

Fra: Wetteland, Finn
Sendt: 29. juni 2017 11:03
Til: Postmottak byr. byutvikling
Emne: VS: vdr ferdigstilling av meklingsprotokoll for Kommunedelplan Birkeland, Liland, Ådland og Espeland i Bergen kommune

Kategorier: Oransje kategori

[Føres i sak 200908907. Ta med/knytt til kartvedlegg som kommer i egen epost, Wetteland](#)

Fra: Wetteland, Finn

Sendt: 27. juni 2017 13:51

Til: Kornerud, Svein

Kopi: Fagerbakke, Anne Iren; Sørstrøm Marit; Støle, Øivind Hauge

Emne: vdr ferdigstilling av meklingsprotokoll for Kommunedelplan Birkeland, Liland, Ådland og Espeland i Bergen kommune

Fylkesmannen i Hordaland

v/Svein Kornerud

Om ferdigstilling av meklingsprotokoll for planforslaget for Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland

Viser til meklingsmøte 14.mars , foreløpig referat, kommunens tilsvar til referat, og til administrativt drøftingsmøte 1.juni om

sjekk av evt konsekvenser for planforslaget ellers av uenighet om boligområdet B5 på Ådland.

Viser også til avklaring i epost 23.juni av forholdet til vedtatt plan for Flesland Næringspark. Dette forholdet er likevel tatt med i denne eposten for helheten sin del.

På møtet 1.juni ble det oppsummert behov for nærmere synspunkt og avklaring fra kommunen til følgende punkt:

- Omfang av kontorareal i plan for Flesland næringspark, og presisering av omfang i del av vedtatt plan uten rettsvirkning.
- Klargjøring av bestemmelser om forhold til flystøy og aktuelle støytiltak for *andre* boligområder enn B5
- Klargjøring av plankart og bestemmelser for å kunne fremme planforslaget utenom B5-området til endelig behandling

Kommunen har drøftet dette nærmere og har forslag om klargjøring og endring av flere punkt i plankart og bestemmelser:

- Mer presis betegnelse og oppdeling av boligområdene B6, B7 og B9 i forhold til berøring av både rød og gul støysone
- Kontorformålet i I/K/L1 i reduseres i østlig del til å være innenfor planområdet til Flesland næringspark
- Kommunens bruk av innglassing av *privat* uteoppholdsareal også i boligområder *utenfor* senterområdet opprettholdes.
- Endring av bestemmelse om bolig og flystøy
- Fremme planforslag til endelig behandling med å vise B5 området som Bestemmelsesområde og unntatt fra rettsvirkning i påvente av endelig avgjørelse av foreliggende og gjenstående innsigelse.

Illustrasjon av endringer av plankart følger vedlagt.

1. Omfang av kontorareal i plan for Flesland næringspark, og presisering av omfang i del av vedtatt plan uten rettsvirkning.

Planen ble vedtatt 19.11.2014 (plan-ID 61780000) og er hoveddelen av I/K/L 1 området i KDP BLÅE. Ved bystyrets behandling ble området delt i to, med en mindre del nærmest flyplassterminalen til gjennomføring som 1.byggetrinn, og hoveddelen ble unntatt fra rettsvirkning, utdrag fra vedtak:

Areal til kontorformål i BK1 og BK2 omfattes av innsigelse fra Fylkesmannen og unntas fra rettsvirkning frem til innsigelse er avklart, jf PBL §§ 5-6 og 12-13. Innsigelsen søkes avklart i et meklingsmøte, ev sendes saken til departementet for avgjørelse, jf PBL § 12-13, og referat fra dialogmøte 26.9.2014.

Fylkesmannen har i svarbrev datert 19.12.2014 om trekking av innsigelsen til første del av planen for næringsparken, presisert innholdet i innsigelsen, utdrag:

Innsigelsen fra Fylkesmannen som regional statlig miljømyndighet var knyttet til omfang på nytt areal med formål kontor og at detaljreguleringen måtte sees i sammenheng med kommunedelplanen for Liland, Birkeland, Ådland og Espeland som var under planlegging i kommunen.

Hovedpunkt i vedtatt plan for næringsparken:



PLANOMRÅDETS STØRRELSE

133 daa

TOMTEAREAL TIL HOVEDFORMÅL

Kombinert bebyggelse og anleggsformål:	15.400 kvm
Kontor:	51.800 kvm
Veg:	15.400 kvm
Øvrige samferdselsanlegg (inkl. lufthavn):	27.800 kvm
Naturområde:	22.000 kvm

BRA ULIKE FORMÅL FORDELT PÅ FELT

BKB1:	45.000 kvm BRA
BKB2:	12.000 kvm BRA
BK1:	64.250 kvm BRA
BK2:	65.000 kvm BRA
Sum:	186.250 kvm BRA

Samlet tomteareal til kontor som hovedformål er på ca 67.000 m²

Samlet bruksareal til kontor som hovedformål er på ca 186.000 m²

Bruksareal til kontor og hotell som hovedformål i del 1 er innenfor områdene BKB1 og 2 (Kombinert bebyggelse og anleggsformål) med et tomteareal på 15.400 m² og et bruksareal BRA på 57.000 m²

Areal til kontorformål i del 2 som er unntatt fra rettsvirkning, gjelder BK 1 og 2, med et tomteareal på 51.800 m² og et bruksareal på inntil 129.250 m²

Forholdet til Flesland Næringspark er omtalt og vurdert i sak om KDP BLÅE til politisk behandling, herunder innstilling om opprettholdelse av omfang av kontorformålet i resterende delområder i reguleringsplanen.

Det fremgår av planforslaget til politisk behandling at forslag om kontorformål i industri- og lagerområder i KDP BLÅE er vesentlig redusert ved at kontorformål er tatt ut av alle områder unntatt I/K/L 1 som ligger nærmest flyterminalen og to mindre områder I/K/L 2 og 3 som ligger ved

senterområdet ved Birkelandskiftet. Den største reduksjonen følger av at kontorformålet er tatt ut av I/L 6 området på Liland.

I tillegg til dette foreslår kommunen nå at kontorformålet i østlig del av I/K/L 1 området reduseres ytterligere til å omfatte planområdet til Flesland næringspark. Kontorformålet i tidligere vedtatt plan for flyplassterminalen beholdes. Dette mindre området er vist som en del av I/K/L 1 området.

Ut fra dette fremstår næringsområdene i kommunedelplanen i hovedsak som områder til arealkrevende næringsvirksomhet for industri- og lagerformål i samsvar med en lokalisering i ytre del av kommunen.

Ut fra disse avklaringene om vesentlig redusert kontorformål i KDP BLÅE legger kommunen til grunn at det gjennom meklingen om forslag til kommunedelplan, foreligger tilstrekkelig grunnlag for at innsigelse til resterende delområder i Flesland Næringspark kan trekkes.

2. Klargjøring av bestemmelser om forhold til flystøy og aktuelle støytiltak for andre boligområder enn B5

Ut fra uenighet om forhold mellom bolig og flystøy for området B 5 foreslår kommunen at bestemmelse § 13.1 om støy på uteareal og § 13.3 tiltak mot flystøy justeres for referanser til aktuelle felt, jf forslag om mer presise betegnelser som skiller mellom beliggenhet i rød eller gul flystøysone.

Det pekes videre på at feltet B 7.c ligger tilnærmet omkranset av planlagt senterområde som er flyttet østover og utvidet. Det pekes også på at nevnte boligfelt har gangavstand til senterområde og kollektivtilbud. Det pekes også på at av nevnte boligfelt ligger B9 helt i ytterkanten av gul flystøysone og dels utenfor flystøysoner.

Kommunen vil også understreke at nevnte eksisterende boligområder er tilnærmet ferdig utbygget, med liten gjenstående mulighet for utbygging.

Forslag til justering av bestemmelser om uteoppholdsareal og tiltak mot flystøy:

13.1 KVALITETSKRAV TIL UTEOPPHOLDSAREAL

I reguleringsplan kan det fastsettes at privat uteplass for blokkbebyggelse kan lages som vinterhage / innglasset balkong i sentrumsformål og boligbebyggelse B6, B7 b, B7 c, B9 a og T/I/B, dersom dette er nødvendig for å oppnå tilstrekkelig støyskjerming av utearealet.

Tilsvarende gjelder også for B5 ...*.

13.3 TILTAK MOT FLYSTØY

I gul støysone for flystøy i sentrumsformål og i boligbebyggelse B6, B7 b, B7 c, B9 a og T/I/B skal arealplanlegging og søknad om tiltak dokumentere at alle boenheter blir gjennomgående og får lavere utendørs støynivå enn $L_{den} = 52$ dB på stille side. Stille side skal også være skjermet i forhold til støy fra andre støykilder. Minst halvparten og minimum 1 av soverommene i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Boenheter som får soverom eller stue på støyutsatt side skal ha balansert ventilasjon, og behov for solavskjerming eller kjøling skal avklares.

Tilsvarende gjelder også for B5 ...*.

* Fylkesmannen har innsigelse til utbygging av B5. Bestemmelsen kan derfor bare vedtas med rettslig bindende virkning av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, jf. pbl § 12-13.

Når det gjelder **rekkefølgekrav i Kap 3**, er B5-området en viktig del av disse. Kommunen foreslår at det tas inn en opplysning i bestemmelsene formet som en fotnote med følgende tekst og markering med en stjerne der B5 er nevnt i rekkefølgekrav:

* Fylkesmannen har innsigelse til utbygging av B5. Bestemmelser om rekkefølgekrav som omfatter B5, kan derfor bare vedtas med rettslig bindende virkning av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, jf. pbl § 12-13. Dersom departementet vedtar at B5 ikke kan bygges ut, må det påregnes en omfordeling

* Fylkesmannen har innsigelse til utbygging av B5. Bestemmelsen kan derfor bare vedtas med rettslig bindende virkning av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, jf. pbl § 12-13.

hvor utbygging i de øvrige feltene B6, B7, B9 og T/I/B må bære en forholdsmessig andel av de rekkefølgekrav som er knyttet til B5.

3. Klargjøring av plankart og bestemmelser for å kunne fremme planforslaget utenom B5- og T2 området til endelig behandling

Kommunen har vurdert aktuell fremstilling av B5-området på plankart og bestemmelser for å kunne legge saken frem til politisk behandling.

Kartforskrift gir mulighet for flere fremstillinger. Kommunen anser at visning av B5-området og T2-området som Bestemmelsesområde med tilhørende bestemmelse er en egnet form. Forslag til utforming av bestemmelse:

Areal til boligformål i B5 og barnehage i T2 omfattes av innsigelse fra fylkesmannen og unntas fra rettsvirkning frem til innsigelse er avklart, jf PBL §§ 5-6 og 12-13. Innsigelsen søkes avklart i meklingsmøte, ev sendes til departementet for avgjørelse, jf PBL § 12-13 og referat fra meklingsmøte 14.3.2017

Oppsummering

Kommunen legger til grunn at forslag til endringer med dette gir grunnlag for at protokoll fra meklingsmøte kan ferdigstilles.

Kommunen imøteser en snarlig tilbakemelding i denne uken om ferdigstilling av meklingsprotokollen, ut fra behov for å kunne fremme saken til bystyret til endelig behandling i september.

mvh

Finn Wetteland | spesialrådgiver | Bergen kommune, Byrådsavdeling for byutvikling (BB)

✉ Postboks 7700, 5020 Bergen | Besøksadresse: Bergen rådhus, 6. etasje

📞 Telefon 5556 6339 | mobil 9064 9170 | e-post: finn.wetteland@bergen.kommune.no

🌐 www.bergen.kommune.no | **Tenk på miljøet:** Ikke skriv ut denne meldingen hvis ikke du må
