



SE-ARKITEKTUR AS
Fantoftvegen 42
5072 BERGEN

Vår referanse: PLAN-2023/10654-17
Saksbehandler: Sigrid Halldorsson
Dato: 09.05.2023

Referat oppstartsmøte – reguleringsplanarbeid Ytrebygda. Gnr. 111, Bnr. 96 mfl., Kokstadflaten Nord Arealplan-ID 71270000

Møtedato: 19.04.2023

Møtedeltakere

Forslagsstiller: ODFJELL LAND AS v/ Frode Hoff
Plankonsulent: SE-ARKITEKTUR AS
v/ Stig Eide, Mari Sæbø og Gro Borkner
Kommunen: Sigrid Halldorsson, byplan (møteleder/saksbehandler),
Randi Karin Tveit, byplan (saksbehandler) og Ida Marie
Kroknes Harms, byplan
Andre: Stadsporten AS v/ Ole Petter Duus

1. Forslagsstillers planinitiativ

Forslagsstiller Odfjell Land AS v/ Frode Hoff har engasjert plankonsulent se-arkitektur AS v/ Mari Sæbø som plankonsulent for å utarbeide detaljreguleringsplan for Ytrebygda Gnr. 111, Bnr. 96 mfl., Kokstadflaten Nord.

Forslagsstiller ønsker å regulere et område på ca. 77,1 daa med formål forretning, kontor og tjenesteyting, samt industri i kombinasjon med forretning, kontor og tjenesteyting. I planinitiativet er det foreslått fem nye bygg, og et tilbygg til eksisterende bygg.

Foreslåtte formål er i hovedsak i tråd med overordnet plan, med unntak av industri.

Målet med planen er en utnyttelse på 155 000 m² BRA, tilsvarende 200 %-BRA, og der bebyggelsen i hovedsak vil være inntil 16 meter gesimshøyde. Ingen byggehøyder vil gå over + 95 moh.

2. Premisser for planarbeidet

Byplan anbefaler oppstart av planarbeidet. Følgende forutsetninger ble informert om at legges til grunn for videre arbeid med saken:

- Kollen/skogen, Bjørnåsen, og den økologiske korridoren som går gjennom området skal bevares/ivaretas. Nedbygging av dette arealet er i strid med KPA §§ 8.9.2 og 10.2, og Naturstrategien.
- Industri tillates ikke, da dette ikke er i tråd med overordnet plan.
- Overflateparkering tillates ikke, området grenser til sentrumsformål med regulert parkeringshus.
- Plangrensen utvides ved oppstart. I sør til tilgrensende plan for Flyplassvegen, og nord til å inkludere del av plan for Kokstaddalen.
- Det er ikke aktuelt å omregulere areal regulert til friluftsmål i Kokstad vest.

Forslagsstiller ønsker ikke for rigide rammer ved oppstart av planarbeidet, og ønsker at problemstillinger skal vurderes i planprosessen og ikke konkluderes på før oppstart. Byplan informerte om at det meste skal vurderes i planprosessen, men at det er noen forutsetninger som skal ligge til grunn ved oppstart. Dette blant annet for å få til en forutsigbar prosess for både forslagsstiller og kommunen.

Etterskrift:

I oppstartsmøtet den 19.04.2023 la Plan- og bygningsetaten frem sine forutsetninger for at planarbeid på Kokstadflaten Nord, kan anbefales startes opp.

To av forutsetningene som ble lagt fram var som følger:

«Industri tillates ikke, da dette ikke er i tråd med overordnet plan.»

«Overflateparkering tillates ikke, området grenser til sentrumsformål med regulert parkeringshus.»

I møtet ble det orientert fra forslagsstiller om at de tidligere har fått tilbakemelding fra Plan- og bygningsetaten om at formål lager/ industri kan vurderes om omfanget begrenses. Denne tilbakemeldingen ble gitt i veiledningsmøte avholdt i juni 2022.

Plan- og bygningsetaten endrer derfor forutsetningene for oppstart av planarbeid noe. Industri er i utgangspunktet ikke et ønsket formål, da det ikke er i tråd med overordnet plan. Likevel kan industri, i et begrenset omfang, vurderes i planprosessen. I planprosessen skal det blant annet vises hvordan dette formålet fungerer sett i sammenheng med øvrige formål innenfor planområdet, kvalitet i byrom mellom bebyggelsen, og mot sentrumsområdet. Det skal ikke være støy, lukt eller støv fra virksomheten det eventuelt planlegges for, og hvilken type industri det legges til rette for skal konkretiseres. Formål industri skal ikke grense mot sentrumsformålet.

Dersom det i prosessen viser seg at industri vil kunne være aktuelt innenfor planområdet kan det tillates med noe overflateparkering, men dette må vurderes særskilt. Overflateparkering skal bare være knyttet til industriformålet, og det skal begrenses til et minimum.

2.1 Historikk

Det har tidligere vært fremmet et planforslag for området. Det ble i 2019 skrevet et fagnotat med en anbefaling om å ikke legge planforslaget ut på offentlig ettersyn. Fagetaten var negativ i hovedsak på grunn av detaljeringsgrad og manglende vurderingsgrunnlag.

Planforslaget ble etter dette trukket av forslagsstiller.

I 2020 ble det avholdt et arbeidsmøte mellom forslagsstiller og fagetaten. I dette møtet ble det informert om at utkast til fagnotat skrevet til tidligere innsendt planforslag skal legges til grunn dersom tidligere regulering skulle fortsette.

I april 2021 ble det besluttet at tidligere plansak avsluttes, og at det skal startes et nytt planarbeid.

Forslagsstiller informerte om at det også har vært gjennomført et veiledningsmøte som gjelder oppstart av nytt planarbeid. Dette ble gjennomført i juni 2022.

2.2 Mottatte forhåndsuttalelser

Det er mottatt forhåndsuttalelser fra følgende parter:

Bymiljøetaten
GIS og plandata
Byantikvaren
Statens vegvesen

Forhåndsuttalelsene ligger vedlagt referatet.

2.3 Arealformål

2.3.1 Forretning, kontor og tjenesteyting

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for formål forretning, kontor og tjenesteyting. Dette er i tråd med overordnet plan. Kommuneplanens arealdel avsetter området til næring, og områdereguleringsplanene for Kokstad øst og Kokstad vest regulerer området til forretning, kontor og tjenesteyting.

Foreslåtte formål forretning, kontor og tjenesteyting er i tråd med overordnet plan.

2.3.2 Industri

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for industri. Av planinitiativet går det frem at det er et bakeri det er ønskelig å legge til rette for. Forslagsstiller informerte om at det ikke nødvendigvis er bakeri det er ønskelig å legge til rette for. Forslagsstiller vurderer det som urealistisk å benytte hele planområdet til forretning, kontor og tjenesteyting. Det er ønskelig med en kombinert bruk slik at for eksempel bilsalg med verksted og lager, eller byggevare med lager, kan etableres.

Byplan informerte om at foreslåtte formål industri er ikke i tråd med overordnet plan. Byplan vurderer også at industri i dette området ikke er forenlig med plasseringen mellom et sentrumsområde og et friluftsområde. Forslagsstiller informerte om at det i tidligere veiledningsmøte i 2022 var informert fra Byplan om at industri kunne vurderes. Det ble avtalt at Byplan sjekker forutsetningen knyttet til industriformål.

Etterskrift: Forutsetningen er endret. Det er ikke en forutsetning for planarbeidet at det ikke reguleres for industri. Se mer under kap. 2 i dette referatet.

2.4 Byform og arkitektur

Gjeldende [arkitektur- og byformingspolitikk](#) skal være premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen.

«Kokstad plantemeny» skal være retningsgivende for opparbeidelse av den ubygde delen av tomten.

2.4.1 Bebyggelsesstruktur

Byplan oppfordrer til å vurdere å forlenge gatestrukturen som er regulert i sentrumsområdet i sør.

2.4.2 Byggehøyder og grad av utnyttning

Planinitiativet legger opp til en høy grad av utnyttning. Forslagsstiller har et mål om en utnyttelse på inntil 155 000 m² BRA, tilsvarende 200 %-BRA, og med byggehøyder på i hovedsak inntil 16 meter. Ingen bygg vil være høyere enn + 95 moh.

Områdereguleringsplanen åpner for maksimal gesimshøyde på 16 meter over planert terreng. Høyder over + 95 moh krever tillatelse fra Avinor.

Dersom høyder over 16 meter skal vurderes, må dette belyses og grunngis i planen. Byplan har ikke på dette tidspunktet tatt stilling til om høyder over 16 meter kan tillates, men vurderer at det i all hovedsak er kravene i områdereguleringsplanen som er gjeldende.

Variasjon i byggehøyden skal etterstrebes.

Byplan oppfordrer til at det blir sett på alternativer til bygningsvolum, med gjerne mindre bygningsvolum og/ eller mer oppbrutte volum.

2.4.3 Byrom og møteplasser

Sammenhengende blågrønne strukturer, allmenninger, byrom og offentlig tilgang til sjø og vassdrag skal være de overordnede prinsippene for bystrukturen.

I områdereguleringsplanens bestemmelser § 5.6.7 går det frem følgende: Det skal etableres gangsoner mot nærmeste bybanestopp ved Flyplassvegen.

Byplan anbefaler at gate gjennom sentrumsområdet i sør blir forlenget inn i planområdet og fortsetter gjennom mot friluftsområdet Storrinden.

Byplan oppfordrer til at det blir opparbeidet gode uteoppholdsarealer, byrom og møteplasser, med minst mulig bruk av harde flater som for eksempel asfaltflater.

2.5 Grønnstruktur og landskap

Temakartet Sammenhengende blågrønne strukturer skal legges til grunn for planleggingen. Sammenhengende blå og grønn infrastruktur skal avsettes og opparbeides, også i fortettingsområdene, for å ivareta og legge til rette for naturmangfold, klimatilpasning og trivelige uteområder.

2.5.1 Naturmangfold

Skal ivaretas og kommenteres i alle saker, jf. naturmangfoldloven.

Byplan informerte om forutsetningen knyttet til at Kollen, Bjørnåsen, ikke skal bygges ned. Selv om kollen er regulert til byggeområde gjennom områdereguleringsplanen for Kokstad øst vurderer Byplan at ny kunnskap, gjennom blant annet Naturstrategi for Bergen og Grønn strategi – Klimastrategi for Bergen, legger føringer før utbygging i allerede regulerte områder. Områdereguleringsplanen for Kokstad øst er også en grovmasket plan, og konkretisering av byggeområder skal skje gjennom detaljregulering.

Forslagsstiller mener at kollen, Bjørnåsen, kan bygges ned da den er regulert til byggeformål gjennom områdereguleringsplan for Kokstad øst. Forslagsstiller mener også at det tidligere er gitt signaler om at kollen kan bygges ned. Byplan informerer om at all historikk i saken ikke nødvendigvis er gjeldende fremdeles.

Kollen, Bjørnåsen, har skog av høy bonitet. Det går også en økologisk korridor gjennom denne kollen og videre gjennom planområdet mot Storrinden friluftsområde. Skog av høy bonitet skal ikke bygges ned, og økologiske korridorer skal ivaretas. Nedbygging av Bjørnåsen er i strid med § 10.2 *Sammenhengende blågrønne strukturer skal ivaretas og sikres i alle plan- og byggesaker. Sammenhenger skal vurderes etablert og styrket der strukturen er usammenhengende, og nødvendig areal til dette skal sikres.*

Nedbygging av Bjørnåsen og den økologiske korridoren er også i strid med Naturstrategi for Bergen (2023), og Grønn strategi – Klimastrategi for Bergen (2023).

Det er viktig at det i det videre planarbeidet blir vurdert hvilken funksjon den økologiske korridoren har/ skal ha.

Grensene for arealet som ikke skal bygges ned skal ta utgangspunkt i Grøntkart og naturmangfoldskartleggingen som skal gjennomføres. Grensene er ikke på dette tidspunktet fastsatt, men vil vurderes i planprosessen.

Forslagsstiller er ikke enig i forutsetningen om at kollen, Bjørnåsen, ikke skal bygges ned, men tar forutsetningen til etterretning.

2.5.2 Friluftsliv

Friluftsområdet Storrinden ligger rett nord for planområdet. Det skal i planen sikres gangforbindelse gjennom planområdet, fra bybanestopp på Kokstadflaten og til Storrinden friluftsområde.

I områdereguleringsplanens bestemmelser § 5.6.7 går det frem følgende: Det skal settes av areal til turveg mot Storrinden gjennom området. Turvegen skal kobles opp mot turveg i felt F/K/T5.

2.5.3 Landskap

Det er viktig med god landskapstilpassing og stedstilpassing av planlagte tiltak. Konsekvenser for landskap må vurderes i planen.

2.5.4 Artsmangfold

I Artsdatabanken er det registrert et hjortetrekk som fører mot planområdet.

Rugde og måltrost er registrerte arter.

Artsmangfold må vurderes i planen.

2.6 Samferdsel, herunder parkering

Planforslaget skal bygge opp under målet om Gåbyen Bergen. Tilrettelegging for gående skal prioriteres.

2.6.1 Parkering

Parkeringskrav går frem av bestemmelsene til områdeplan for Kokstad øst § 1.12. Kravene, med unntak av krav til bolig, er maksimumskrav.

Byplan oppfordrer til at det blir satt lavest mulig parkeringsdekning da området ligger i nærhet til bybanestopp.

I områdereguleringsplan for Kokstad øst går det frem at der det ikke er presisert krav til parkeringsanlegg er det tillatt med overflateparkering. For aktuelt planområdet er det ikke presisert krav til parkeringsanlegg. For å sikre et godt plangrep og gode byrom i tilknytning til sentrumsområdet og bybanestoppet på Kokstadflaten, tillates likevel ikke overflateparkering. Det er en åpning i gjeldende reguleringsplan for at det kan føres opp et felles parkeringsanlegg nord i sentrumsområdet på Kokstadflaten. Forslagsstiller mener Byplan ikke kan stille krav om det ikke tillates overflateparkering da områdereguleringsplanen åpner for dette, og at det er denne som er juridisk bindende.

Forslagstiller er ikke enig i forutsetningen om ingen overflateparkering, men tar forutsetningen til etterretning.

Etterskrift: Dersom det reguleres for industriformål i planen, kan det vurderes overflateparkering. Mer informasjon er under kap. 2 i dette referatet.

2.6.2 Sykkelparkering

Sykkelparkeringskrav går frem av bestemmelsene til områdereguleringsplan for Kokstad øst § 1.12. Kravene er minimumskrav.

2.6.3 Kjøreadkomst

I hovedsak er kjøreadkomst for bil foreslått fra ny veg, Kokstadvegen, i nord. Bygg G har foreslått adkomst fra etablert veg Kokstadflaten i sør, og bygg D foreslått adkomst fra Kokstaddalen.

2.6.4 Gang- og sykkeltilkomst

Gang- og sykkeladkomst er foreslått fra sør-vest, i foreslått nytt gatetun. I dette gatetunet er det også foreslått taxi drop-off.

Byplan anbefaler i hovedsak ikke sambruk av gang- og sykkeladkomst, gatetun, og taxi drop-off, og anbefaler at det blir sett på ulike alternativer som løser en trafikkisikker løsning for alle parter. Det bør også være sykkeladkomst som følger kjøreadkomsten. Gatetunet bør være bilfritt.

Sykkelnettet som går frem av sykkelnettstrategien går langs veg Kokstadflaten, og gjennom planområdet i nord, parallelt med Kokstadvegen. Dette må hensyntas i planarbeidet.

2.6.5 Varelevering

Varelevering er foreslått i samme adkomst som for bil, fra nord-øst, Kokstadvegen. Løsninger for varelevering skal vurderes i planprosessen.

2.6.6 Forslag til ny vegløsning for Kokstadvegen nord i planområdet

Forslagsstiller har utarbeidet et notat vedlagt bestilling av oppstart der det er foreslått en løsning for å flytte den regulerte vegen, Kokstadvegen, som går nord for planområdet. Forslagsstiller ønsker å bidra med å bevare våtmarksområdene/ myr i tilknytning til Stemmebekken. For å gjennomføre denne endringen ønsker forslagsstiller et erstatningsareal nord for denne vegen. Forslagsstiller ønsker å regulere erstatningsarealet til næring. I dag er området avsatt til LNF, og regulert til friluftsområde.

Byplan er positive til at vegen kan flyttes bort fra myr og bekk, men kan ikke tillate at det blir regulert for næring i friluftsområdet i nord. Flytting av Kokstadvegen og et ønsket utbyggingsområde i friluftsområdet i nord kan ikke ses i sammenheng.

Det er ikke konkludert med om Kokstadvegen kan flyttes. Forslagsstiller skal ha en nærmere prosess med Posten om dette.

2.7 **Barn og unge**

2.7.1 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser skal ivaretas og kommenteres. Det er ikke behov for å gjennomføre en barnetråkkregistrering, men det må gjennomføres et barnetråkksøk i samsvar med signalene som følger av [sak 92/16](#) i Bergen bystyre 20.04.2016. For info vedrørende barnetråkk; se www.barnetrakk.no.

Av planinitiativet går det frem at friluftsområdet Storrinden, nord for planområdet, blir brukt som turområde for KIDSA Kokstad friluftsbarnhage og andre barn og unge. Det er viktig at gangforbindelser gjennom planområdet blir ivaretatt.

Forslagsstiller stiller spørsmål om det kan ses på mulighetene for å benytte deler av Bjørnåsen til tiltak for barn og unge. Byplan mener dette kan vurderes i planprosessen, men Bjørnåsen kan ikke bygges ned i forbindelse med dette.

2.8 **Kulturminner og kulturmiljø**

Identitetsskapende bygningsmiljø, kulturminner og landskap skal ivaretas, og konsekvenser for eventuelle kulturminner skal vurderes. [Kulturminnestrategien](#) og [kulturmiljøplanen](#) skal legges til grunn.

Det skal utarbeides kulturminnedokumentasjon som skal være forelagt Byantikvaren for uttalelse før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

Det er ingen kjente kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.

Etterskrift: Vi har etter at møtet er gjennomført fått en merknad fra Byantikvaren. Byantikvaren ber om at det blir gjort en kort vurdering av om det finnes rester knyttet til elementer ved kulturlandskapet som steingarder, bakkemurer, m.m. Merknaden ligger vedlagt referatet.

2.9 Risiko og sårbarhet

Det må utarbeides analyse som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging, jf. KPA 2018 § 19.

2.9.1 Fare for flom

En mindre del av planområdet i nord og nord-vest er omfattet av aktsomhetsområde for flom. Tilgrensende reguleringsplan for Kokstaddalen legger til rette for å legge Stemmebekken i en åpen kanal som skal være et regulerende overvanns- og flomtiltak. Planinitiativet legger opp til overvannshåndtering i tråd med gjeldende forskrifter og regelverk.

Det må dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom i planarbeidet.

2.9.2 Støy

Planområdet ligger innenfor gul støysone, flystøy. Ifølge forslagstiller skal det ikke legges opp til støysensitive formål innenfor planområdet.

2.10 Levekår og folkehelse

Det skal redegjøres for hvordan planforslaget vil bidra til å oppnå kommunens mål for folkehelse og levekår.

Det skal redegjøres for universell utforming både internt i planområdet og i sammenheng med omgivelsene.

2.11 Sjø og vassdrag

Stemmebekken med myrområde går nord for planområdet. Dette er et viktig område for naturlig overvannsdrenering, og vil bli ivaretatt gjennom reguleringsplan for Kokstaddalen.

2.12 Vannforsyning, avløp og overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt. Det må utarbeides VA-rammeplan. VA-rammeplanen skal være komplett og det skal foreligge positive uttalelse fra Bergen Vann før planforslaget sendes til 1. gangs behandling.

2.13 Renovasjon

Avfallshåndteringen skal være effektiv, trafiksikker og bærekraftig, og i minst mulig grad beslaglegge uteoppholdsarealer og arealer i byrom. Fremtidsrettede, nedgravde

renovasjonsløsninger anbefales. Forslag bør utarbeides i samarbeid med firma med renovasjonsteknisk kompetanse. Foreslått plassering skal vises på illustrasjonsplan, i henhold til kravspesifikasjonen.

2.14 Energi og klima

Det skal redegjøres for valg av energiløsninger, byggematerialer og tiltak for å minimere energibruk og klimagassutslipp.

Av planinitiativet går det frem at forslagstiller har en 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. Det går også frem at grønne tak og egenprodusert energi ved solcellepaneler skal vurderes.

Byplan er positive til grønne tak og solceller. Det skal i planen legges til rette for solenergi der det er hensiktsmessig, gjerne i kombinasjon med grønne tak.

Bildeling skal vurderes i planarbeidet.

Klimagassberegninger skal utarbeides, jf. §§ 18.3 og 18.4. Mer informasjon om dette finner dere på Bergen kommune sin nettside, direktelenke: [Bergen kommune - Klimagassberegninger](#)

Kommunen har utarbeidet et nytt verktøy, klimanorm, som skal gi et godt grunnlag for å gjøre gode klimavurderinger tidlig i en planprosess. Mer informasjon om dette finner dere på Bergen kommune sine nettsider, direktelenke: [Bergen kommune - Klimanorm Bergen](#)

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme, jf. § 1.10 i bestemmelsene til områderegeringsplan for Kokstad øst.

2.15 Terrenginngrep og massebalanse

Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.

Massebalansen skal dokumenteres. Ved masseoverskudd skal det redegjøres for behandling og trafikk sikker transport.

Planinitiativet foreslår nedbygging av den grønne kollen, Bjørnåsen.

Byplan vurderer at nedbygging av denne er i strid med KPA, bestemmelse § 8.2.9 *Nye byggetiltak skal ha god terrengtilpasning med minst mulig bruk av store skjæringer, fyllinger og murer.*

3. Medvirkning

Forslagsstiller skal legge til rette for aktiv medvirkning. Aktuelle tiltak utover lovens minstekrav vurderes fortløpende. All medvirkning skal dokumenteres.

4. Rapporter og utredninger

4.1 Partene er enige om å utarbeide følgende rapporter:

Tema/dokument	Ansvarlig	Krav/veiledning
Plankart	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Bestemmelser	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Planbeskrivelse	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Stedsanalyse	Forslagsstiller	Veileder for innledende stedsanalyse Error! Hyperlink reference not valid.
ROS-analyse	Forslagsstiller	Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB) NS 5814 Krav til risikovurderinger Kommunens kravspesifikasjon
Kulturminnedokumentasjon	Forslagsstiller	Byantikvarens veileder Kommunens kravspesifikasjon
VA-rammeplan	Forslagsstiller	Bergen Vann sin nettside Kommunens kravspesifikasjon
Klimagassberegning	Forslagsstiller	Veileder for klimagassberegninger
Illustrasjonsplan	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Merknadsskjema	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Snitt og oppriss	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Fotomontasje, perspektiv	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Sol- og skyggeillustrasjoner	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Støyrapport	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Trafikkanalyse	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Mobilitetsplan	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Naturmangfoldrapport	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon
Flomfarerapport	Forslagsstiller	Kommunens kravspesifikasjon

Nye momenter kan fremkomme og medføre behov for ytterligere utredninger.

4.2 Konsekvensutredning (KU)

Planforslaget krever ikke behandling etter forskrift om konsekvensutredninger.

Forslagsstiller har gjort en vurdering etter forskrift om konsekvensutredning. Vurderingen er gjort etter § 6, § 7 og § 8 i forskriften. Konklusjonen er at planlagte tiltak er konsekvensutredet i overordnet plan.

Kommunen stiller seg bak denne vurderingen og er enig i konklusjonen.

5. Reguleringsbestemmelser

5.1 Rekkefølgekrav

Statens vegvesen sendte i 2019 en prinsipiell uttalelse til kommunen angående kapasitet på overordnet vegnett i området Kokstad, Birkeland, Liland, Ådland og Espeland.

For å unngå innsigelse knyttet til kapasitet på overordnet vegnett fra Statens vegvesen, må det innarbeides følgende rekkefølgebestemmelse i planforslaget:

Tiltak utenfor planområdet

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak innenfor planområdet, skal utvidelsen av Flyplassvegen med tilhørende to-planskryss være opparbeidet eller sikret opparbeidet i tråd med detaljreguleringsplan for Ytrebygda, gnr. 111 bnr. 173 mfl. Rv. 580 Flyplassvegen, strekningen Birkelandsskiftet - Bergen lufthavn Flesland, planID 70620000

Andre rekkefølgebestemmelser som går frem av § 3.1.2 i bestemmelsene til områdereguleringsplanen skal også innarbeides.

Rekkefølgekrav for opparbeiding av samferdselstiltak (veg, gangveg osv.) innenfor planområdet, og eventuelle rekkefølgekrav ut over plangrensen som gjelder venstresvingfelt og sykkelfelt i veg Kokstadflaten (mot sør-øst), blir vurdert i planprosessen.

5.2 Utbyggingsavtaler

I områdereguleringsplanen er det lagt til rette for at rekkefølgekravene kan sikres gjennom utbyggingsavtaler.

Det kan legges til rette for utbyggingsavtaler i planen. Dette er ikke avklart på nåværende tidspunkt.

6. Kart og planavgrensning

6.1 Planavgrensning

Forslag til plangrense følger i stor grad grensene til FKT4 og FKT2 i områdereguleringsplanene for Kokstad øst og Kokstad vest. Tilgrensende veg, Kokstadflaten, er også tatt med.

Byplan anbefaler at veg Kokstadflaten, ned til tilgrensende plan for Flyplassvegen, blir tatt med i planavgrensningen. Veg i nord, Kokstadvegen, anbefaler vi at også blir tatt med, for å kunne løse blant annet adkomst.

Dersom det senere i prosessen blir vurdert at planavgrensningen kan reduseres, er det ikke noe i veien for å redusere den på et senere tidspunkt.

Det anbefales at planavgrensningen er endelig avklart før oppstart av planarbeid kunngjøres og varsles. Byplan ønsker dermed endelig materiale innsendt for gjennomlesning før det blir varslet oppstart.

6.2 Plannavn

Følgende plannavn skal benyttes på alt planmaterieell: Ytrebygda. Gnr. 111, Bnr. 96 mfl., Kokstadflaten Nord

6.3 Kartgrunnlag

Seksjon for GIS og plandata anbefaler noen små justeringer av plangrensen. Dette gjelder plangrensen mot/ i overlapp mot plan for Kokstaddalen. Detaljer rundt disse justeringene går frem av vedlagte forhåndsuttale.

6.4 Eiendomsforhold

Eventuell nødvendig justering av eiendomsgrenser bør skje i løpet av planprosessen og fremgå av forslaget til plankart. Seksjon for oppmåling kan bistå med veiledning i dette arbeidet.

7. Konklusjon

Oppstart av reguleringsplanarbeid kan anbefales.

Forutsetninger og viktige føringer for videre arbeid går frem av dette referatet.

8. Fremdrift – videre saksgang

8.1 Avtalte oppfølgings- og avklaringspunkter

Oppgave/tema	Ansvarlig	Frist
A Utarbeide ny planavgrensning	Forslagsstiller	Før varsel om oppstart

8.2 Fremdrift

Vedlagt fremdriftsplan utarbeidet av forslagsstiller legges til grunn for planarbeidet.

Fremdriftsplanen skal oppdateres fortløpende.

8.3 Dialog

Byplanavdelingen ønsker en god og konstruktiv dialog før planforslaget leveres inn til behandling. Forslagsstiller, kommunen og andre aktuelle instanser må være mest mulig omforente om planforslaget før det legges ut til offentlig ettersyn. Utover kontakt per telefon og e-post, anbefales minst to arbeidsmøter før offentlig ettersyn.

VIKTIG INFORMASJON

- Kart- og plangrunnlag** Kommunens reguleringsplaner er tilgjengelige i digitalt planregister: arealplaner.no
Plandata (geometrisk grunnlag for gjeldende planer fra digitalt planregister) bestilles gjennom [Infoland Ambita](#).
- Kravspesifikasjon** Plankonsulenten plikter å gjøre seg kjent med den til enhver tid gjeldende [Veileder private planforslag](#) på etatens nettsider. Det vises spesielt til [Kravspesifikasjon med sjekkliste for reguleringsplanforslag](#).
- Fagkyndighet** Reguleringsplaner skal utarbeides av fagkyndige. Det forutsettes at plankonsulenten har tilstrekkelige kunnskaper om plansystemet og prosessene, samt kunnskaper om fremstilling og virkninger av plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse.
- Krav til framdrift** Følgende frister fremgår av gebyrregulativet: Dersom planoppstart ikke er dokumentert kunngjort innen 6 måneder etter gjennomført oppstartsmøte, avsluttes saken og nytt oppstartsmøte må avholdes før kunngjøring av planoppstart. Tilsvarende gjelder der komplett planforslag ikke er mottatt innen 1 år etter gjennomført oppstartsmøte. Det påløper i tilfelle nytt gebyr for oppstartsmøte. Videre avsluttes saken dersom revidert planforslag ikke er mottatt innen 6 måneder etter høringsfristens utløp.
- Gebyr** Plan- og bygningsetatens tjenester er gebyrbelagte, jf. gjeldende gebyrregulativ på [kommunens nettsider](#).

Saksbehandler kontaktes på telefon 40813852, eller e-post
Sigrid.Halldorsson@bergen.kommune.no.

Ved videre kontakt i denne sak, referer til saksnummer PLAN-2023/10654.

Med hilsen
Plan- og bygningsetaten

Sigrid Halldorsson
Saksbehandler

Dette dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til: SE-ARKITEKTUR AS, Fantoftvegen 42, 5072 BERGEN

Vedlegg:

Forhåndsuttale Byantikvaren

Forhåndsuttale 2 Byantikvaren

Forhåndsuttale Bymiljøetaten

Forhåndsuttale seksjon GIS og plandata

Forhåndsuttale Statens vegvesen