er at det er lite sannsynlig at tiltaket vil føre til vesentlig skade på naturmangfoldet, og at tiltaket trolig i liten grad vil øke områdets totale belastning på økosystemet. PBE er enig i disse vurderingene, men sett i sammenheng med fremtidige planlagte utbygginger i nærområdet vil det likevel få negative konsekvenser. Det er sikret i planbestemmelsene at grøntområdene skal vegeteres som beiteområde og tettere vegetasjon (trær), og dette vil være tilgjengelig for fugl og pattedyr. Det skal også være vegetasjonsdekke på tak. Disse tiltakene vil bidra positivt til at økosystemet kan delvis ivaretas innenfor planområdet selv etter utbygging.

§ 11 Tiltakshaver betaler

Av nml § 11 er hovedtrekkene at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom det ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Forslagsstiller er kjent med at dette innebærer alle kostnader ved forebyggende eller gjenopprettende tiltak. Det er i denne planen sikret flere bestemmelser som skal hindre eller avgrense skade på naturmangfoldet som tiltak etter planen kan føre med seg.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker

Som siste punkt har PBE vurdert planforslagets virkninger etter nml § 12 som sier følgende: *«For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.»*

Planforslaget med tilhørende bestemmelser som nevnt ovenfor vurderer vi til å være tilfredsstillende for å unngå eller begrense skade på naturmangfoldet etter utbygging.

Kvikkleire

Hoveddelen av planområdet ligger under marin grense, og er omfattet av aktsomhetsområde for marin leire. Til 2. gangs behandling ble det bedt om en utredning av områdeskredfare. Dette er gjort rede for i notat datert 30.10.2023. Notatet konkluderer med at området ikke vil være utsatt for løsmasseskred, da mesteparten av planområdet består av bart fjell, med stedvis tynt løsmassedekke. Vi vurderer at utredningen som er gjort er tilfredsstillende, og er enig i vurderingene i notatet.

Energi og klima

Da planforslaget foreslår nybygg større enn 1000 m² og innebærer vesentlig naturinngrep slår kravet om klimagassberegninger inn, jf. KPA 2018 §18.4. Klimagassberegning datert 23.09.2023 er innlevert til 2. gangs behandling.

Planforslaget innebærer store terrenginngrep. Foreløpige estimat viser et masseuttak på ca. 46 000 m³, hvor ca. 6000 m³ kan gjenbrukes innenfor planområdet. Overskuddsmasser som må transporteres ut vil utgjøre ca. 5600 lastebillass med masser. Tiltaket innebærer utbygging av areal som i dag består av skog av særs høy bonitet og innmarksbeite.

Klimagassberegningen har sett på utslipp knyttet til referansebygg, naturinngrep og massetransport. Da byggene enda ikke er prosjektert er det benyttet referansebygg av tilsvarende størrelse som ytre ramme for næringsbygg. Følgende resultat blir oppgitt i klimagassberegningen:

- Samlet utslipp for nye bygg: 3 888 tonn CO²-ekv.
- Naturinngrep: 574,9 tonn CO²-ekv.
- Bortkjøring av masser: 105,41 eller 76,27 tonn CO²-ekv. (Avhenger av hvilken vei som kjøres)

Samlet utslipp for hele prosjektet er 4568,31/4539,17 tonn CO²-ekv. Beregningene viser at de desidert største klimagassutslippene vil være relatert til byggematerialer, deretter transport i drift og neste naturinngrep.

I rapporten står det at det kan vurderes mer bærekraftige materialer for å redusere klimautslippene knyttet til byggematerialer. For å redusere klimagassutslippene oppfordrer PBE til å velge materialer som har et lavt klimaavtrykk og fossilfrie anleggsplasser. Materialer som har et lavt klimaavtrykk, kan med fordel være ombruk av materialer som er gjenstående fra riving andre steder. I bestemmelsene 3.1.2.5.b. er det sikret at deler av taket skal brukes til solenergianlegg og utformes som grønne tak med vegetasjonsdekke. Dette er i tråd med overordnede føringer.

Kulturminner

Kulturminnedokumentasjon viser at det ikke er automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Av nyere tids kulturminner er det to steingjerder, en traktorvei, en brønn og et fastmerke som ligger innenfor planområdet. Steingjerdet som gjerder inn dagens innmark ligger utenfor planområdet. Alle nyere tids kulturminner er planlagt fjernet som følge av tiltaket. Det er regulert inn et bestemmelsesområde langs plangrensen for å sikre at steingjerdet som går langs plangrensen ikke blir berørt av tiltak som følge av planen. Siden offentlig ettersyn har bestemmelsen 5.1.1 om bestemmelsesområdet blitt justert etter uttale fra byantikvaren. Ny bestemmelse presiserer intensjonen om å sikre steingjerdet med bevaring av eksisterende vegetasjon innenfor #1 på plankart.

Anbefalt vedtak:

1. I medhold av plan- og bygningsloven §§ 12-12, jf. 12-11, vedtas følgende forslag til detaljregulering:
 - a. Ytrebygda, Gnr. 107, Bnr. 26 m.fl., Smalhusaugen, Reguleringsplan, arealplan-ID 65780000
vist på plankart, sist datert 29.05.2024
 - b. Tilhørende reguleringsbestemmelser, sist datert 29.05.2024

Plan- og bygningsetaten

Tarje Wanvik

Etatsdirektør

Aslaug Aalen

Avdelingsleder

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Vedlegg:

Plankart datert 29.05.2024
Reguleringsbestemmelser datert 29.05.2024
Planbeskrivelse datert 29.05.2024
Merknadsskjema datert 29.04.2024
Illustrasjonsplan datert 29.05.2024
Snitt og oppriss datert 29.05.2024
Perspektiv datert 20.02.2023
Perspektiv fjernvirkning sjø datert 06.05.2020
Fotomontasje voll datert 29.05.2024
Sol- og skygeillustrasjoner datert 05.07.2019
Lengde- og tverrprofiler veg datert 06.05.2020
ROS-analyse datert 29.04.2024
VA-rammeplan datert 27.06.2018
Kulturminnedokumentasjon datert 25.09.2018
Støyrapport datert 04.05.2020
Luftkvalitetsvurdering datert 04.05.2020
Naturmangfoldvurdering datert 09.05.2019
Naturmangfold vurdering av hjort datert 23.04.2020
Klimagassberegning datert 26.09.2023
Kvikkleirevurdering datert 30.10.2023
Trafikkvurdering datert 08.05.2020

Fullstendig dokumentoversikt og saksgang, se <https://www.bergen.kommune.no/omkommunen/offentlig-innsyn/innsynplanogbyggesak> saksnr PLAN-2022/20536