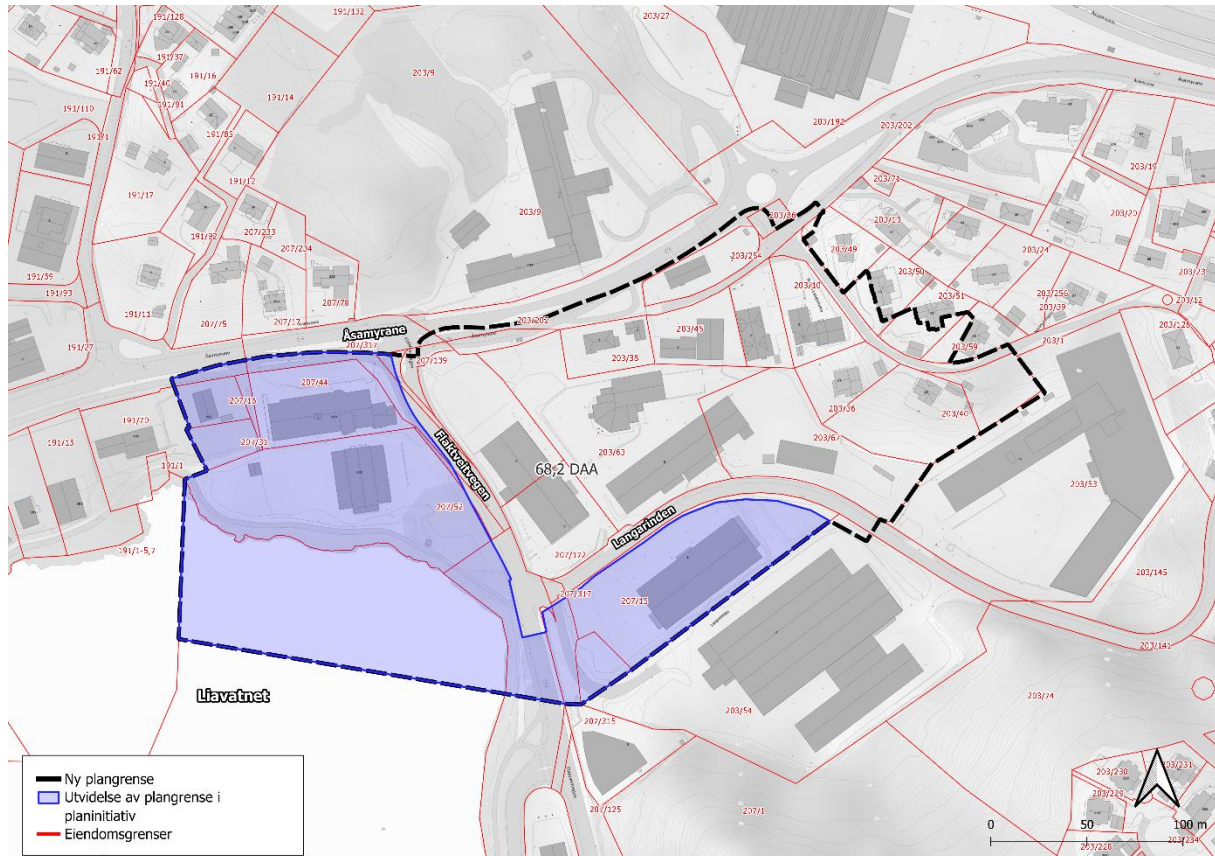


## Vedlegg til planinitiativ for Langarinden

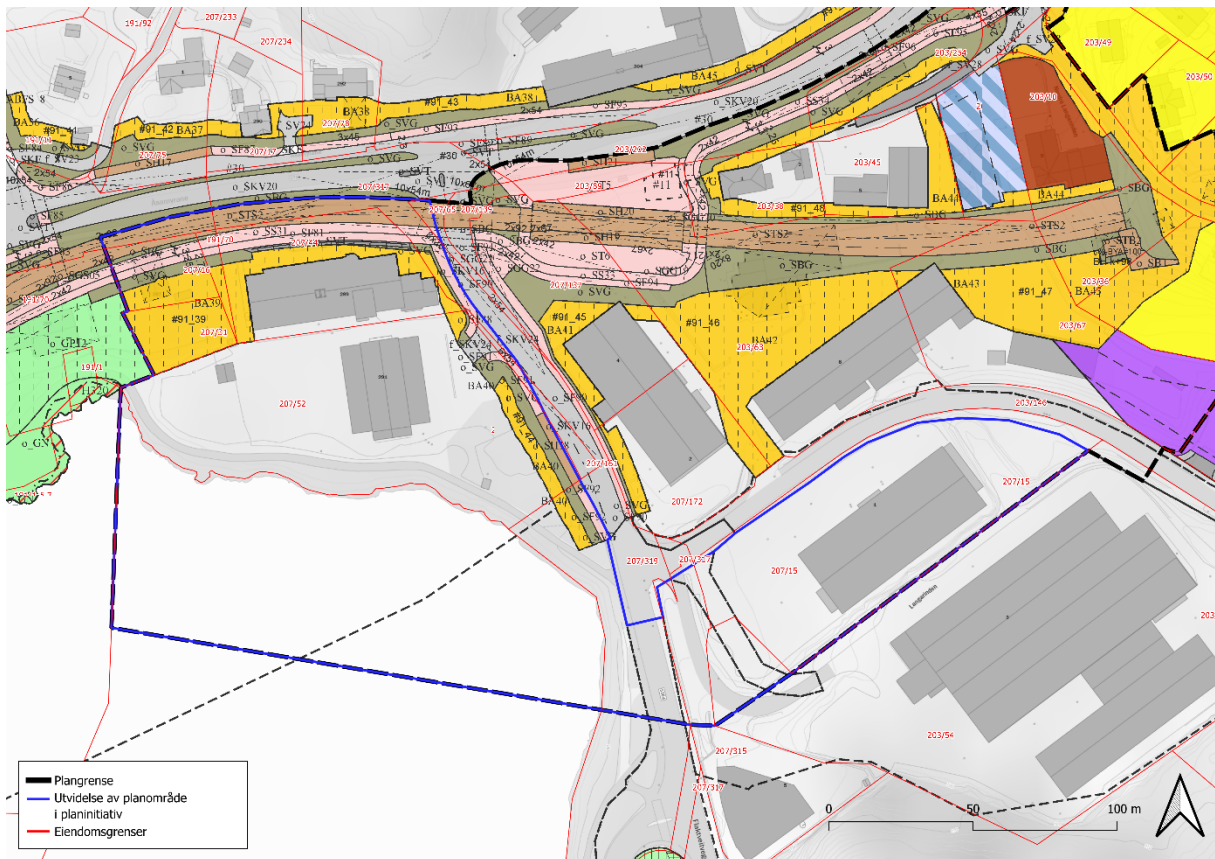
Åsane. Gnr. 207, Bnr. 137 mfl., Langarinden, planid 71980000/ saksnr. PLAN-2025/14470



Figur 1: Ny plangrense sammenlignet med den som var foreslått i planinitiativ.

Bakgrunnen for dette notatet er en utvidelse av tidligere foreslått plangrense i innsendt planinitiativ, levert 07.07.2025. I oppstartsmøtet ba Bergen kommune om at planområdet ble utvidet for å inkludere grøntareal mot Liavatnet i vest og eiendom med gnr. 207 bnr. 15 i sør. Eier av eiendom gnr. 207 bnr. 52 vest i området, hvor deler av eiendommen ble anbefalt inkludert, ønsket hele eiendommen regulert gjennom planen. Forslag til ny, utvidet plangrense ble oversendt Bergen kommune, som igjen foreslo å ytterligere utvide plangrensen. Kommunen anbefalte en planavgrensning som i tillegg omfattet blant annet eiendommene med gnr. 207 bnr. 44, gnr. 207 bnr. 16, gnr. 207 bnr. 31 og gnr. 191 bnr. 70 nordvest i planområdet for en mest mulig helhetlig planlegging. Plangrensen ble av Bergen kommune også anbefalt utvidet ut i Liavatnet for å unngå manglende samsvar mellom plangrense, strandlinje og eiendomsgrense.

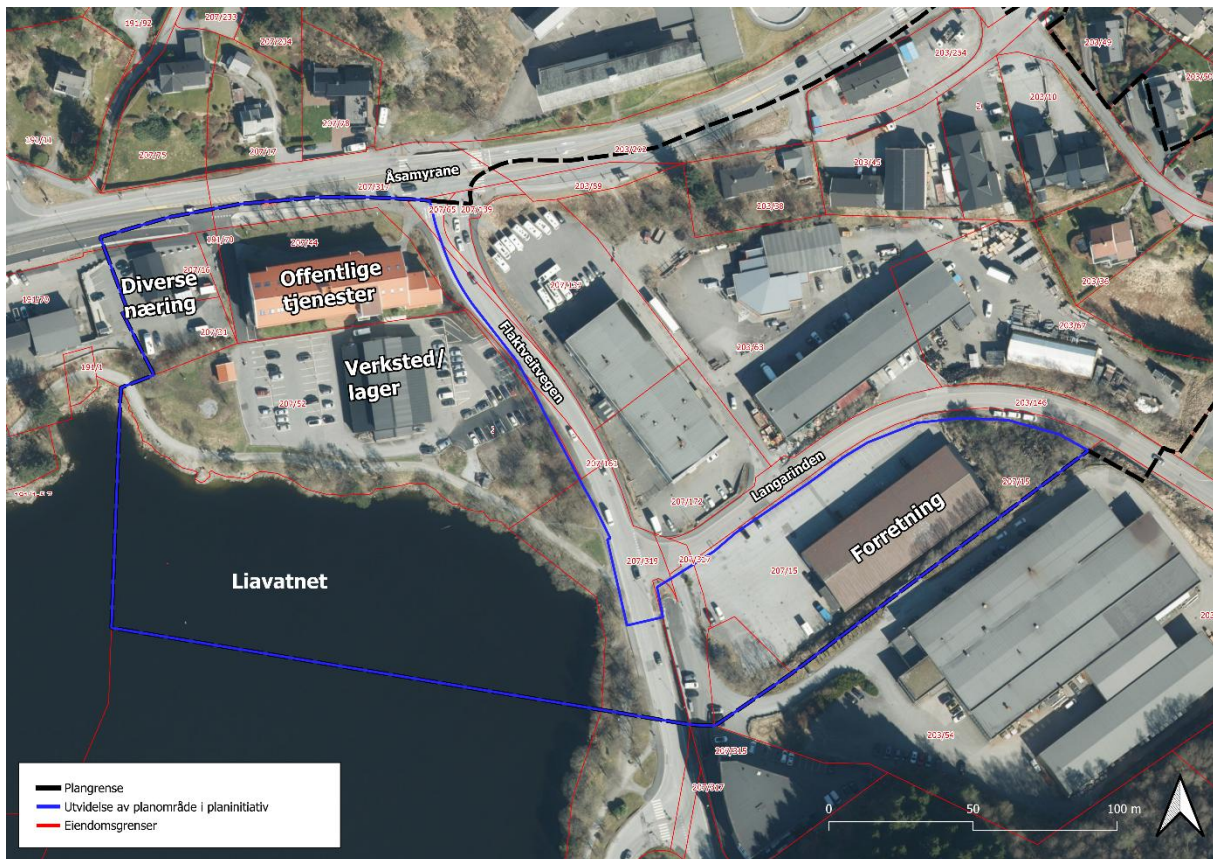
Den utvidede delen av planområdet er tilpasset eiendomsgrenser, samt arealformål i reguleringsplan for Bybanen. Unntaket er i Liavatnet, hvor avgrensningen er gjort i henhold til innspill fra kommunen.



Figur 2: Utvidet planområde (lilla linje) i Liavatnet og mot eiendomsgrenser og arealformål i reguleringsplaner.

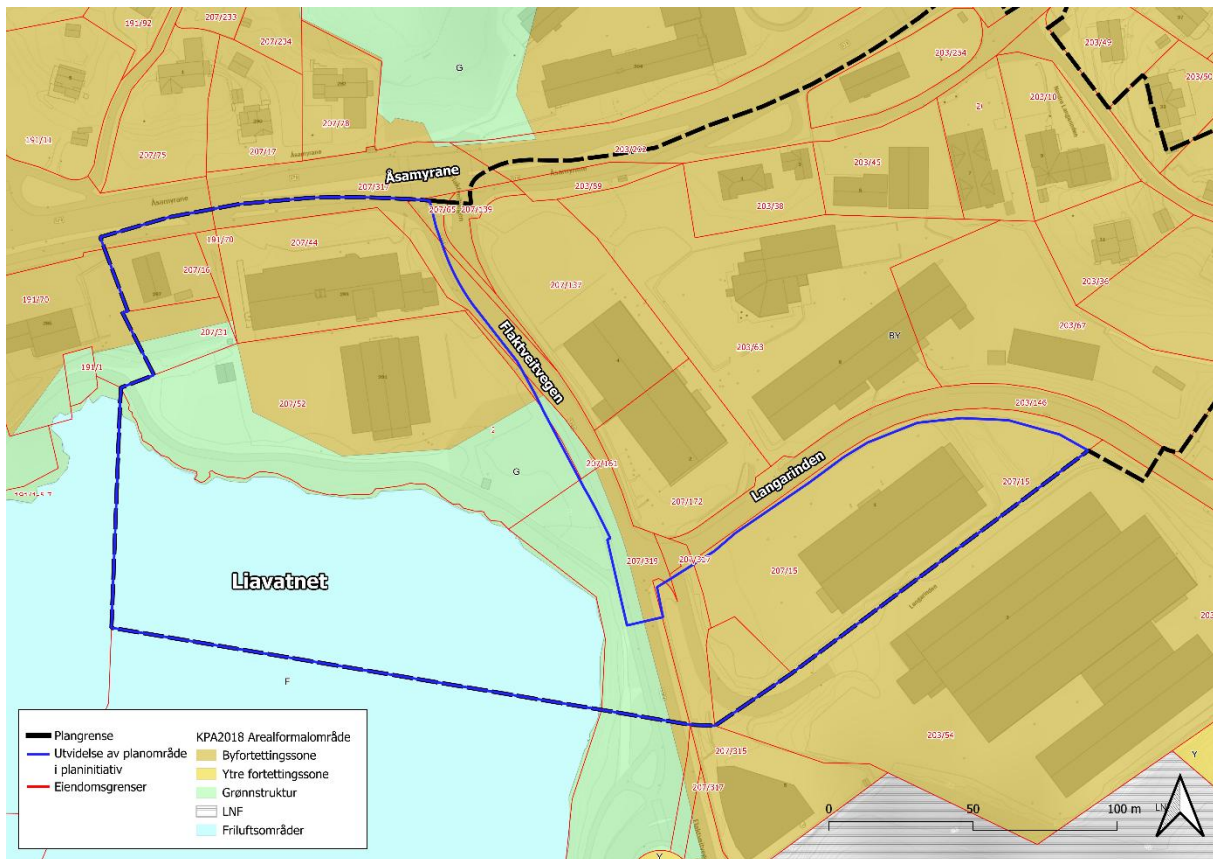
Siden oppstartsmøte for planen ble gjennomført 13.11.2025 har 3RW arkitekter tatt over rollen som plankonsulent etter Opus. Det er derfor 3RW som har utarbeidet dette vedlegget til tidligere innsendt og godkjent planinitiativ. Forslagsstiller er fremdeles Langarinden Utvikling AS.

Eiendom med gnr. 207 bnr. 15 består i dag av en næringsbygning med forretning og tilhørende parkeringsarealer. Vest for Flaktveitvegen finnes det verksted-/lagerbebyggelse og store parkeringsflater på eiendom med gnr. 207 bnr. 52, et større næringsbygg med offentlig leietaker (off. tjenester) på eiendom med gnr. 207 bnr.44 og mindre næringsbebyggelse med ulik virksomhet og parkeringsarealer på eiendommene med gnr. 207 bnr. 16 og gnr. 206 bnr. 31. Langs Liavatnet er det opparbeidet en grussti for gående og syklende som inngår i et grønt vegetasjonsbelte rundt vannet.



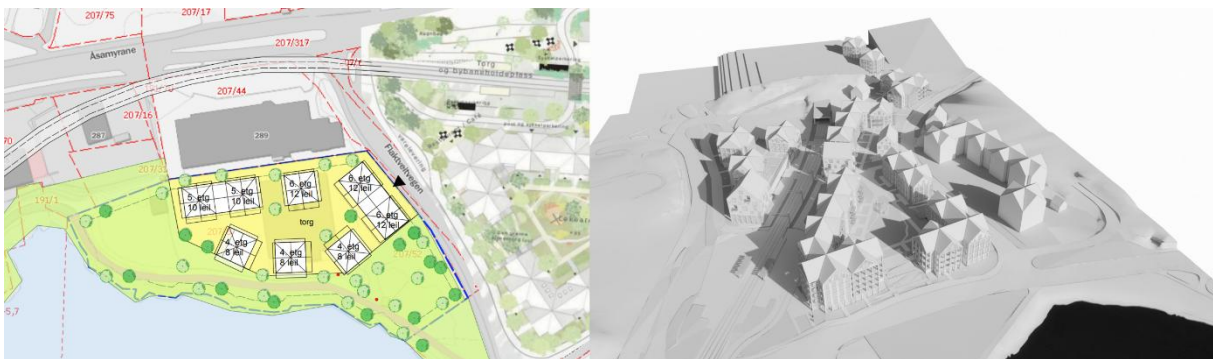
Figur 3: Dagens bruk av bebyggelse på eiendommer i utvidet planområde.

I gjeldende arealplan for Bergen kommune (KPA 2018) er det utvidede området med bebyggelse og infrastruktur regulert til byfortettingssone, mens arealene nærmest og rundt Liavatnet er regulert til grønnstruktur og friluftsområder. Reguleringsplanen vil utarbeides med utgangspunkt i formål i gjeldende KPA.



Figur 4: Det utvidede planområdet slik det er regulert i gjeldende kommuneplanens arealdel (KPA 2018).

Innretning og bruken av eksisterende bebyggelse til offentlige tjenester på eiendom med gnr. 207 bnr. 44 ønskes videreført som i dag i ny reguleringsplan. Ellers vil det tilføres nye boligformål med tilhørende infrastruktur og reguleres offentlige grøntarealer. Bygningen som i dag er oppført på eiendom med gnr. 207 bnr. 16 er vedtatt revet gjennom reguleringsplan for Bybanen. Det vil i ny plan legges opp til å rive eksisterende bebyggelse som i dag brukes til verksted/lager på eiendom med gnr. 207 bnr. 52 og næringsbygning på eiendom med gnr. 207 bnr. 15 for å frigjøre arealer til boligbebyggelse. For begge eiendommene er det utført innledende studier for å avdekke mulige utbyggingspotensial.



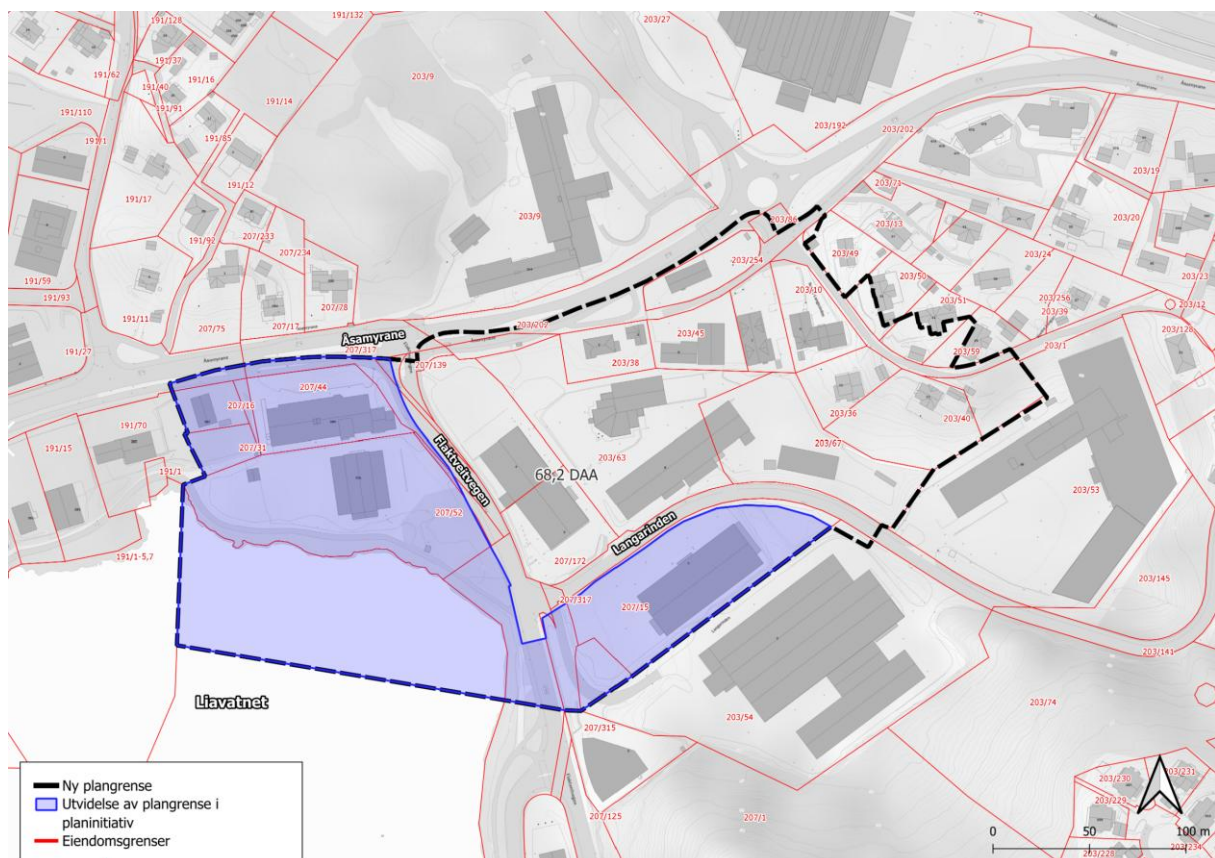
Figur 5: Innledende studier av utvidelses området, vest (til venstre, Lund Laastad) og øst for Flaktveitvegen (Langarinden 1). Studiene er retningsgivende for type utvikling som er tenkt, og vil bearbeides gjennom planprosessen.

Utvidelsen av planområdet påvirker ikke vesentlige offentlige verdier. Grøntområdet rundt Liavatnet og deler av vannet som omfattes av plangrensen, og er registrert som et svært viktig friluftslivsområde, men det er ikke planer om å gjøre noe i disse områdene (jf. også utvidet vurdering av krav om KU). De er tatt med etter ønske fra Bergen kommune for å sikre dem som grøntområder. Arealene vil hensyntas i planen, både gjennom sikringstiltak for ivaretagelse av kvalitetene slik de er i dag, men også gjennom økt tilgjengeliggjøring av områdene. Utvidelsen av planområdet sikrer en enda mer helhetlig planlegging for fortetting og transformasjon av området rundt det fremtidige bybanestoppet Langarinden. Utvidelsen gjør at en enda større del av området kan transformeres fra grå industri til bolig i tråd med bystrategiene for fortetting av denne typen områder. Utvidelsen bidrar også til et økt passasjergrunnlag for Bybanen og urbant liv rundt holdeplassen. Ved å inkludere Liavatnet og offentlige grøntområder kan man i større grad også sikre disse arealene gjennom planen, og på en god måte skape offentlige grøntarealer og boligbebyggelse med gode kvaliteter.

## KU-vurdering: Svar på Punkt 4.9 og pkt. 4.14, tredje rad i referat fra oppstartsmøtet samt vurdering av KU-krav ved utvidet planområde.

I det følgende vurderes kun påvirkning på Liavatnet, som tilleggsvurdering, jf. pkt. 4.14, i referat fra oppstartsmøtet: «Plankonsulent sender revidert KU vurdering av «*kan Liavatnet bli påvirket av dette planarbeidet*».»

Til grunn for vurderingen ligger at PBE anbefaler at plangrensen utvides til å ta med arealet ned mot Liavatnet, inkl. Langarinden 1, og arealer sør for Flaktveitveien mellom regulert bybanetrase og Liavatnet. Deler av Liavatnet er som del av dette inkludert i planområdet. Det er ikke planlagt tiltak i vannet, eller i strandsonen. Deler av vannflaten er utelukkende tatt med for å unngå uklarheter i reguleringsformål mellom strandlinje og eiendomsgrenser.



Et viktig element i vurderingene er at Flaktveitveien ligger som barriere mellom planens hoved utbyggingsområder og grøntområder ned mot Liavatnet. Samt at offentlig turvei ligger som barriere mellom vannet og de delene av planområdet som ligger sør for Flaktveitveien. Grøntområdene er tatt med etter anbefaling fra PBE. Det er ingen intensjon om utbygging på disse arealene, men arealene kan gjennom planen eventuelt styrkes som grøntområder med ivaretagelse av natur- og friluftsverdier.

## **Om Liavatnet**

Verdiene ved Liavatnet er i all hovedsak knyttet til friluftsliv og naturmangfold. Liavatnet med kantsonene er kartlagt som et svært viktig friluftslivsområde med høy grad av tilrettelegging i 2016. Turveien rundt Liavatnet er mye benyttet til turgåing, jogging, hundelufting m.m. I sørenden av vannet er det en hundeluftegård og det er fiskemuligheter knyttet til vannet. Området er vurdert å ha middels opplevelseskvaliteter og funksjon, ganske god tilrettelegging, men ingen symbolverdi.

I området ved Liavatnet er det registrert flere rødlistearter og arter av stor og særlig stor forvaltningsinteresse. I all vesentlighet er dette fugleliv med direkte tilknytning til vannet.

På motsatt side av vannet fra planområdet er det registrert naturtype evjer, bukter og viker av type Elvesnelle-starrsump som er lokalt viktig.

Vannforekomsten har moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Påvirkning skyldes i stor grad «avrenning fra byer/tettsteder», trolig med liten påvirkning fra vei, men muligens mer fra næringsvirksomhet. Samt hydromorfologisk endring som følge av dumping og fylling av masser.

## **Potensielle virkninger av planen**

Innenfor planområdet er det i dag begrenset med vegetasjon og en høy andel harde overflater, og det er stort forbedringspotensial for områdets blågrønne kvaliteter. Det er et premiss at åpne overvannsveier skal utredes og vurderes i planprosessen. Blågrønne verdier i området skal kartlegges og legges til grunn for valg av plangrep. Ivaretagelse av de blågrønne verdiene skal gå foran omfang av utbygging. I planarbeidet skal det vurderes om bekken som i dag er lagt i rør kan åpnes opp. Plangrepet vil bli tilpasset for at en i størst grad skal kunne videreføre og stryke et grønt preg.

## **Vurdering av behov for konsekvensutredning**

Reguleringsplaner som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn skal behandles etter Forskrift om konsekvensutredninger (FOR 2017-06-21-854), for å sikre ivaretagelse av hensynet til miljø og samfunn under forberedelsene av planer og tiltak, samt når det tas stilling til om, og ev. på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres. I planinitiativet er planen vurdert etter konsekvensutredningsforskriftens §§ 6-8, samt § 10, med konklusjon om at tiltak i planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Konklusjonen knyttet til §§ 6-8 er revurdert som følge av beslutning om å utvide planområdet og særskilt vurdere Liavatnet, med ny konklusjon om at planen ikke utløser

krav om konsekvensutredning, da tiltak i planen ikke omfattes av tiltak i vedlegg I eller II, og da egenskaper ved planen ikke vil få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf. § 10.

### **Ny vurdering av § 10 for Liavatnet ved utvidelse av planområdet:**

Vurdering av §10: – egenskaper ved planen som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:

- størrelse, planområde og utforming
- bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
- avfallsproduksjon og utslipp risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene tredje ledd omhandler følgende tema av relevans for planlagte tiltaks påvirkning av Liavatnet: utvalgte naturtyper, prioriterte arter, områder som er særlig viktige for friluftsliv, samt økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet knyttet til miljøkvalitetsstandard for vann, forurensning til vann og forurensning til sedimenter.

Videre skal det etter fjerde ledd legges vekt på egenskaper ved virkningene. Her skal det særlig ses hen til om virkningene kan begrenses eller reverseres og de samlede virkninger av tiltaket sett i forhold til gjennomførte og planlagte tiltak innen influensområdet. Dette omfatter:

- Virkningenes intensitet og kompleksitet
- Sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer
- Varighet og hyppighet
- Mulighet for å begrense eller reversere virkningene
- Om virkningene strekker seg over landegrensene
- Samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak

### **Virkinger på Liavatnet**

Påvirkning av Liavatnet vil, grunnet verdiene i området, kunne gi negative konsekvenser for utvalgte naturtyper, prioriterte arter, områder som er særlig viktige for friluftsliv, samt gi økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder knyttet til miljøkvalitetsstandard for vann allerede er overskredet. I det følgende vil sannsynlighet, samt ev. varighet, hyppighet, reversibilitet etc., for slik påvirkning vurderes.

Planen legger ikke opp til noen tiltak nord for Flaktveitveien som kan ha negativ konsekvens sør for Flaktveitveien, og heller ingen endringer av veien som barriere mot

naturområdene og vannet. Planen legger videre opp til å omregulere areal brukt til lager og overflateparkering sør for Flakktveit veien til bolig, med offentlig grøntone ned mot vannet. Disse områdene er tatt med i planområdet etter oppfordring fra Bergen kommune, og det er ingen utbyggingsønsker for den delen av planen som grenser inn mot vannet og heller ikke i strandsonen. Det er dermed ingen direkte virkninger av tiltak i planen på Liavatnet.

Flakktveitveien vil bli liggende som i dag som en barriere mellom utbyggingsområdene og grøntområdene langs vannet. På grunn av dette vil ikke utbygging etter planen nord for veien generere aktivitet som kanaliseres direkte mot vannet. Turveien langs vannet med grøntområdene rundt blir opprettholdt og sikret. Turveien er i dag mye brukt. Tiltakene i planen kan bidra til mer aktivitet her, men det forstås som en positiv og villet virkning.

Planen legger opp til å endre formål fra hovedsakelig næring til hovedsakelig bolig. Krav til håndtering av forurensing ved tilrettelegging for boligområder vil kunne føre med seg opprydding av masser med for dårlig tilstandsgrad, og vil i så fall bedre forhold knyttet til avrenning. Miljøpåvirkning av vannet er vurdert som i størst grad å skyldes avrenning fra eksisterende næringsvirksomhet. Endring til boligformål kan dermed redusere negativ påvirkning av vannforekomsten. Boligformål medfører ikke i seg selv vesentlig forurensende virksomhet.

Områdets begrensede grad av vegetasjon og høye andel harde overflater, gir et stort forbedringspotensial for områdets blågrønne kvaliteter. Med planens forutsetninger om at blågrønne verdiene skal styrkes, inkludert potensiell bekkeåpning, er det trolig at realisering av planen vil påvirke avrenning mot Liavatnet, både i form av redusert avrenning av forurensing, rensing av overvann, fordrøyning og trygge flomveier.

#### **Konklusjon etter vurdering av § 10 for Liavatnet:**

Planen vurderes som ikke å ha potensiale for å gi vesentlige negative virkninger for miljø og samfunn knyttet til Liavatnet, iht. sjekklisten for § 10, og utløser ikke krav om KU iht. § 8 a-b).