

Planinitiativ

Forslag til plannavn	Kokstadflaten nord
Bydel, gnr./bnr.	Ytrebygda, 111/96, 82, 171 og 172 m.fl.

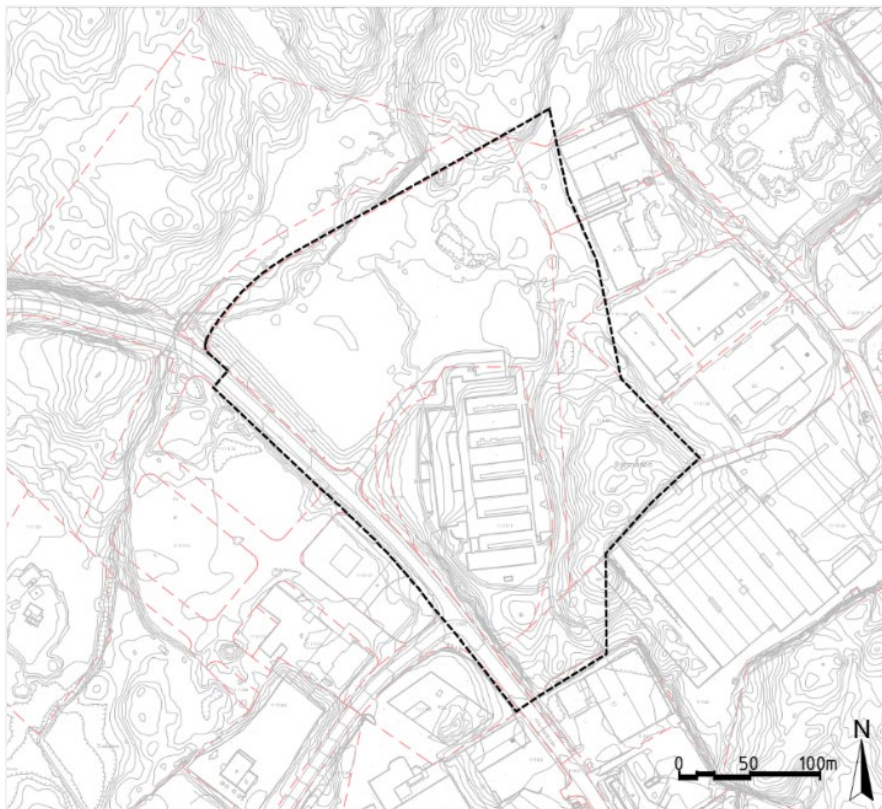
Forslagstiller for prosjektet er Odfjell Land AS. Arkitekt og plankonsulent er SE-Arkitektur AS.

Planområdet ligger i et allerede etablert næringsområde på Kokstad, og planforslaget vil være en videreutvikling av området i tråd med gjeldene KPA og områdeplan. Planforslaget vil kunne skape flere arbeidsplasser med fokus på gode arbeidsomgivelser. En sikring av sentrale koblinger gjennom området vil binde planområdet, omliggende områder og bybanestopp tettere sammen, og koble nærområdene sammen med Storrinden-friluftsområde.

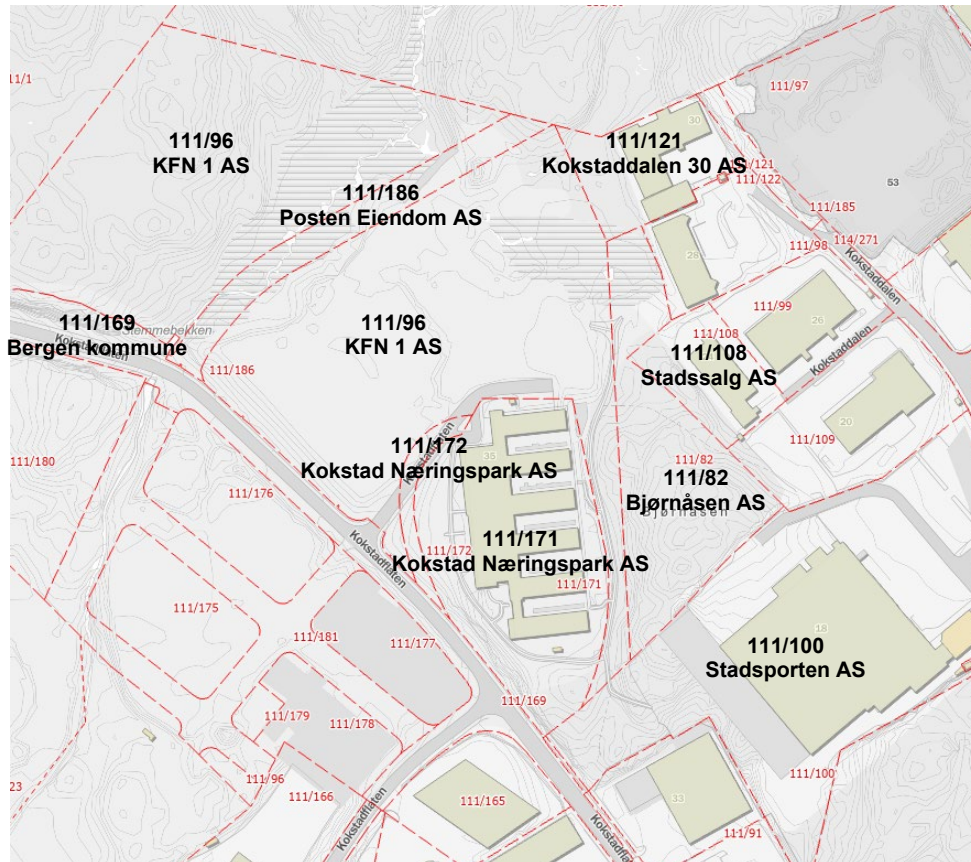
Planområdet – dagens situasjon

Forslag til planavgrensning

Forslag til plangrense følger i stor grad grensene til FKT4 og FKT2 i områdeplanene Kokstad øst og Kokstad vest. I tillegg er tilgrensende deler at vegen Kokstadflaten tatt med i planforslaget. Planområdet innenfor angitt planavgrensning har et areal på ca. 77,1 daa.



Figur 1 Forslag til plangrense.



Figur 2 Eiendomsversikt over planområdet med tilgrensende eiendommer.

Hovedtomtene innenfor planområdet eies av henholdsvis KFN 1 AS, Kokstad Næringspark AS og Bjørnåsen AS. Mindre deler eies av Kokstaddalen 30, Stadssalg AS og Stadsporten AS. Kjørevegen Kokstadflaten eies av Bergen kommune. Vegtomt gjennom bnr 96 eies av Posten Eiendom Bergen AS.

Beskrivelse av planområdet

Planområdet ligger i det etablerte næringsområdet Kokstad, i Ytrebygda bydel. Området ligger like øst for Bergen Lufthavn, Flesland, og har kort avstand til Flyplassvegen som er hovedfartsåren gjennom bydelen.

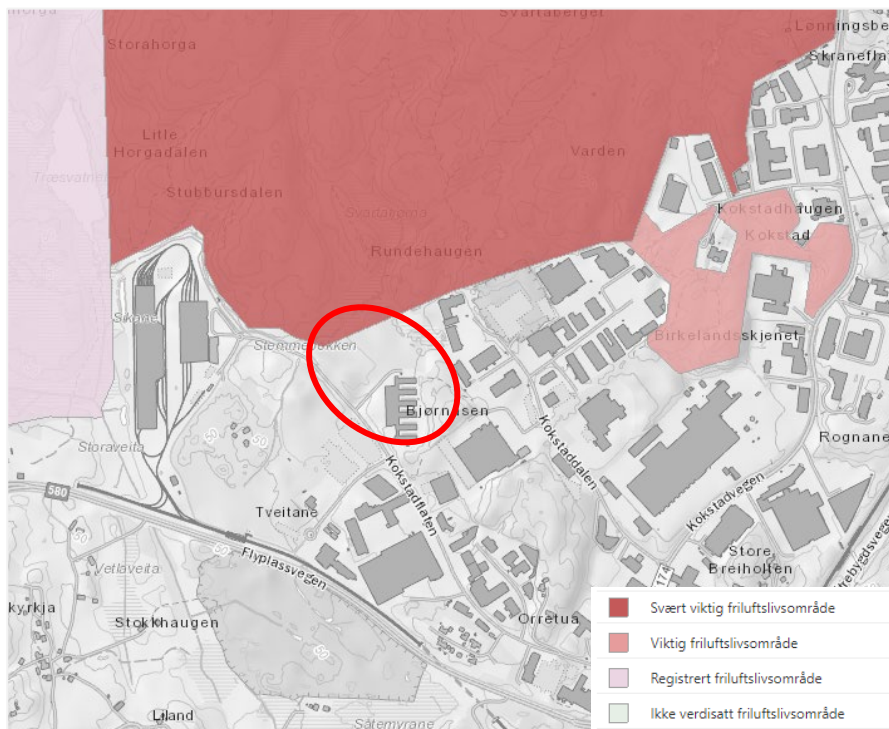
Planområdet består i dag av et kontorbygg med tilhørende uteområde. Store deler av planområdet er planert og blir i dag benyttet som midlertidig parkeringsplass. Resterende areal er skog- og vegetasjonsområde. Mellom kontorbygget og skog går det en opparbeidet turveg.

Kokstad ble etablert som industriområde på 1980-tallet og inngår i dag i et stort og strategisk viktig næringsområde sammen med Sandsli, Espeland og Lønningen. Området består i dag i stor grad av kontorbygg og bygg med arealkrevende næring. Bebyggelsen ligger i utkanten av et grønt skogkledd område hvor noen skogområder fortsatt er bevart mellom bebyggelsen. Det er etablert flere overflateparkeringer i forbindelse med de ulike bygningene i området.



Figur 3 Flyfoto over dagens arealbruk av planområdet.

Planlagt bebyggelse i planområdet er anlagt på et relativt flatt område med høydedraget Bjørnåsen sørøst i planområdet. Det er grøntarealer med etablerte ferdselsårer i friluftsområdet nordøst for planområdet. Storrinden-friluftsområde nordvest for planområdet er verdsatt som et svært viktig friluftsområde jf. Naturbase kart. Skogsområdet rundt KIDSA Kokstad friluftsbarnhage i nordøst er verdsatt som et viktig friluftsområde.



Figur 4 Oversikt over verdsatte friluftsområder. Planområdet markert med rød sirkel.

Eksisterende kartlegginger av området

Det har blitt utført flere trafikkanalyser for området i forbindelse med tilgrensende reguleringsplaner, dette gjelder plan 65650000 Kokstadflaten og plan 65960000 Kokstaddalen, samt overordnet trafikkanalyse for Ytrebygda.

I forbindelse med reguleringsplan for Kokstaddalen har det blitt utført andre kartlegginger av nærområdet slik som naturmangfoldrapport, hydrologisk og hydrogeologisk vurdering av myrområder på Kokstad, flomvurdering av Stemmebekken, og mobilitetsplan for Kokstad.

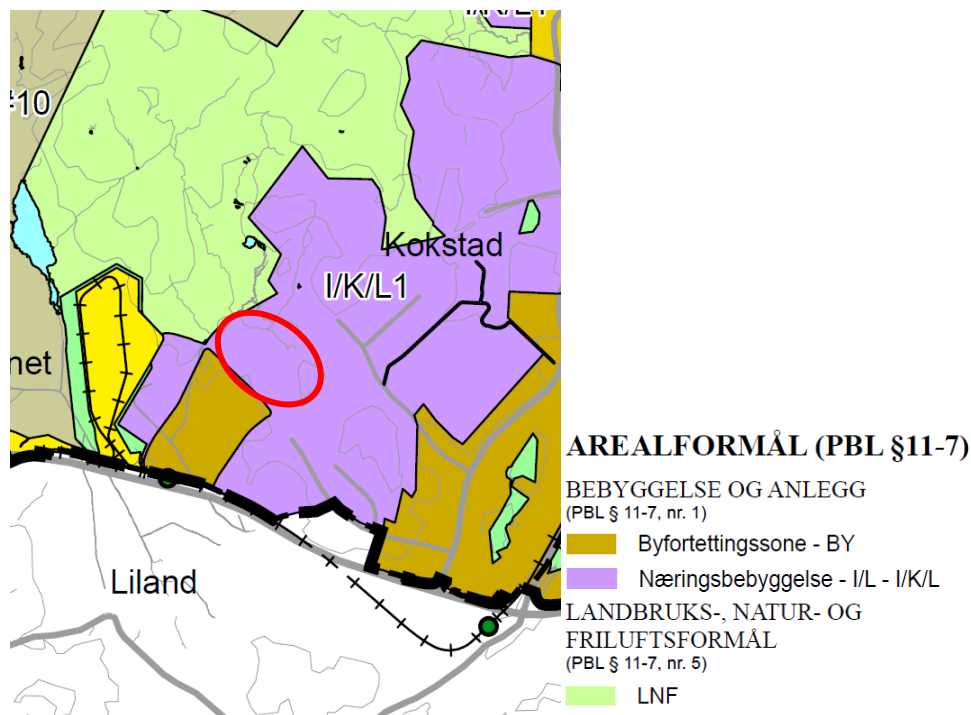
Overordnede planer og retningslinjer

Kommuneplanens arealdel

Planområdet ligger innenfor område med arealformål Næringsbebyggelse I/K/L1 i KPA2018. Det tillates kontor, industri, lager og arealkrevende næringsvirksomhet. Kjøpesenter og detaljhandel er ikke tillatt. Større bygg bør ha et grønt preg.

Temakart for blågrønne strukturer til KPA2018 viser at planområdet grenser til friluftsområdet Storrinden. Temakartet viser en økologisk korridor som går gjennom planområdet. Dette er et tidligere (?) trekkområde for hjort. Kartet viser også et myrområde med tilknytning til Stemmebekken og Svartatjørna vest og nord for planområdet. Deler av dette myrområdet er per dags dato allerede fylt ut og planert.

Planområdet i sin helhet ligger innenfor hensynssone H220_1, «Flystøy gul sone». Det legges følgelig ikke opp til støysensitive formål. Planområdets sørøstre hjørne ligger innenfor hensynssone H410_1, «Konsesjonsområde fjernvarme».

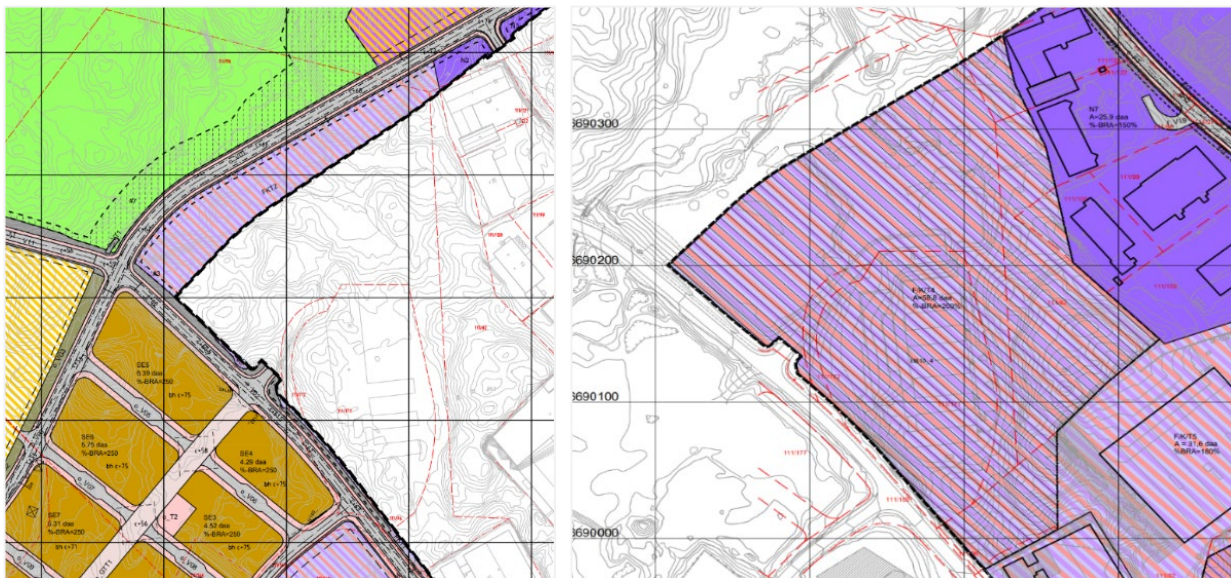


Figur 5 Utsnitt av plankart og tegnforklaring til KPA 2018. Planområdet er markert med rød sirkel.

Områderegulering

Planid 61130000, Ytrebygda. Del av gnr 111, 114 og 34, Liland og Birkeland øvre, Kokstad øst. Områdereguleringen regulerer planområdet til arealformål forretning/kontor/ tjenesteyting F/K/T4 med en %-BRA = 200%. Maksimum tillatt byggehøyde er 16 meter gesimshøyde over planert terreng. Maks byggehøyde er kote + 95 moh. Det er satt ned krav om felles planlegging gjennom hensynssone H810_4 og bestemmelse § 8.4. Det er rekkefølgekrav som sikrer gjennomført forlengelse av o_KV03 før utbygging av FKT4. Områdereguleringen vil sikre areal til turveg mot Storrinden gjennom planområdet, samt at det skal etableres gangsoner mot nærmeste bybanestopp ved Flyplassvegen.

Planid 60820000, Ytrebygda. Del av gnr 33, 34 og 111, Kokstad vest og Storrinden. Områdereguleringen regulerer en liten del av planområdet mot vest, FKT2. Området har samme arealformål som FKT4, og byggehøyde og utnyttingsgrad for FKT2 tilsvarer FKT4 gjennom bestemmelse § 4.5. Det er også beskrevet at FKT2 skal detaljreguleres sammen med FKT4. Reguleringsplanen regulerer veien sør for planområdet o_KV03 som skal være sikret gjennomført før utbygging av FKT4.



Figur 6 Utklipp fra områderegulering for Kokstad vest (venstre) og Kokstad øst (høyre) som viser regulert område FKT2 og FKT4.

Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet

Planid 65650000, Ytrebygda. Gnr. 114 Bnr. 260 mfl., Kokstadflaten. Planen legger til rette for etablering av et nytt kontorbygg samt etablering av en ekstra etasje på eksisterende bebyggelse. Det reguleres et venstresvingfelt i krysset mellom kv. Kokstadflaten og fv. Kokstadvegen.

Planid 65960000, Ytrebygda. Gnr 111 bnr 83, Kokstaddalen. Planen sitt formål er å legge til rette for nytt logistiksenter for Posten Bring, samtidig som det legges til rette for utvikling av et nytt næringsområde. Reguleringsplanen regulerer veg med avkjørsel inn til planinitiativet fra nord. Reguleringsplanen legger opp til å føre Stemmebekken i en åpen kanal og kulvert under kv. Kokstadflaten som et regulerende overvann- og flomtiltak. Eventuelle endringer for denne planen er kommentert i notat vedlagt dette planinitiativet, se vedlegg 5.

Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

Planid 70620000, Ytrebygda. RV. 580 Flyplassvegen, Birkelandsskiftet – Bergen Lufthavn Flesland. Planforslaget sitt hovedmål er å oppgradere vegen fra to til fire kjørefelt, og etablere nytt planskilt kryss 300-400 meter vest for eksisterende adkomst til Kokstad.

Relevante overordnede retningslinjer og føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Flom- og skredfare i arealplaner (NVE)

PlaninitiativetForeslått formål

Planområdet er i dag regulert til forretning, kontor og tjenesteyting gjennom områdeplanen for Kokstad øst. Det er ønskelig å videreføre alle disse formålene i detaljreguleringsplanen, samt regulere området for industri, i kombinasjon med forretning, kontor og tjenesteyting.

Planområdet ligger mellom en byfortettingssone i sør og etablert industrivirksomhet i nord og øst. Det er derfor ønskelig med en blanding av arealformål innenfor planområdet der hovedvekten av kontor og forretninger vil ligge mot sør, og industri vil ligge mot nord.

Planlagt utbygging av byfortettingssonen mot bybanestoppet Kokstadflaten består av sentrumsformål som legger opp til en bymessig kvartalsstruktur med kontor, tjenesteyting og begrensede former for handel. Utvikling av dette området kan dekke store deler av behovet for gitte formål kontor og tjenesteyting, og det er derfor forslagstillers ønske og vurdering at planområdet burde åpnes opp for industri for å sikre framtidig utvikling og behov for Kokstad.

Det planlegges å dele planområdet inn i fem til seks formålsflater, som består av kombinerte formål mellom kontor, forretning, tjenesteyting og industri. En forlengelse av gågaten gjennom sentrumsflatene fra bybanestoppet vil også bli sikret som gatetun gjennom planområdet i både plankart og bestemmelser. Forlengelsen av gågaten vil ende på et torg midt i planområdet. Ny adkomst til planområdet fra nord vil bli regulert inn i plankartet. Det kan vise seg vanskelig å opparbeide en sammenhengende turveg mellom kv. Kokstadflaten og kv. Kokstadvegen uten store masseuttak. Det er ønskelig at gangforbindelse til Storrinden kan sikres via planlagt gatetun og en forlengelse av eksisterende turveg.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges for en variasjon av tiltak innenfor planområdet. Eksisterende kontorbygg vil få et tilbygg som imøtekommer behovet for utvidet virksomhet. Det har tidligere blitt innsendt byggesøknad for dette tiltaket. Tilbygget er markert med F i situasjonsplanen, figur 7, og eksisterende bygg er markert med E. Hovedatkomst for disse byggene vil bli endret som følge av planforslaget. Gang- og sykkeladkomst, i tillegg til taxi drop-off, vil være fra det nye gatetunet, og adkomst for bil vil være fra ny veg i nord.

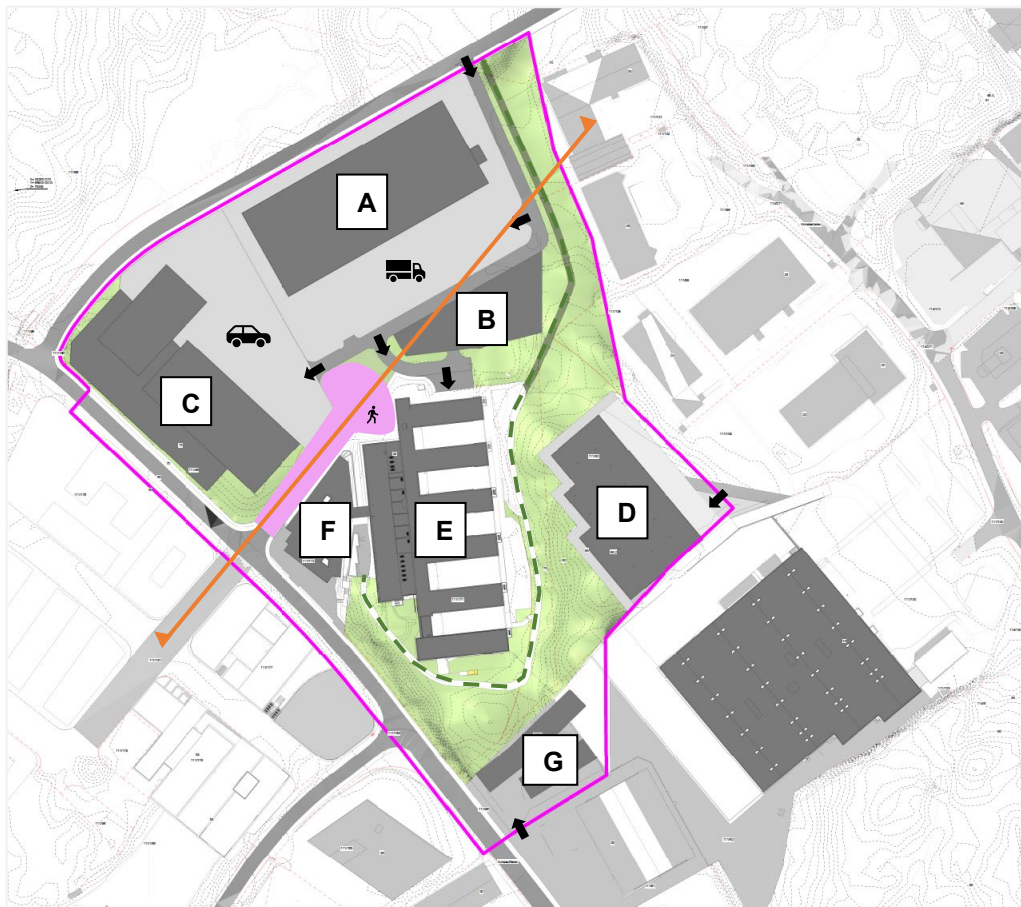
En lokal industribedrift/bakeri i Kokstadorrådet har et behov for oppgradering og utvidelse av sin virksomhet. Denne bedriften ligger i dag innenfor Byfortettingssone i KPA2018, og er regulert

til *Kombinert bebyggelse og anlegg* i områdeplan for Kokstad øst. Det er ønskelig med en relokalisering av denne bedriften til planområdet for å kunne sikre areal til nødvendige oppgraderinger, samt å åpne gjeldene lokasjon for tiltak som er mer hensiktsmessig i en Byfortettingssone. Utforming av bygg, samt kjøremønster for varelevering og vareutlevering, er som angitt en forutsetning for tiltakets gjennomføringsevne. Dette tiltaket er markert med A i situasjonsplanen.

I tillegg til bygg A og E/F, vil bygg B og C ha tilkomst fra ny kjøreveg i nord. Endelig utforming og formål for bygg B og C er ikke avklart, men det planlegges for aktive fasader langs Kokstadflaten for bygg C. En forlengelse av turveg bak eksisterende bygg vil bli etablert langs et grønt drag ved ny kjøreveg.

Bygg G vil ha adkomst via etablert adkomst til Kokstadflaten 33. Det planlegges her for et kontorbygg over 4 etasjer. Bygg D på Bjørnåsen vil med sin plassering ha en naturlig tilknytning til bebyggelse langs Kokstaddalen. Tilkomst vil følgelig være fra Kokstaddalen og etablert bebyggelse der. Det vil bli lagt vekt på gode overganger mellom planlagt bebyggelse og eksisterende grønne arealer på Bjørnåsen.

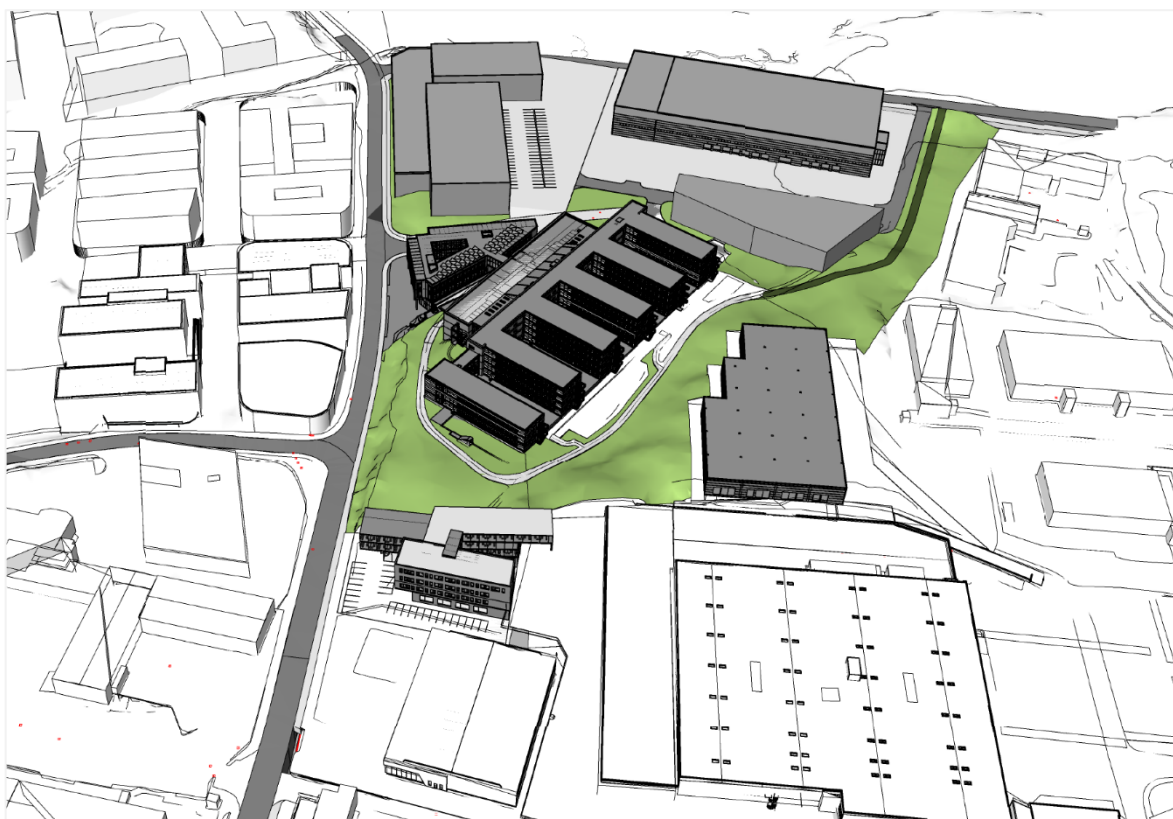
Høyder, arkitektonisk utforming og volum vil bli utformet for å binde sammen planområdet med eksisterende og framtidig bebyggelse.



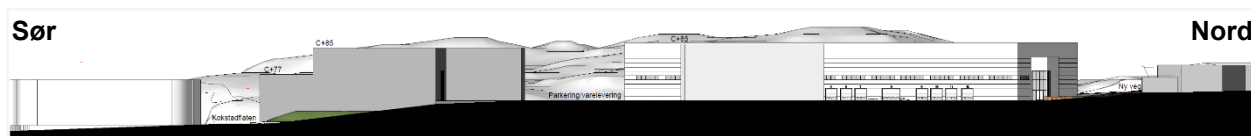
Figur 7 Foreløpig situasjonsplan for planområdet. Snittlinje er markert med oransje. Gatetun og torg med rosa.



Figur 8 Illustrasjon av ønsket bebyggelse og gatetun innenfor planområdet sett fra sørvest.



Figur 9 Illustrasjon av planlagt bebyggelse og forlengelse av turveg sett fra sørøst.



Figur 10 Snitt gjennom planområdet som viser planlagt bebyggelse sin høyde i forhold til eksisterende bebyggelse i nord, og planlagt bebyggelse i sør. Topografien til Storringen vises bak bebyggelsen.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Områderegulering ligger til grunn for detaljregulering av tomten. I forbindelse med utarbeiding av planinitiativet er det utført en volumstudie med gitt konsept som resultat. Målet er en utnyttelse på inntil 155 000 m² BRA, som tilsvarer en %-BRA=200. Byggehøyder vil i hovedsak holde seg under 16 meter gesimshøyde, men dette kan bli utfordret på enkelte bygg. Ingen byggehøyder vil gå høyere enn kote + 95 moh. Videre vurderinger av volumstudier vil bli gjort i løp av planprosessen. Krav og føringer i KPA2018 og områderegulering vil være styrende for utviklingen av detaljplanen.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det legges til rette for en miljømessig kvalitet på planområdet i form av klimavennlige byggematerialer og energiløsninger. Grønne tak og egenprodusert energi ved solcelle paneler vil bli vurdert i løp av planprosessen. Det legges også vekt på å skape et område der det føles trygt og godt å ferdes til fots, med gode gangforbindelser, åpne fasader og torg.

Tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet er i stor grad planert og/eller fylt ut. For å kunne etablere første etasje mot kv. Kokstadflaten og parkeringskjellere vil det bli behov for masseuttak. Grøntområdene i nord og mot Stemmebekken vil bli nedbygd som følge av reguleringsplan for Posten i nord. Bjørnåsen er per i dag et inneklemt grøntområde som tidligere var en del av en sammenhengende grønnkorridor gjennom Kokstad. Denne korridoren er i dag bygd ned, og i gjeldende områdeplan ble Bjørnåsen regulert til utviklingsområde. Det er ønskelig å videreføre reguleringen av dette området fra områdeplanen til en kombinasjon av forretning, kontor og tjenesteyting også i detaljplanen.

Aktuell risiko og sårbarhet

- **Støy:** Planområdet ligger innenfor gul sone for flystøy. Det legges ikke opp til støysensitive formål innenfor planområdet. Støyskjermede tiltak vil bli tatt hensyn til gjennom plan- og byggeprosess. Det foreligger ikke registrert støykartlegging av Statens vegvesen av veg opp mot planområdet per dags dato. Vegtrafikkstøy vil bli ivarettatt gjennom plan- og byggeprosessen.
- **Flomfare:** Planområdet ligger i nordvest delvis innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for flom. Tilgrensende plan Kokstaddalen legger opp til å legge Stemmebekken i en åpen kanal som et regulerende overvann- og flomtiltak. Planinitiativet vil ivareta overvannshåndtering i tråd med gjeldende forskrifter og regelverk.
- **Trafikk:** Trafikksituasjonen er godt kartlagt i området, men det er viktig at også denne planen sikrer gode løsninger for varetransport og myke trafikanter.

Det skal utføres ROS-analyse der disse temaene og andre aktuelle tema vil bli vurdert.

Målsetting om klimagassreducerende tiltak

Det har blitt utarbeidet en innledende klimagassberegning for prosjektet. Denne er lagt ved planinitiativet og er datert 26.01.2023.

Forslagsstiller har intensjon om å legge til rette for energiøkonomiske og klimavennlige løsninger tilpasset prosjektets størrelse og økonomi. Lavt energibehov, klimavennlig og fornybare byggematerialer og klimasmarte løsninger etterstrebes.

Virkninger av planinitiativet

Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Få konsekvenser. Den nye bebyggelsen viderefører eksisterende bebyggelse. Det bør legges opp til bruk av materialer med høy kvalitet mot gate og torg. Området er planlagt utbygget i tråd med eksisterende skala og vil imøtekomme etablert byggeskikk og stedstilpasning på en positiv måte. Planområdet føyer seg inn mot eksisterende terreng og veganlegg og bygger videre på dette. Tiltaket vil medføre noe terrenginngrep med masseuttak. Planlagt bebyggelse er vurdert ikke å medføre vesentlig endring av landskap, omgivelser eller strøkskarakter. Målet er et prosjekt som passer inn med eksisterende bebyggelse i området, og som er i tråd med overordnede planer.

Fjernvirkning

Få konsekvenser. Planlagt bebyggelse vil være godt synlig fra nærliggende eksisterende og framtidig bebyggelse. Med de bygningsstrukturer, bygningstyper og byggehøyder som er i området i dag vil planlagt bebyggelse innenfor planområdet ha svært liten betydning for fjernvirkning. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av næringsbebyggelse, og det vurderes at planen ikke vil få en negativ fjernvirkning. Sett fra avstand vil det foreslått bebyggelse ikke skille seg særlig ut fra øvrig bebyggelse.

Økt trafikk og støy

Noen konsekvenser. Nye formål går ikke inn under støyfølsom/støygenererende bebyggelse.

Det blir en endring i adkomst til planområdet. Planområdet har i dag adkomst fra kv. Kokstadflaten. I planområdes nordvestlige grense er det regulert ny avkjøring fra ny delstrekning av Kokstadvegen i planforslag 65960000 Kokstaddalen. Det er ønskelig å videreføre denne avkjøringen, med noe justert plassering.

Det er stilt krav om at krysset Kokstadflaten x Kokstadvegen må være utbedret med venstresvingfelt før den nye delen av Kokstadvegen kan kobles sammen med kv. Kokstadflaten. Dette krysset er nå regulert i plan for Kokstadflaten (planid 65650000), samt nedre del av kv. Kokstadflaten. Det er i utgangpunktet ikke nødvendig å regulere denne delen av vegstrekningen på nytt. Feltet FKT4 har rekkefølgekrav om opparbeiding av denne strekningen. Det må i den videre planprosessen avklares om dette skal løses gjennom opparbeiding eller utbyggingsavtale, sett i lys av kv. Kokstadflatens eventuelle ombygging i forbindelse med etablering av toplanskrysset.

Statens vegvesen har tidligere kommet med innsigelser i forbindelse med flere planarbeid på Kokstad. Trafikkanalysen for Ytrebygda er nå ferdigstilt, og det er startet opp planarbeid for Flyplassvegen. På bakgrunn av dette har Statens vegvesen begynt å trekke innsigelsene. En forutsetning er at følgende bestemmelse innarbeides i alle planforslag:

§ 7.4 Tiltak utenfor planområdet

*Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet, skal utvidelsen av Flyplassvegen med tilhørende to-plankryss 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.*

Internt trafikkbilde blir en viktig avklaringsoppgave, da særlig varelevering. Trafikale løsninger skal etableres samtidig som det skal etableres gode uterom.

Blågrønne strukturer og naturmangfold

Få konsekvenser. Forbindelsene til blågrønne strukturer ivaretas ved videreføring av eksisterende gangforbindelser. Det er ikke kjent at det er naturressurser av stor verdi innenfor planområdet. Stemmebekken med myrområde som er viktig for naturlig overvannsdrainering vil bli ivaretatt gjennom reguleringsplan 65960000 Kokstaddalen. Uteplass og beplantning utføres i henhold til plantemeny for Kokstad.

Friluftsliv

Få konsekvenser. Det er grøntarealer med etablerte ferdselsårer i friluftsområdet nordøst for planområdet. Gangforbindelser gjennom planområdet til rekreasjonsområdet vil bli ivaretatt. Tilgrensende reguleringsplan for Kokstaddalen vil bygge ned deler av nærmeste friluftsområde. Enkelte turstier er ivaretatt gjennom reguleringsplan for Kokstaddalen.

Kulturmiljø

Ingen konsekvenser. Det er ikke registrert kulturminner eller sefrak registrerte bygninger innenfor området.

Barn og unges interesser

Ingen konsekvenser. Det er ingen spor av barns lek eller bruk av området. Det er ingen offentlige lekeplasser, ballplasser eller idrettsanlegg i umiddelbar nærhet til planområdet. Området er et nærings- og industriområde med få boliger i nærheten. Friluftsområdet Storrinden blir brukt som turområde for KIDSA Kokstad friluftsbarnhage og andre barn og unge. Gangforbindelser gjennom planområdet til rekreasjonsområdet vil bli ivaretatt.

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planinitiativet anses ikke å falle inn under noen av formene for tiltak som er definert i §§ 6, 7 og 8, samt vedlegg I og II i forskrift om konsekvensutredning. Det ble utført konsekvensutredning for området i forbindelse med områdeplanen for Kokstad øst og vest, og det stilles følgelig ikke krav om konsekvensutredning til dette planforslaget.

Medvirkning

Medvirkning ivaretas i tråd med gjeldende forskrifter og regelverk. Aktuelle parter og interessenter som skal varsles om planoppstart vil avklares i samråd med Bergen kommune. Prosesser for samarbeid og medvirkning vurderes videre i planprosessen.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart er listet nedenfor. Listen er ikke uttømmende, og det kan bli aktuelt å varsle flere:

- Avinor AS, avd. Bergen lufthavn
- Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten
- Barn og unges representant v/Endre Buanes, Etat for barn og familie
- Bergen brannvesen
- Bergen Elveforum
- Byrådsavdeling for Barnehage, skole og idrett
- Bergen Næringsråd
- Bergen Vann
- Bymiljøetaten
- BIR AS
- BKK Nett A/S
- Byantikvaren
- Byarkitekten
- Eldrerådet v/Byrådsleders avdeling
- Miljørettet helsevern, Helsevernenheten
- Funksjonshemmedes fellesorganisasjon Bergen
- Klimaetaten
- Kommunalt råd for personer med funksjonshemmede v/Byrådsleders avdeling
- Natur og Ungdom
- Naturvernforbundet Hordaland
- NVE, Region Vest
- Statens vegvesen
- Statsforvaltaren i Vestland
- Ungdomsrådet v/ Byrådsleders avdeling
- Vestland fylkeskommune

Vedlegg til planinitiativet

- 1. Forslag til planavgrensning**
 - på basiskart (PDF-format)
 - SOSI-format
- 2. Forslag til fremdriftsplan**
- 3. Innledende stedsanalyse**
- 4. Innledende klimagassberegning**
- 5. Notat – Omlegging av veg**