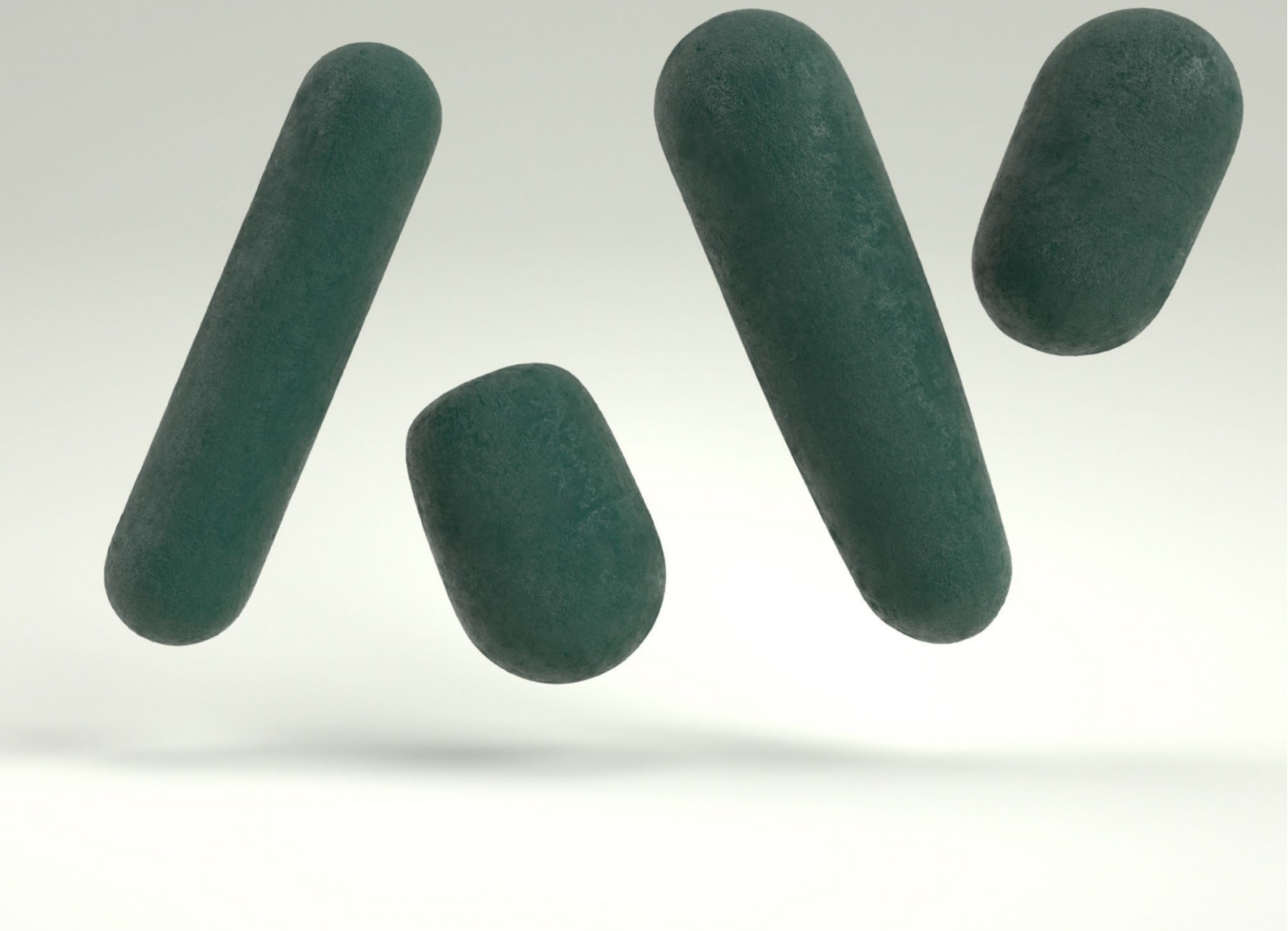
asplan
viak

# Planprogram Lønningen Vest

## Detaljreguleringsplan

## Ytrebygda. Gnr. 110, bnr. 5 mfl.,

## Lønningen vest



Dato: 07.11.2026

asplanviak.no

Versjon: **01**

asplan
viak

## Dokumentinformasjon

| | |
|---|---|
| Oppdragsgiver: | Fleslandsvegen 67AS |
| Tittel på rapport: | Planprogram Lønningen Vest |
| Oppdragsnavn: | Detaljreguleringsplan Lønningen Vest |
| Oppdragsnummer: | 637257-34 |
| Utarbeidet av: | Nina Gjester Hoel og Sondre Vaage |
| Oppdragsleder: | Monica Stoknes |
| Tilgjengelighet: | Åpen |

# Kort sammendrag

Planarbeidet for Lønningen Vest skal legge til rette for framtidig utvikling av et eksisterende næringsområde på Lønningen i Ytrebygda. Formålet er å avklare framtidig arealbruk og utviklingsmuligheter for området, samtidig som hensyn til landskap, naturmangfold, vannmiljø, kulturmiljø og friluftsliv ivaretas.

Dette planprogrammet beskriver planlagt prosess, organisering og framdrift, og setter rammene for plan- og utredningsarbeidet som skal gjennomføres i forbindelse med detaljreguleringen. Det redegjør også for hvilke temaer som skal konsekvensutredes, hvilke alternativer som skal vurderes og hvilke metoder som skal legges til grunn for konsekvensutredningen.

| Ver | Dato | Beskrivelse | Utarb. av | KS |
|---|---|---|---|---|
| 01 | 11. nov. 2026 | Nytt dokument | NGH/SV | AV |

# Forord

Asplan Viak AS er engasjert av Fleslandsveien 67 AS for å utarbeide detaljregulering for Lønningen Vest i Bergen kommune. Formålet med planarbeidet er å avklare framtidig utvikling og arealbruk innenfor et eksisterende næringsområde på Lønningen, med særlig fokus på næringsvirksomhet, logistikk og avfalls- og ressurshåndtering.

Det er vurdert at planforslaget omfattes av forskrift om konsekvens-utredninger § 6 bokstav b, jf. vedlegg I punkt 24, og at det derfor skal utarbeides konsekvensutredning og planprogram. Planprogrammet skal fastsette rammene for det videre plan- og utredningsarbeidet, beskrive aktuelle alternativer og redegjøre for planprosess, medvirkning og framdrift.

Forslag til planprogram legges ut på høring og offentlig ettersyn samtidig med varsel om oppstart av planarbeidet. Innspill fra offentlige myndigheter, grunneiere, naboer, organisasjoner og øvrige interesserte vil inngå som en viktig del av grunnlaget for videre planlegging.

*Etter innspill fra Vestland fylkeskommune og Bergen kommune er planområdet utvidet fra ca 94 daa til ca 105,3 daa etter planprogrammet var skrevet, før oppstart ble varslet. Hensikten med utvidelsen er å sikre at relevante problemstillinger knyttet til veg, adkomst og tilgrensende arealer kan vurderes i planprosessen. Figurer i planprogrammet er ikke oppdatert, og viser mindre planområde enn det som er varslet. Utvidelsen omfatter mindre tilleggsarealer knyttet til veg og tilgrensende eiendommer, og medfører ikke endringer i planarbeidets hovedformål eller utredningsbehov.*

Bergen, 07.11.2026

Monica Stoknes

Oppdragsleder

Anja Vik

Kvalitetssikrer

# Innholdsfortegnelse

0. Bakgrunn for planarbeidet 4
0.1. Tiltakshaver og konsulent 4
0.2. Hensikten med planarbeidet 5
0.3. Krav om konsekvensutredning 6
0.4. Planprogram 7

1. Gjeldende planer, retningslinjer og føringer 8

2. Beskrivelse av tiltaksområdet 14
2.1. Beliggenhet 14
2.2. Avgrensning av planområdet 15
2.3. Arealbruk og landskap 16
2.4. Dagens situasjon for bebyggelsen i hensynssone kulturmiljø 17
2.5. Planforslag 19
2.6. Influensområde 19
2.7. Nullalternativet 20
2.8. Utredningsalternativer 24

3. Tema som skal beskrives eller konsekvensutredes 30
3.1. Metode 30
3.2. Vurdering av tema som skal konsekvensutredes 31
3.3. Andre problemstillinger som er viktige i planarbeidet 34
3.4. Oppsummerende tabell av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes 35
3.5. Risiko- og sårbarhetsanalyse 36

4. Planprosess, medvirkning og fremdrift 38
4.1. Informasjon og medvirkning 38
4.2. Fremdriftsplan 38

5. Kilder og metodikk 42

# 0. Bakgrunn for planarbeidet

## 0.1. Tiltakshaver og konsulent

Tiltakshaver for planarbeidet er Fleslandsveien 67 AS, som er grunneier innenfor planområdet og et selskap i BIR-konsernet. Selskapet kjøpte eiendommen i juni 2020. Flere av eiendommene innenfor planområdet eies av selskaper tilknyttet BIR, herunder Fleslandsveien 67 AS og Lønningshaugen 6 AS.

Asplan Viak AS er engasjert som plankonsulent og ansvarlig for utarbeidelse av planprogram, konsekvensutredning, reguleringsplan og tilhørende fagutredninger.

*Tabell 1 Rollebeskrivelse og kontaktinformasjon*

| | Firma | Navn | Rolle | Kontaktinformasjon |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | Fleslandsveien 67 AS | Terje Strøm | Daglig leder | terje.strom@bir.no |
| Konsulent | Asplan Viak AS | Monica Stoknes | Oppdrags-leder | monica.stoknes@asplanviak.no |
| Ansvarlig myndighet | Plan- og bygningsetaten, Bergen kommune | Ole Martin Byom | Saksbehandler | ole.byom@bergen.kommune.no |

## 0.2. Hensikten med planarbeidet

Planarbeidet er igangsatt for å vurdere videre utvikling av Lønningen Vest som næringsområde. Planområdet omfatter arealer avsatt til næringsformål, herunder renovasjonsanlegg, kontor, industri og lager, samt grønnstruktur og kulturmiljø innenfor reguleringsplan for Kvernhusbakken næringsområde (plan-ID 18800000). I området er gjennomført tiltak i strid med gjeldende plan, da i hovedsak i form av terrengbearbeiding og fjerning av vegetasjon. Flyfoto viser at dette har skjedd i perioden 2018-juni 2020.

Bakgrunnen for planarbeidet er et ønske om å øke utviklings- og brukspotensialet for eiendommene i området, blant annet for å kunne møte framtidige behov knyttet til avfalls- og ressurshåndtering. BIR-konsernet har behov for mer fleksible og effektive arealer for lagring, sortering og håndtering av ulike avfallsfraksjoner, samt for framtidig næringsvirksomhet.

Planarbeidet skal avklare framtidig arealbruk, bebyggelsesstruktur, terrengbearbeiding, grønnstruktur og kulturmiljø. Videre skal planen vurdere forholdet til eksisterende inngrep med tilknyttet pågående ulovlighetssak fra gjeldende reguleringsplan (plan-ID 18800000).

Hovedformålet med reguleringsplanen er å legge til rette for bebyggelse og anlegg, herunder næringsbebyggelse og renovasjonsanlegg, jf. plan- og bygningsloven § 12-5 nr. 1. Planarbeidet skal samtidig vurdere ivaretakelse av grønnstruktur etter § 12-5 nr. 3, hensynet til kulturmiljø og kulturminner, samt sikre en helhetlig avveining mellom næringsutvikling, landskap, naturmangfold, vannmiljø og friluftslivsinteresser.

Reguleringsplanen skal gi grunnlag for en langsiktig og forutsigbar arealforvaltning av området, og konsekvensutredningen skal belyse virkningene av ulike utviklingsalternativer opp mot et definert nullalternativ.

## 0.3. Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert å være omfattet av forskrift om konsekvensutredninger § 6 bokstav b, jf. vedlegg I punkt 24. Planarbeidet gjelder utvikling og omregulering av et eksisterende næringsområde på Lønningen Vest, og det legges til rette for næringsbebyggelse og næringsrelaterte anlegg som samlet kan overstige 15 000 m² BRA. Tiltaket omfattes dermed av vedlegg I punkt 24, som gjelder næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 m². Det skal derfor utarbeides konsekvensutredning som belyser planforslagets virkninger for miljø og samfunn.

§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:
Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

> …
> *b. reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i Vedlegg I. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen*
> …
> *Punkt 24: Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål med et bruksareal på mer enn 15 000 $m^2$.*

I forbindelse med gjeldende reguleringsplan for Kvernhusbakken næringsområde (planID 18800000), vedtatt i 2013, ble det utarbeidet en konsekvensutredning i 2009. Denne omfattet blant annet landskap, naturmiljø, kulturminner og kulturmiljø, friluftsliv, naturressurser og arealbruk. Flere utbyggingsalternativer ble vurdert, herunder et alternativ med omfattende terrengbearbeiding og næringsutvikling.

Den tidligere konsekvensutredningen inngår som en del av kunnskapsgrunnlaget for planarbeidet. Samtidig er både planområdet, kunnskapsgrunnlaget og metodikken for konsekvensutredninger endret siden 2009. Konsekvensene av det aktuelle planforslaget vil derfor bli vurdert på nytt etter gjeldende regelverk og metodikk.

## 0.4. Planprogram

Krav om planprogram følger av plan- og bygningsloven § 4-1 og gjelder for reguleringsplaner som kan få vesentlig konsekvenser for miljø og samfunn. Som konkludert over omfattes tiltaket av et punkt nr. 24 i Vedlegg I til KU-forskriften, og skal derfor konsekvensutredes og ha et planprogram.

Planarbeidet er i oppstartsfasen. Dette planprogrammet utarbeides som grunnlag for varsling av planoppstart og for å avklare hvilke problemstillinger, utredningstema og alternativer som skal inngå i det videre planarbeidet og konsekvensutredningen.

Planprogrammet fungerer som en ramme for planprosessen. Det beskriver formålet med planarbeidet, hvilke temaer og alternativer som skal utredes, hvilke metoder som skal benyttes og hvordan konsekvensutredningen skal gjennomføres. Planprogrammet redegjør også for opplegg for medvirkning og fremdrift, slik at berørte myndigheter, organisasjoner, grunneiere og øvrige interesserte får anledning til å komme med innspill tidlig i prosessen.

Formålet er å legge til rette for en åpen og kunnskapsbasert planprosess, samt sikre at virkninger for miljø og samfunn blir tilstrekkelig belyst før det utarbeides og behandles et forslag til detaljregulering.

# 1. Gjeldende planer, retningslinjer og føringer

## 1.1. Statlige retningslinjer/rammer/føringer

Planarbeidet skal utarbeides i samsvar med gjeldende statlige krav og retningslinjer, samt gjeldende regionale føringer. Disse retningslinjene inkluderer:

- FNs bærekraftsmål
- Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet
- Statlige planretningslinjer for klima og energi
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021)
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)
- Stortingsmelding nr. 16, (2019-2020), *Nye mål i kulturmiljøpolitikken – Engasjement, bærekraft og mangfold*.

## 1.2. Regionale planer og retningslinjer

- Regional plan for klima 2022-2035.
- Regional plan for attraktive senter i Hordaland 2015-2026
- Regional plan for folkehelse – fleire gode levekår for alle – 2014-2026

## 1.3. Kommunale strategier

Bergen kommune har utarbeidet flere veiledere og retningslinjer for utviklingen av byen. Utredninger som vil være relevante for prosjektet er bl.a.:

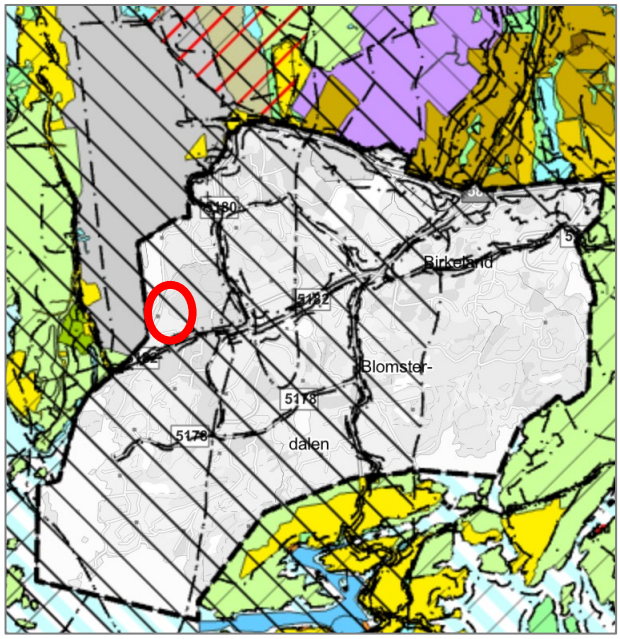
- Kommuneplanens samfunnsdel – BERGEN2030
- Grønn strategi – klimastrategi for Bergen 2022 – 2030
- Naturstrategi for Bergen
- Gåstrategi for Bergen 2020-2030
- Sykkelstrategi for Bergen 2019-2030
- Grøn strategi – Klimastrategi for Bergen 2022-2030
- Naturstrategi for Bergen
- Identitet med særpreg - Kulturmiljøplan for Bergen 2021-2025
- Identitet med særpreg – kulturminnestrategi for Bergen
- Bergen ROS 2024 – helhetlig risiko- og sårbarhetsanalyse

## 1.4. Kommuneplanens arealdel (2018)

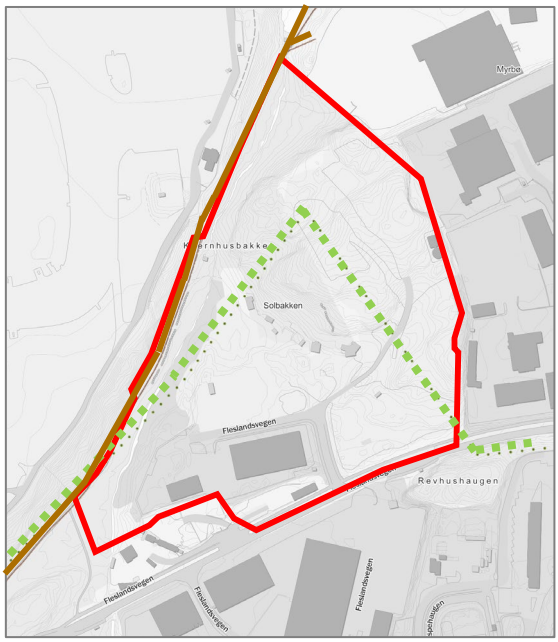
Gjeldende kommuneplan er Kommuneplanens arealdel 2018-2030 (KPA 2018), vedtatt 19.06.2019. Planområdet er ikke omfattet av arealformål i plankartet, men inngår i hensynssoner og temakart som er relevante for planarbeidet.

I temakart for blågrønne strukturer er det registrert økologisk korridor og turtrasé langs Lønningsbekken. Planområdet ligger også innenfor flystøysone knyttet til Bergen lufthavn. KPA inneholder generelle bestemmelser om blant annet blågrønn struktur, vassdrag, klimatilpasning, naturmangfold, støy, energibruk og klimagassutslipp som vil være relevante for planarbeidet.

Arbeidet med ny kommuneplanens arealdel (KPA 2027) pågår. KDP BLÅE er foreslått innarbeidet i ny kommuneplan, men gjeldende KPA 2018 og KDP BLÅE legges til grunn frem til ny arealdel vedtas.




*Figur 1 Utsnitt fra KPA 2018, med planområdet markert i rød sirkel.*




*Figur 2 Utsnitt fra blågrønt temakart tilknyttet KPA2018. Brunt viser turtraséer, grønt viser økologiske korridorer. Rød figur er planområdet før det ble utvidet noe like før varsling av oppstart.*

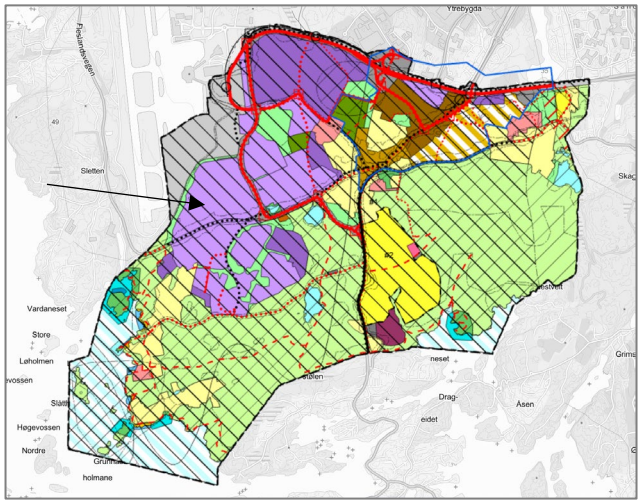
## 1.5. Kommunedelplan BLÅE (2017)

Området er omfattet av *Ytrebygda. Gnr 107, Kommunedelplan Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE)*, med planID 61020000. Planen ble vedtatt 05.09.2017, og etter innsigelse stadfestet i 2019.

Arealet er i KDP BLÅE i hovedsak avsatt til industri, lager (I/L3). Det er flere areal som er satt av innenfor samme formål, I/L 3, både i øst og i sør på motsatt side av Fleslandsvegen. Det er ikke definert maksimal utnyttelse for feltet. Området ligger i støysone (H210) og i meldepliktsone Avinor som bl.a. gjelder høyder og lyssetting (bestemmelsesområde #1).

Areal i vest er satt av til grønnstruktur (G). Innenfor områdene skal landskap og verdifull vegetasjon bevares. Områdene kan opparbeides parkmessig og tilrettelegges for friluftsliv og rekreasjon. Det er gitt egne presiseringer for grønnstruktur på Espehaugen omsluttet av næringsbebyggelse I/L 3 – dette området ligger sør for Fleslandsvegen.

Bergen kommune har 22.08.2026 lagt ut forslag til arealdel til kommuneplan KPA 2027 på høring og offentlig ettersyn. Utdrag fra varslingen ift. KDP BLÅE: *Denne planen skal utgå og erstattes av kommuneplanens arealdel KPA 2027. Det vil si at foreslåtte bestemmelser for KPA også skal gjelde for dette området. Arealformål er endret og tilpasset et mer overordnet detaljeringsnivå i KPA. Avsatte byggeområder som ikke er regulert er vurdert på nytt, og størrelsen på en del areal som i dag er avsatt til utbyggingsformål er redusert og foreslått tilbakeført til landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF).* Frem mot et eventuelt endelig vedtak er det usikkerhet knyttet til den planlagte rulleringen av KPA.




*Figur 3 KDP BLÅE (2017). Planområdet vist med sort pil.*

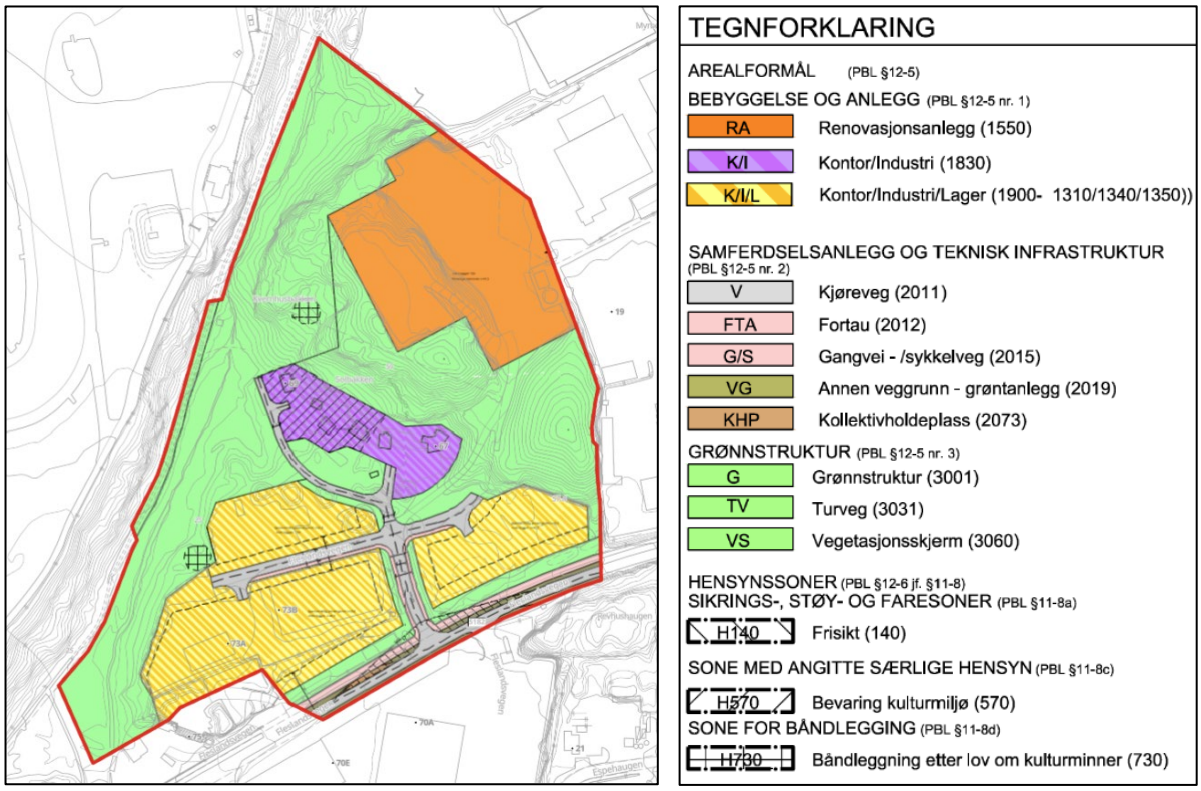


*Figur 4 Utsnitt fra KDP BLÅE (2017). Planområde markert i rød figur.*

## 1.6. Gjeldende detaljreguleringsplan (2013)

Planområdet er regulert i henhold til reguleringsplan for *Ytrebygda. Gnr 110 Bnr 5, Kvernhusbakken næringsområde*, planID 18800000, som trådte i kraft 30.10.2013. Denne planprosessen har til hensikt å oppheve gjeldende reguleringsplan.

Det er satt av følgende delfelt for bebyggelse og anlegg; renovasjonsanlegg (RA), kontor/industri (K/I) og kontor/industri/lager (K/I/L2 og K/I/L3).




*Figur 5 Gjeldende reguleringsplan Kvernhusbakken næringsområde, planID 18800000.*

Plankartet regulerer følgende utnyttelse:

- Renovasjonsanlegg RA (sorteringshall for avfall) har maks utnyttelse 14 638 m² BRA (% BRA 100, areal 14638.7 m²), maks byggehøyde 12 meter, og maks planeringsnivå k +41,5.
- Kontor / industri K/I har maks utnyttelse er 2 334 m² BRA (%-BRA 50, areal 4 668,9 m²)., og maks byggehøyde 9 meter. Innenfor delfeltet ligger eksisterende tun-struktur som skal bevares.
- Kontor / industri / lager K/I/L2 har maks utnyttelse er 9 757 m² BRA (%-BRA 200, areal 4 878.6 m²), maks byggehøyde 46 meter, og maks planeringsnivå k +32,0.

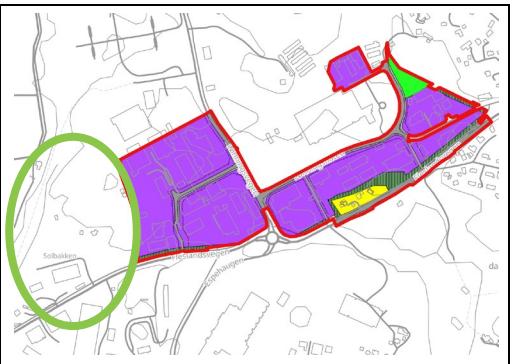
(Opplysning: I forbindelse med søknad om planering av dette arealet er det gitt dispensasjon fra bestemmelsene og tillatt planeringshøyde er på k +33,0).

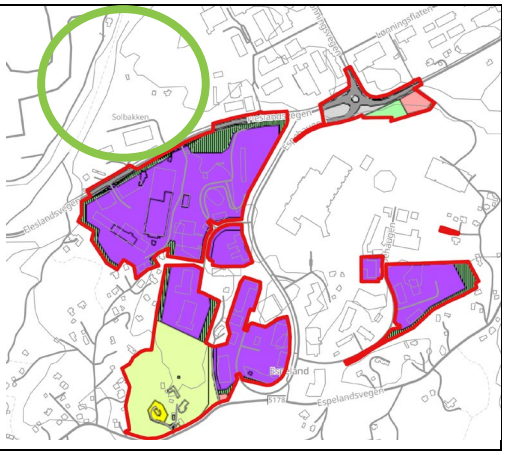
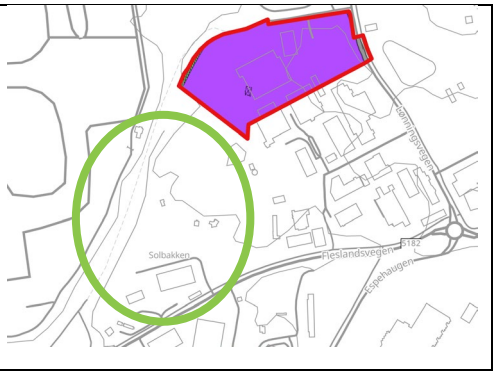
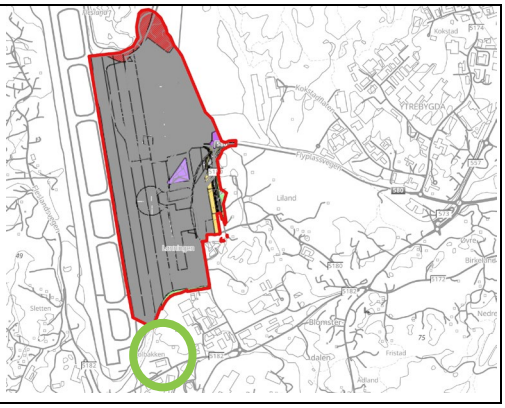
- Kontor / industri / lager K/I/L3 har maks utnyttelse er 6 118 m² BRA (%-BRA 150, areal 4 078.8 m²), maks byggehøyde 12 meter, og maks planeringsnivå k +30,0.

I tillegg er det delfelt knyttet til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (veg, fortau) og grønnstruktur. I grønnstruktur i vest er det to soner for båndlegging etter kulturminneloven (H730), og sentralt i området er det en sone for bevaring kulturmiljø (H570). I planens yttergrense mot vest går en turveg.

*Intensjonen med gjeldende detaljreguleringsplan er oppgitt å være at gårdstunet skal fungere som en grønn lunge i det industrielle miljøet som er i området i dag. Gårdstunet og kulturlandskapet skal bevares og de naturlige formasjonene/kollene i det opprinnelige terrenget skal bestå, samtidig som det er lagt til rette for en utvikling av området rundt. Byantikvaren vurderte i forbindelse med planarbeidet til gjeldende plan at det ikke bare er enkelt-bygninger, men også gårdsmiljøet samlet som representerer bevaringsverdi av betydning.*

## 1.7. Tilgrensende reguleringsplaner

| | |
|---|---|
| **Ytrebygda. Gnr 107, 110, 111 og 112, Lønningen industriområde**<br>PlanID 7450000, vedtatt 19.05.1987<br>Formålet til planen er å legge til rette for industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg, samt legge til rette for gang- og sykkelveg langs Fleslandsvegen. Planområde for Lønningen Vest er omtrentlig lokalisert i grønn figur. |  |

| | |
|---|---|
| **Ytrebygda. Gnr 107 bnr 5 mfl., Espehaugen industriområde**<br>PlanID 9000000 , vedtatt 06.06.1990<br>Formålet med denne planen er å legge til rette for å bygge ut og drive et industri- og nærings-område på Espehaugen, samtidig som det tas hensyn til naboer, miljø og flytrafikken.<br>Planområde for Lønningen Vest er omtrentlig lokalisert i grønn figur. |  |
| **Ytrebygda. Gnr 110, Lønningen II – industriområde**<br>PlanID 15150001, vedtatt 25.11.1996<br>Formålet til planen er å legge til rette for industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg, samt legge til rette arealer til lufthavn.<br>Planområde for Lønningen Vest er omtrentlig lokalisert i grønn figur. |  |
| **Ytrebygda. Gnr 109 bnr 14 mfl., Flesland, Bergen lufthavn**<br>PlanID 61710000, vedtatt 19.09.2012<br>Formålet til planen er å ramme inn og styre utbyggingen og driften av Bergen lufthavn med tilstøtende områder.<br>Planområde for Lønningen Vest er omtrentlig lokalisert i grønn figur. |  |
| **Ytrebygda. Gnr. 110, bnr. 99 mfl., Fleslandsvegen felt I/L2**<br>PlanID 65930000,vedtatt 18.06.2025<br>Formålet med planen er å regulere området til industri og lager i tråd med felt I/L2 i kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE).<br>Planområde for Lønningen Vest er omtrentlig lokalisert i grønn figur. |  |

## 1.8. Pågående arbeid med reguleringsplaner

Det pågår reguleringsarbeid for Ytrebygda gnr. 110 bnr. 70 og 72 mfl., Lønningsvegen 12 (planID 63430000), som grenser til planområdet i nordøst. Planforslaget legger til rette for kombinerte næringsformål og kommersiell parkeringsvirksomhet. Planarbeidet for Lønningen Vest skal vurdere eventuelle grensesnitt og virkninger mot dette planområdet, herunder arealbruk, landskap, trafikk og forhold knyttet til Bergen lufthavn.

## 1.9. Andre relevante rapporter, dokumenter og vedtak

Følgende dokumenter og vedtak inngår i kunnskapsgrunnlaget for planarbeidet:

- KU – Kvernhusbakken næringsområde Bergen kommune (NNI, 2009).
- Ulovlighetssak ULOV-2023/11485 knyttet til terrenginngrep i planområdet (2023).
  - Pålegg om retting datert 09.09.2024 (ULOV-2023/11485-10).
  - Oppfølging av ulovlighetssaken datert 06.01.2026 (ULOV-2023/11485-17).
- Rammetillatelse for delvis tilbakeføring i byggesak BYGG-2025/10247.
  - Rammetillatelse datert 18.08.2025 (BYGG-2025/10247-19).

Dokumentene gir viktige føringer for vurderingen av nullalternativet, utredningsalternativer og framtidig arealbruk innenfor planområdet.

# 2. Beskrivelse av tiltaksområdet

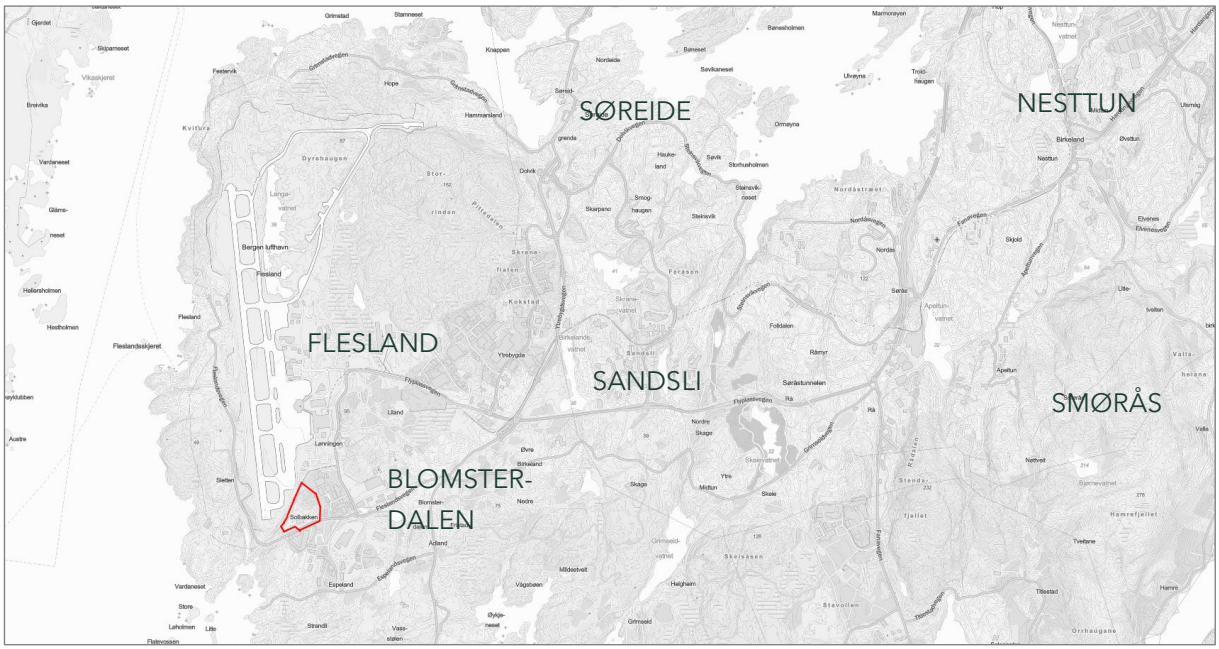
## 2.1. Beliggenhet

Planområdet ligger i Ytrebygda bydel i Bergen kommune, på Lønningen vest langs fylkesveg 5182 Fleslandsvegen. Området ligger sørøst for Bergen lufthavn, Flesland, og er omgitt av etablerte næringsområder på Lønningen og Espehaugen. Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 110/5, 110/84, 110/93 og 110/94 m.fl., og har et samlet areal på om lag 105,3 daa.

Planområdet ligger i et av Bergens viktigste nærings- og logistikkområder, med kort avstand til Bergen lufthavn Flesland og hovedvegnettet på Ytrebygda. Nedre del av planområdet har adkomst fra Fleslandsvegen i sør gjennom eksisterende kryssløsning,

mens øvre del av planområdet har tilkomst fra næringsområdet i øst via BIR Bedrift AS sitt anlegg. Det er også i strid med gjeldende reguleringsplan etablert en gjennomgående veg i regulert grøntområde mellom øvre og nedre nivå.

Planområdet består i dag av næringsarealer, renovasjonsanlegg, planerte arealer, grønnstruktur og enkelte eksisterende bygninger. Vestlige deler av området grenser til Lønningsbekken og det svært viktige friluftsområdet Lønningshavn og Mariholmen. Innenfor planområdet finnes også kulturmiljøet Solbakken bruk og to automatisk fredete kulturminner.

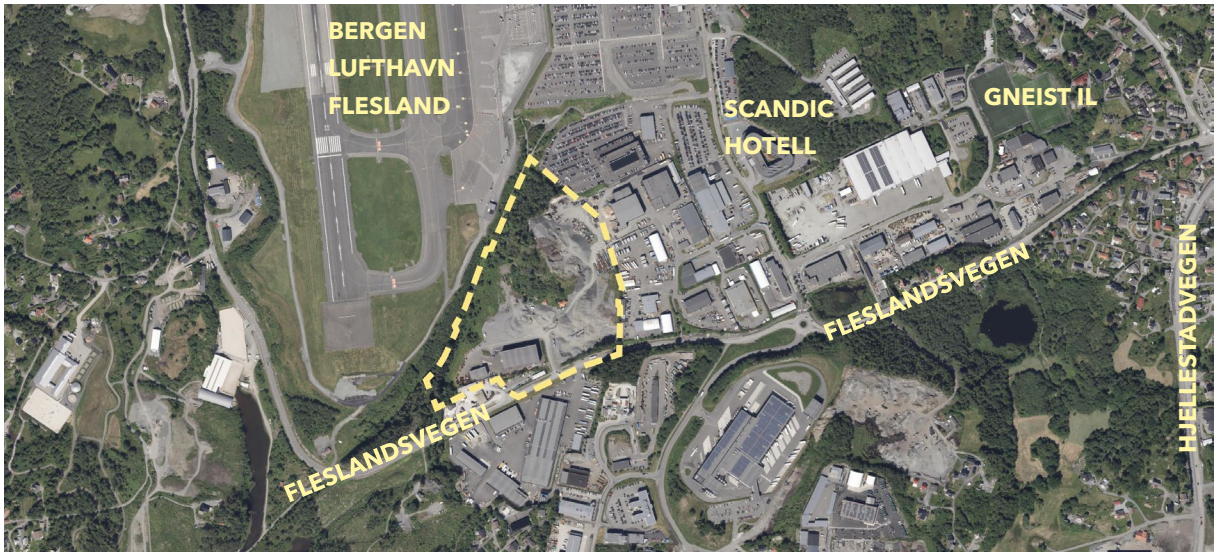



*Figur 6 Oversiktskart som viser planområdets lokalisering i Bergen kommune. Rød figur markerer planområdet, men er ikke justert etter utvidelse av planområdet fra ca 94 daa til ca 105,3 daa.*

## 2.2. Avgrensning av planområdet

Planområdet er på ca. 105,3 daa og ligger nord for fv. 5182 Fleslandsvegen. Området grenser mot grønnstruktur og Bergen lufthavn i nordvest, og mot etablerte industri- og næringsområder i øst og sør, på motsatt side av Fleslandsvegen. Planavgrensningen følger i hovedsak plangrensen for gjeldende reguleringsplan for Kvernhusbakken nærings-område (plan-ID 18800000), i tillegg til eiendommen gnr./bnr. 110/37.

Planområdet avgrenses i sør av Fleslandsvegen. Mot vest avgrenses området av grønnstrukturen langs Lønningsbekken, som inngår i det kartlagte friluftsområdet Lønningshavn og Mariholmen. Nordvest for planområdet ligger Bergen lufthavn, mens de østlige og nordlige delene grenser til eksisterende nærings- og industriområder på Lønningen.




*Figur 7 Ortofoto, oversiktskart med planområde markert i stiplet figur, men er ikke justert etter utvidelse av planområdet fra ca 94 daa til ca 105,3 daa.*

## 2.3. Arealbruk og landskap

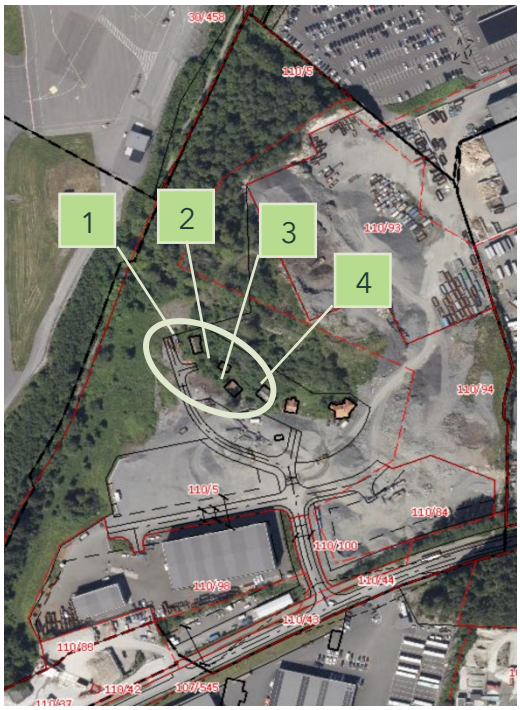
Planområdet omfatter eiendommer med ulik karakter og arealbruk, herunder eksisterende næringsarealer med enkelte lagerbygg, renovasjonsanlegg, arealer som tidligere er bearbeidet gjennom planering og terrenginngrep, grønnstruktur og gjenstående elementer etter Solbakken bruk.

Landskapsbildet er i dag påvirket av terrenginngrep og arealbearbeiding som er gjennomført de senere årene. Deler av vegetasjonsskjermer, grøntområder og enkelte landskapsformer har blitt endret eller fått redusert utstrekning, sammenlignet med situasjonen som ligger til grunn i gjeldende reguleringsplan – dette gjelder særlig østre og midtre del av planområdet. Største delen av området her framstår som bearbeidet terreng med fjernet vegetasjon og terrenghøyder som avviker fra det opprinnelige, enkelte arealer er planert som nærings- og logistikkarealer med interne vegforbindelser. Samtidig er deler av grønnstrukturen langs Lønningsbekken og flere opprinnelige landskapsformer fortsatt bevart. For disse arealene foreligger det rammeløyve (BYGG-2025/10247-19) med krav om delvis tilbakeføring av terreng samt reetablering av vegetasjon. Disse er ikke utført, og byggesaken er satt i bero mens planarbeidet pågår.

## 2.4. Dagens situasjon for bebyggelsen i hensynssone kulturmiljø

Rester av bebyggelsen tilknyttet gårdstunet Solbakken bruk, som er omfattet av hensynssone kulturmiljø i gjeldende plan, er markert med lys figur i Figur 8. BIR overtok eiendommen i juni 2020. Konsekvensutredning for Kvernhusbakken næringsområde, NNI (2009) gjort i forbindelse med gjeldende reguleringsplan for Kvernhusbakken (2013) omtaler allerede da gårdstunet som forfallent. Byggene har stått til forfall over svært mange år. Det vises til planinitiativ datert 30.04.2026 som også omtaler restene av tunet.

I dag per september 2026 er status at 2 av 4 bygg på tunet er kollapset, og våningshuset er nær kollaps med større hull i taket. Gjennom KU kulturmiljø vil ny kartlegging og verdivurdering gjennomføres.




*Figur 8 Lys figur markerer plassering av rester av bygg i hensynssone kulturmiljø i gjeldende reguleringsplan.*



*Figur 9 Våningshuset har store åpninger i taket, og takkonstruksjonen er nær kollaps. Våningshuset er markert som nr 1 i figur 8. Foto: BIR, september 2026.*



*Figur 10 Uthus som per 09.26 ikke har kollapset, og tilsynelatende er i en noe bedre forfatning enn de tre andre byggene på tunet. Markert som nr 2 i figur 8. Foto: BIR, september 2026.*



*Figur 11 Rester av bygg markert som nr 3 i figur 8. Foto: BIR, 2023*



*Figur 12 Rester av bygget lengst sør på gårdstunet, markert som nr 4 i figur 8. Foto: BIR, 2023*

## 2.5. Planforslag

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for videre utvikling av Lønningen Vest som nærings- og logistikkområde innenfor et planområde på om lag 105,3 daa. Det vil i planarbeidet vurderes hvordan området kan utvikles for å imøtekomme framtidige behov knyttet til næringsvirksomhet og avfalls- og ressurshåndtering, herunder behov for arealer til sortering, lagring og annen næringsrelatert virksomhet. Det foreligger per i dag ikke et endelig utbyggingskonsept, og planarbeidet vil omfatte vurdering av ulike utviklings-alternativer. Det legges til grunn at framtidig bebyggelse og anlegg kan få et samlet bruksareal på mellom om lag 18 500 m² og 37 000 m², med byggehøyder i størrelsesorden 10 til 16 meter. For bebyggelse som eventuelt plasseres på høyere terrengnivåer, vil det bli vurdert løsninger som kan begrense tiltakets fjernvirkning.

Planarbeidet vil omfatte vurdering av terrengbearbeiding og framtidig areal-disponering innenfor planområdet. Dette kan innebære vurdering av ytterligere planering av eksisterende terrengformasjoner og tilpasninger av nivåforskjeller innenfor området. I tillegg skal det vurderes om deler av dagens grønnstruktur i nord kan omdisponeres til næringsformål innenfor rammene av kommunedelplanen KDP BLÅE (2017). Tiltak skal vurderes opp mot hensynet til landskap, naturmangfold, vannmiljø, friluftsliv, kulturmiljø og øvrige miljøverdier.

Planarbeidet skal også vurdere framtidig arealbruk i områdene som i dag omfattes av hensynssone for kulturmiljø og båndlegging etter kulturminneloven. Dette omfatter blant annet vurdering av om de gjenværende elementene fra Solbakken bruk skal bevares, transformeres eller rives, og om det kan være grunnlag for å søke om frigivelse eller flytting av de automatisk fredete kulturminnene innenfor planområdet. Langs Lønningsbekken vil det bli vurdert løsninger som opprettholder en buffer mot vassdraget og ivaretar friluftsområdet og turforbindelsen i vest.

## 2.6. Influensområde

Influensområdet omfatter de områdene som kan bli påvirket av planforslaget, direkte eller indirekte, og vil variere for de ulike utredningstemaene. For enkelte tema vil influensområdet i hovedsak være avgrenset til planområdet, mens det for andre tema vil strekke seg betydelig utover plangrensen. Tiltaket forventes å kunne påvirke

omkringliggende områder gjennom endringer i landskap, terrengformer, kulturmiljø, naturmangfold, friluftsliv og vannmiljø.

For temaene landskap og kulturmiljø vil influensområdet omfatte områder hvor planområdet er synlig eller inngår som del av en større landskaps- eller kulturmiljø-sammenheng. For naturmangfold, vannmiljø og friluftsliv vil influensområdet blant annet omfatte grønnstrukturen og områdene langs Lønningsbekken, herunder deler av det kartlagte friluftsområdet Lønningshavn og Mariholmen.

Endelig avgrensning av influensområdet vil bli fastsatt for hvert enkelt fagtema som del av konsekvensutredningen og tilpasset den geografiske utstrekningen av planens forventede virkninger.

## 2.7. Nullalternativet

**Definisjon av nullalternativet**
Nullalternativet skal utgjøre referansesituasjonen for konsekvensutredningen og beskrive den forventede utviklingen i planområdet dersom forslag til ny detaljregulering for Lønningen Vest ikke vedtas. Konsekvensene av planforslaget og de ulike utrednings-alternativene skal vurderes opp mot denne referansesituasjonen. Det legges til grunn definisjonen av nullalternativet i forskrift om konsekvensutredninger § 20, der dagens miljøtilstand og forventet utvikling uten gjennomføring av planen skal beskrives. Miljødirektoratets håndbok M-1941 gir også ytterligere definisjoner for nullalternativet.

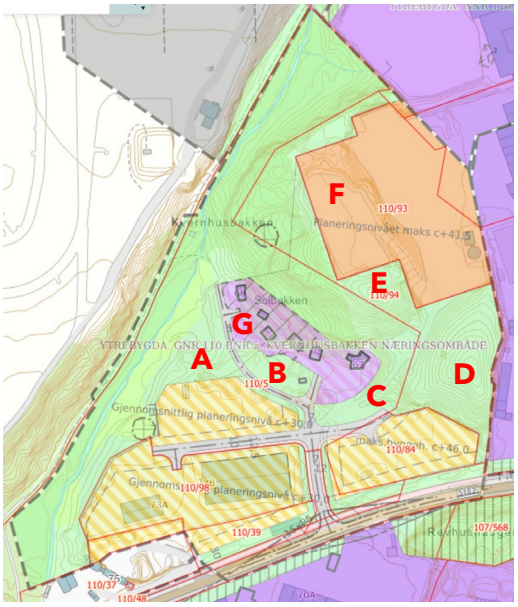
**Dagens situasjon**
For Lønningen Vest tar nullalternativet utgangspunkt i dagens faktiske miljøtilstand innenfor planområdet. Området består i dag av eksisterende næringsarealer, renovasjonsanlegg, planerte arealer, rester av grønnstruktur, rester av kulturmiljøet Solbakken bruk, to automatisk fredete kulturminner og arealer langs Lønningsbekken med registrerte natur-, vannmiljø- og friluftsverdier. Dagens situasjon danner noe av grunnlaget for beskrivelsen av eksisterende forhold og miljøverdier i konsekvensutredningen.

**Nullalternativ opp mot gjennomførte tiltak og inngrep i strid med gjeldende plan**
Deler av området er tidligere planert og terrengbearbeidet utover det som følger av rammene i gjeldende reguleringsplan. Departementets tolkningsuttalelse legger til grunn at konsekvensutredningen skal beskrive hvordan den faktiske miljøtilstanden antas å utvikle seg dersom planen ikke gjennomføres, samtidig som det kan være relevant å ta hensyn til vedtatte planer eller andre beslutninger som forventes å påvirke området. Det

legges derfor til grunn at oppfølging av saken om avvik fra gjeldende reguleringsplan gjenopptas dersom ny reguleringsplan ikke vedtas. Nullalternativet skal derfor beskrive den forventede utviklingen der pålegg om retting og delvis tilbakeføring av terreng og vegetasjon gjennomføres. Dette omfatter oppfølging av ulovlighetssak ULOV-2023/11485 og tiltak som følger av rammetillatelse i byggesak BYGG-2025/10247. Det vises blant annet til pålegg om retting datert 09.09.2024 (ULOV-2023/11485-10), oppfølging av ulovlighetssaken datert 06.01.2026 (ULOV-2023/11485-17) og rammetillatelse for delvis tilbakeføring datert 18.08.2025 (BYGG-2025/10247-19).

**Divergens mellom regulert situasjon og dagens situasjon**

I figurer under vises gjeldende reguleringsplan til venstre med eiendommer markert, og til høyre flyfoto med eiendommer markert. Begge kartene har markert områder A-E, som viser grøntformål i gjeldende reguleringsplan, som ikke lenger er grønt i dagens situasjon. I tillegg er det lagt inn et område F i nord for å omtale hva gjeldende plan her legger til rette for som ikke er utbygd i dagens situasjon, samt G for å omtale Solbakken bruk som forespurt i referat fra oppstartsmøte.




*Figur 13 Utsnitt fra plankart som viser planområdet med gjeldende reguleringsplan markert i svart stiplet linje. Røde bokstaver markerer enkeltområder omtalt i tabell. (Avgrensing for planområdet er ikke justert etter utvidelse av planområdet fra ca 94 daa til ca 105,3 daa.)*



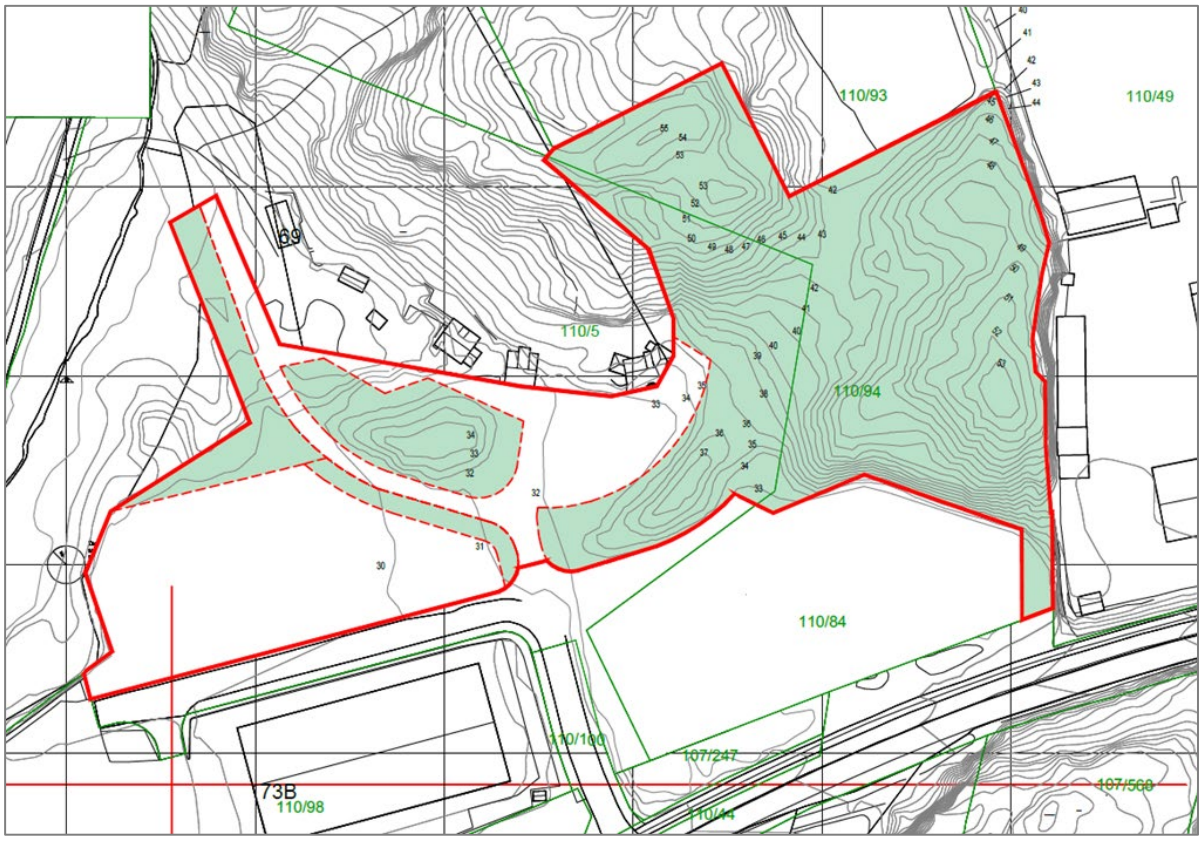

*Figur 14 Utsnitt som viser planområdet markert i svart stiplet linje over flyfoto som viser inngrep i terreng. Røde bokstaver markerer enkeltområder omtalt i tabell. (Avgrensing for planområdet er ikke justert etter utvidelse av planområdet fra ca 94 daa til 105,3 daa.)*

*Tabell 2 Forhold mellom gjeldende plan og dagens situasjon.*

| Del | Gnr./ Bnr. | Omtale om forhold mellom gjeldende plan Kverhusbakken næringsområde planID 18800000 (2013) og dagens situasjon. |
|---|---|---|
| A | 110/5 | Gjeldende plan regulerer område A til grønnstruktur, nord for formål for næringsbebyggelse, lager og industri. Flyfoto viser grått areal. |
| B | 110/5 | Gjeldende plan regulerer område B til vegetasjonsskjerm, sør for Solbakken bruk som registrert med hensynssone kulturmiljø og formål kombinert kontor og industri. Flyfoto viser grått areal. |
| C | 110/5 | Gjeldende plan regulerer område C til vegetasjonsskjerm, mellom to industriformål. Flyfoto viser grått areal med anlagt vegforbindelse mot nord. |
| D | 110/94 | Gjeldende plan regulerer område D til vegetasjonsskjerm med kolle på 56 moh. Flyfoto viser delvis planert grått areal med fortsettelse av anlagt vegforbindelse mot nord. |
| E | 110/94 | Gjeldende plan regulerer område E til vegetasjonsskjerm med kolle på 58 moh. Flyfoto viser delvis planert grått areal tilknyttet formål renovasjonsanlegg nord for området. |
| F | 110/93 | Gjeldende plan regulerer område F til renovasjonsanlegg med renovasjonshall med grønt tak planert til kote 41,5. Dette er ikke utbygd i dagens situasjon. Flyfoto viser grått areal uten bebyggelse delvis planert til kote 52. |
| G | 110/5 | Gjeldende plan regulerer område G, Solbakken bruk, til formål kombinert kontor og industri med hensynssone H570 kulturmiljø. Flyfoto viser elementer gjenværende etter Solbakken gård. Bruket er ikke fjernet, men står til forfall. |

**Konklusjon for hva som blir nullalternativ i denne saken**

Referansesituasjonen for konsekvensutredningen vil dermed være en framtidig situasjon der terreng- og vegetasjonstiltak som følger av vedtakene i ulovlighetssaken er gjennomført. Konsekvensutredningen skal redegjøre for hvilke forutsetninger som legges til grunn for denne utviklingen, og hvordan tiltakene forventes å påvirke landskap, grønnstruktur, kulturmiljø, friluftsliv, naturmangfold og vannmiljø. Planforslaget og de ulike utredningsalternativene vil bli vurdert opp mot denne forventede utviklingen uten ny reguleringsplan.




*Figur 15 Utsnitt fra rammetillatelse fra kommunen, datert 18.08.25. Rød figur markerer areal der det er krav om gjenoppretting av terreng og vegetasjon.*

Dersom tilgjengelige vedtak, tillatelser og faglige redegjørelser ikke gir tilstrekkelig grunnlag for å fastsette en framtidig miljøtilstand med nødvendig grad av sikkerhet, vil dagens faktiske miljøtilstand bli vektlagt tyngre i referansesituasjonen.

Gjeldende reguleringsplan for Kvernhusbakken næringsområde (planID 18800000), vedtatt i 2013, og øvrige vedtatte planer i influensområdet vil inngå som en del av kunnskaps- og vurderingsgrunnlaget for konsekvensutredningen. Planen gir blant annet rammer for næringsbebyggelse, renovasjonsanlegg, grønnstruktur, kulturmiljø og kulturminner. Selv om gjeldende reguleringsplan ikke i seg selv utgjør nullalternativet, vil den være et viktig referansegrunnlag ved vurderingen av planforslaget og de ulike utviklingsalternativene.

Av overordnede planer vil kommunedelplan Birkeland, Liland, Ådland og Espeland (KDP BLÅE) og Kommuneplanens arealdel for Bergen inngå i kunnskaps- og vurderingsgrunnlaget. Arealene innenfor planområdet er i hovedsak avsatt til industri- og lagerformål, mens arealene langs Lønningsbekken er avsatt til grønnstruktur. Gjeldende overordnede planer og vedtatte planer innenfor influensområdet vil inngå som forutsetninger ved vurderingen av områdets forventede utvikling.




*Figur 16 Nullalternativet som legges til grunn er dagens situasjon med formål fra gjeldende reguleringsplan Kvernhusbakken næringsområde (plan-ID 18800000), med gjenopprettet vegetasjon og terreng innenfor rød stiplet figur inne i planområdet, i tråd med pålegg av ULOV-2023/11485. (Avgrensing for planområdet er ikke justert etter utvidelse av planområdet fra ca 94 daa til ca 105,3 daa.)*

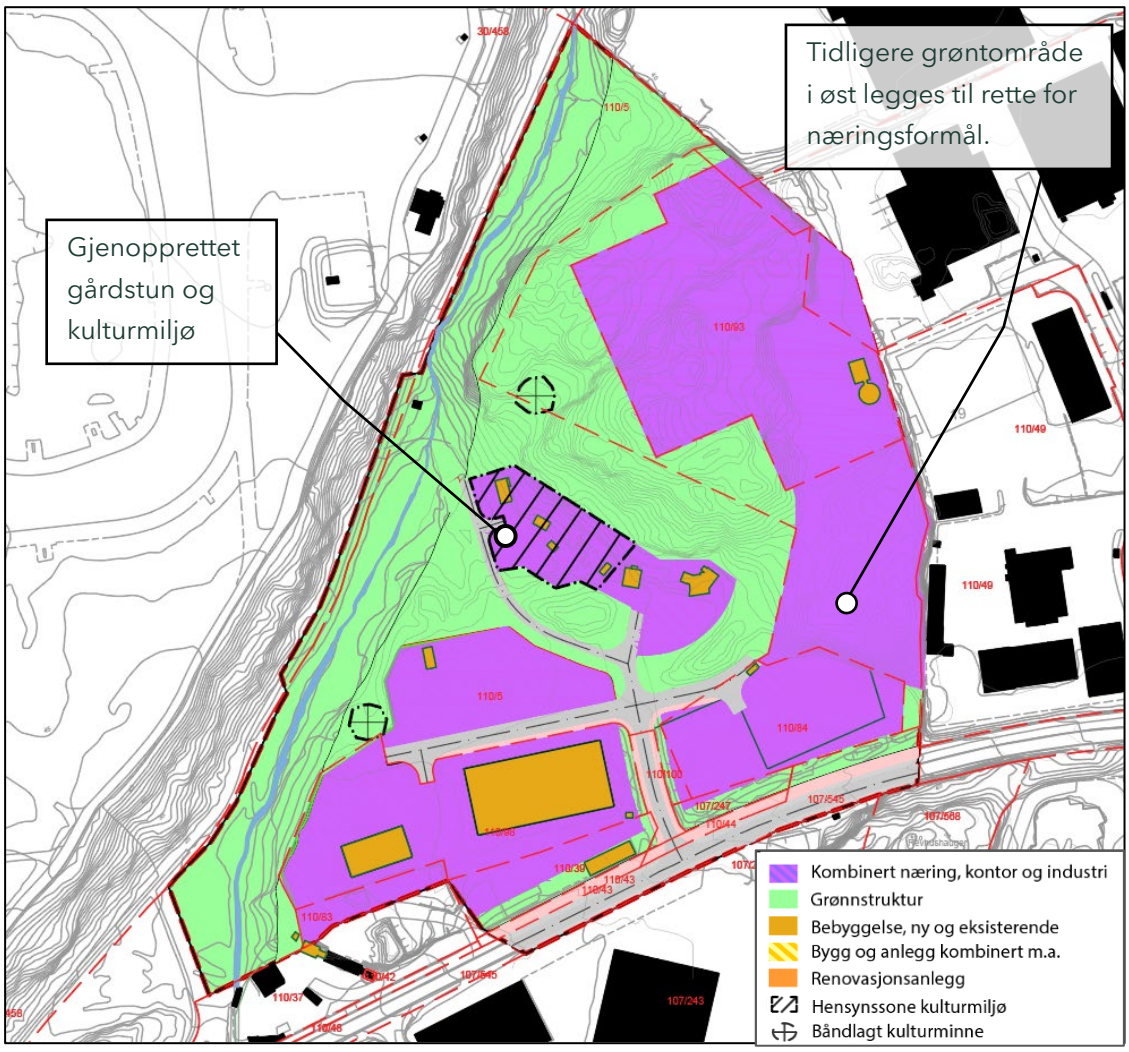
## 2.8. Utredningsalternativer

For å belyse konsekvensene av ulike utviklingsretninger for Lønningen Vest skal konsekvensutredningen vurdere et utvalg realistiske og beslutningsrelevante alternativer. Alternativene er valgt for å synliggjøre konsekvensene av ulike nivåer av næringsutvikling, terrengbearbeiding og ivaretakelse av grønnstruktur og kulturmiljø.

Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i følgende alternativer:

### Alternativ 1 – Gjenoppretting av bygg og omgivelser, samt forsiktig utbygging

Alternativet legger til grunn at gårdstunet med tilhørende kulturmiljø og gjenværende bebyggelse skal gjenopprettes og ivaretas, med nærmere avklaring av omfang og tiltak gjennom planprosessen i dialog med kulturminnemyndigheter. Hensynssone kulturmiljø H570 videreføres. Skisserte grøntområder omkring hensynssonen videreføres, eventuelt tilbakeføres og istandsettes i tråd med rammetillatelse (BYGG-2025/10247-19), som del kulturmiljøet sin kontekst. Utover det som er tillatt av utbygging i gjeldende reguleringsplan, åpnes det også for at tidligere grøntområde i øst tilrettelegges for næringsutvikling. I dette arealet vil ikke pålegg om gjenoppretting av terreng og vegetasjon følges. Alternativet viser konsekvenser av gjenoppretting av gårdstun med kulturmiljø, delvis tilbakeføring og istandsetting av terreng og vegetasjon, samt en forsiktig næringsutvikling i øst.




*Figur 17 Alternativ 1 gjenoppretter gårdstun, viderefører hensynssone H570, viderefører/tilbakefører enkelte grøntområder, mens tidligere grøntområde i øst legges til rette for næringsutvikling. (Avgrensing for planområdet er ikke justert etter utvidelse av planområdet fra ca 94 daa til ca 105,3 daa.)*

### Alternativ 2 – Regulering av eksisterende inngrep og fjerning av rester etter Solbakken gård

Alternativet tar utgangspunkt i terrenginngrepene og tilretteleggingstiltakene som allerede er gjennomført ulovlig innenfor planområdet. Eksisterende planerte og bearbeidede arealer videreutvikles, mens urørt grønnstruktur og grønnkorridorer som i gjeldende plan er regulert til grøntformål ivaretas. Næringsformålet der rester etter Solbakken gård ligger videreføres, men hensynssone H570 fjernes. Gjenværende elementer etter gårdstun fjernes til fordel for mulighet for ny næringsutvikling. Landskapet forblir tilsvarende dagens situasjon med redusert vegetasjon og delvis planert terreng. Det legges ikke opp til tilbakeføring av grøntareal. Automatisk fredete kulturminner videreføres slik de står i dag. Alternativet belyser potensialet for videre næringsutvikling uten ytterligere nedbygging av de gjenværende urørte grøntformålene i planområdet, med fjerning av rester etter Solbakken gård.




*Figur 18 Alternativ 2 - Regulering av eksisterende terrenginngrep og fjerning av rester etter Solbakken gård. (Avgrensing for planområdet er ikke justert etter utvidelse av planområdet fra ca 94 daa til ca 105,3 daa.)*

### Alternativ 3 – Utvidet næringsutvikling

Alternativet representerer en utviklingsretning med høy arealutnyttelse og tar utgangspunkt i avgrensningen av næringsformålet i KDP BLÅE (2017) for området. Det innebærer videre omfattende terrengbearbeiding og utvidelse av næringsarealer mot områder som i dag utgjør grønnstruktur. Gjenværende elementer etter gårdstun fjernes til fordel for mulighet for ny næringsbebyggelse, og automatisk freda kulturminner forutsettes frigjort. Alternativet synliggjør konsekvensene av en mer omfattende næringsutvikling for blant annet landskap, naturmangfold, vannmiljø, friluftsliv og kulturmiljø.




*Figur 19 Alternativ 3 med maksimal næringsutvikling, uten gjenoppretting av terreng og vegetasjon, fjerning av gjenværende elementer av gårdsbruk og frigivelse av automatisk fredede kulturminner. (Avgrensing for planområdet er ikke justert etter utvidelse av planområdet fra ca 94 daa til ca 105,3 daa.)*

## Oppsummering alternativ

*Tabell 3 Temavis oppsummering av de tre utredningsalternativene.*

| Tema | Alternativ 1 – Tilbakeføring og istandsetting bygg | Alternativ 2 – Regulering av eksisterende inngrep | Alternativ 3 – Utvidet næringsutvikling |
|---|---|---|---|
| **Industri/ lagerformål** | Eksisterende nærings-arealer videreføres. Tidligere grøntområde i øst omdisponeres til næringsformål og gir grunnlag for begrenset utvidelse av nærings-arealene utover det gjeldende plan (2013) åpner for. | Videreføring og optimalisering av eksisterende industri- og lagerarealer innenfor allerede bearbeidede områder. Begrenset arealutvidelse. | Utvidelse av industri- og lagerarealer med høy arealutnyttelse og større omdisponering av arealer til næringsformål. |
| **Nærings-bebyggelse** | Solbakken gård med tilhørende bebyggelse og kulturmiljø gjenopprettes og ivaretas. Begrenset ny næringsbebyggelse muliggjøres innenfor tidligere grøntområde i øst. | Begrenset utvikling innenfor eksisterende bebygde og planerte arealer. Rester etter Solbakken gård fjernes og åpner for mulighet for ny næringsbebyggelse. | Ny næringsbebyggelse med potensiale for 18 500 - 37 000 m² BRA. Byggehøyder ca. 10-16 meter. |
| **Blågrønne strukturer, friluftsliv** | Hensynssone kulturmiljø og tilhørende grønt-områder omkring gårds-tunet Solbakken videre-føres eller tilbakeføres og istandsettes. Grønnstruktur langs Lønningsbekken og friluftsområdet ved Lønningshavn og Mariholmen videreføres. Tidligere grøntområde i øst blir næringsformål. | Grønnstruktur langs Lønningsbekken, vegetasjonsskjermer og urørte grøntområder bevares slik de fremstår i dag. Friluftsområdet ved Lønningshavn og Mariholmen bevares. | Utvidelse av næringsarealer inn i deler av dagens grønnstruktur. Buffer mot Lønningsbekken på minimum 20 meter. Friluftsområdet ved Lønningshavn og Mariholmen bevares slik det er i dag. |
| **Landskap og terreng** | Terreng og vegetasjon tilbakeføres og istand-settes i tråd med rammetillatelsen (2025). | Eksisterende planerte områder (jf. ulovlighets-sak) videreføres og gir bedre utnyttelse. | Omfattende terreng-bearbeiding med planering av gjen-værende koller til om lag |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | I området for ny nærings-utvikling i øst opprett-holdes eksisterende terrenginngrep. | Ytterligere terreng-inngrep begrenses, og gjenværende terreng-former og landskaps-trekk skal ivaretas. Eksisterende landskaps-kvaliteter videreføres. | kote +41, utfylling mot nord til næringsareal. og etablering av større sammenhengende næringsflater. |
| **Kultur-minner og kulturmiljø** | Solbakken gård med gjenværende bebyggelse gjenopprettes og ivaretas. Hensynssone H570 videreføres. Terreng og vegetasjon omkring gårdstunet tilbakeføres og istandsettes som del av kulturmiljøets kontekst. | Hensynssone H570 utgår. Gjenværende elementer etter Solbakken gård fjernes. Automatisk fredete kulturminner videreføres slik de står i dag. | Elementer etter kulturmiljøet Solbakken dokumenteres og fjernes. Automatisk fredede kulturminner forutsettes frigitt i dialog med fylkeskommune for å muliggjøre maksimal arealutnyttelse. |

**Alle alternativer vurderes opp mot nullalternativet, som er nærmere beskrevet i kapittel 1.7. Nullalternativet inngår som referansegrunnlag for konsekvensutredningen, men er ikke vist som eget utredningsalternativ i tabellen.*

De ulike alternativene skal vurderes opp mot nullalternativet og konsekvensutredes etter samme metodiske grunnlag. For hvert alternativ skal det redegjøres for virkninger for miljø og samfunn, herunder landskap, kulturmiljø, naturmangfold, vannmiljø, friluftsliv og andre relevante tema.

Det kan gjennom planprosessen bli aktuelt å justere eller supplere alternativene dersom nye faglige vurderinger, innspill fra myndigheter eller medvirkningsprosesser tilsier dette. Alternativene som inngår i konsekvensutredningen vil bli illustrert med kart og illustrasjoner for å synliggjøre forskjeller i arealbruk og omfang av tiltak.

# 3. Tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

## 3.1. Metode

Konsekvensutredningen skal gjennomføres i samsvar med fastsatt planprogram. Utredninger og feltundersøkelser skal følge anerkjent metodikk og utføres av personer med relevant faglig kompetanse. Håndbok M-1941 (Miljødirektoratet, 2023) skal legges til grunn for konsekvensutredningen.

Metodikken sier noe om hvordan de ulike fagtemaene skal kartlegges, verdisettes og hvordan påvirkning skal vurderes. Metodikken sier også noe om hvordan konsekvens skal sammenstilles og presenteres.

Konsekvensutredningen skal få fram utfordringer og viktige problemstillinger, og foreslå eventuelle forebyggende og avbøtende tiltak. Den skal beskrive planforslagets virkninger for alle utredningstema, herunder positive og negative konsekvenser.

For konsekvensutredningen vil det være viktig med godt tverrfaglig samarbeid, bl.a. for å sikre god informasjonsflyt mellom fagene og fange opp viktige sumvirkninger.

Formålet med analysen er å frambringe kunnskap om undersøkelsesområdet og virkninger av tiltaket. Konsekvensanalysen skal vise hvordan planforslaget (evt. ulike alternativer) vil kunne påvirke omgivelsene.

Som en del av konsekvensutredningen, skal det gjøres en sammenstilling av konsekvenser. De ulike fagutredningene skal oppsummeres på en god og lettlest måte. Sammenstillingen skal gi en systematisk vurdering av fordeler og ulemper ved tiltaket. Den skal være kortfattet og presentere det som anses som beslutningsrelevant. Sammenstillingen skal presentere:

- Verdier og viktigste utfordringer innenfor planområdet
- Påvirkningen planen vil medføre
- Konsekvens av de ulike fagtema
- Usikkerhet ved utredningen
- Presentasjon av konsekvens og rangering av alternativer
- Anbefaling av alternativ

## 3.2. Vurdering av tema som skal konsekvensutredes

### 3.2.1. Naturmangfold og vannmiljø

I naturmangfoldloven er naturmangfold definert som «biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold som ikke i hovedsak er et resultat av menneskelig påvirkning». Omfanget av denne utredningen omfatter terrestrisk naturmangfold. Lønningsbekken ligger vest i området, følgelig er temaet vannmiljø inkludert, jf. M-1941.

Hovedmålet med konsekvensutredningen for naturmangfold er å fremskaffe kunnskap om viktige naturverdier i plan- og influensområdet, slik at disse kan legges til grunn ved utvikling og valg av alternativer. Som grunnlag for utredningen skal dette gjøres ved egne feltundersøkelser og ved innhenting av kjent kunnskap fra eksisterende databaser som Artskart, Økologisk grunnkart og relevante rapporter. Det er flere registeringer av fugler (inkl. rødlistede arter) langs Lønningsbekken og i østlig del av området (jf. Norsk rødliste for arter). Det er registrert bl.a. fiskemåke og gråmåke, som begge er truede arter med stor verdi, og er i kategori sårbar. Langs Lønningsbekken er det i tillegg registrert ørret og flere andre mindre arter. Registreringene er tilgjengelige på Artskart, Artsdatabanken. Naturbasekart hos Miljødirektoratet viser ingen naturvernområder eller verdsatte naturtyper eller landformer i eller nær planområdet.

Hovedmålet med konsekvensutredningen for vannmiljø er å fremskaffe kunnskap om vannmiljøverdier i plan- og influensområdet, slik at disse kan legges til grunn ved utvikling og valg av alternativer. Lønningsbekken ligger vest i planområdet og utgjør et viktig element i områdets blågrønne struktur. Som grunnlag for utredningen skal det innhentes tilgjengelig kunnskap om berørte vannforekomster og relevante vannmiljøverdier. Det skal vurderes hvordan planlagte terrenginngrep, næringsutvikling og endret arealbruk kan påvirke vannmiljøet, herunder vannkvalitet, fysiske forhold i og langs vassdraget og tilhørende naturverdier.

Vurdering av verdi, virkninger og konsekvenser av de planlagte tiltakene for naturverdiene og vannmiljøet følger retningslinjene beskrevet i Miljødirektoratets håndbok M-1941.

### 3.2.2. Friluftsliv

Hovedmålet med konsekvensutredningen for fagtemaet friluftsliv er å fremskaffe kunnskap om verdifulle områder for temaet og synliggjøre konsekvensene av tiltaket og alternativene i plan- og influensområdet, slik at dette kan legges til grunn ved videre planlegging og valg av løsninger.

Friluftsliv kan defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelser.

Areal i vest er del av svært viktig friluftslivsområde Lønningshavn og Mariholmen *(jf. Kartlegging av friluftslivsområder i Bergen kommune i regi av Bymiljøetaten, 2016)*. Området strekker seg ned til fjorden, og tar med seg en korridor langs Lønningsbekken og opp til Lønningsvegen, viser kartlegging i Naturbase.

Vurdering av virkninger og konsekvenser av de planlagte tiltakene for naturverdiene følger retningslinjene beskrevet i Miljødirektoratets håndbok M-1941, eventuelt supplert av Statens vegvesens håndbok V712 ved behov.

### 3.2.3. Landskap

Hovedmålet med konsekvensutredningen for fagtema landskap er å fremskaffe kunnskap om landskapets karakter, kvaliteter, samt synliggjøre konsekvensene av tiltaket og aktuelle alternativer i plan- og influensområdet. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere hvordan planlagte terrenginngrep, utfyllinger og ny bebyggelse vil påvirke landskapsbildet og opplevelsen av området.

Planområdet ligger i et småkupert kystlandskap som i stor grad er preget av eksisterende næringsutbygging, planeringer, skjæringer og tekniske inngrep. Naturlige terrengformer er flere steder fjernet eller sterkt bearbeidet, men det finnes fortsatt rester av opprinnelige høydedrag og grønnstruktur innenfor planområdet. Særlig grøntdraget langs Lønningsbekken utgjør et viktig landskapselement og en visuell korridor gjennom området.

Konsekvensutredningen skal beskrive landskapets karakter og identitet, herunder terrengformer, romlige sammenhenger og landskapets visuelle egenskaper. Det skal vurderes hvordan planlagt terrengbearbeiding, planering av høydedrag, utfyllinger og etablering av næringsbebyggelse vil påvirke landskapets karakter, nærvirkning og fjernvirkning. Verdi, påvirkning og konsekvens skal vurderes etter metodikken beskrevet i Miljødirektoratets håndbok M-1941. Vurderingene skal bygge på befaringer, kartgrunnlag, flyfoto og eksisterende kunnskap om landskapet i området.

### 3.2.4. Kulturminner og kulturmiljø

Hovedmålet med konsekvensutredningen for fagtema kulturminner og kulturmiljø er å fremskaffe kunnskap om kulturhistoriske verdier i plan- og influensområdet, og synliggjøre

konsekvensene av tiltaket (og av aktuelle alternativer) for disse verdiene. Utredningen skal bidra til at kulturminner og kulturmiljø ivaretas som en del av beslutningsgrunnlaget i planprosessen.

Innenfor planområdet finnes det både kulturmiljø fra nyere tid og automatisk fredete kulturminner. Rester av gårdstunet Solbakken, med til dels kollapsede bygninger, driftsveger og steingarder, er omfattet av hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø i gjeldende reguleringsplan. Videre finnes det to automatisk fredete kulturminner med vernestatus i Askeladden; et ildsted (ID 95926) og en kokegrop (ID 95927) fra førromersk jernalder. Kulturminnene er sikret gjennom egne båndleggingssoner etter kulturminneloven.

Konsekvensutredningen skal beskrive kulturminnenes og kulturmiljøets verdi, historiske sammenheng og kulturhistoriske betydning. Kulturmiljøet skal ses på som en helhetlig sammenheng mellom gjenværende elementer fra gårdstun, kulturlandskap, terrengformer og øvrige kulturspor i området. Det skal vurderes hvordan planlagt næringsutvikling, terrengbearbeiding, gjenoppretting/bevaring/fjerning av gjenstående rester etter gårdstun med kulturmiljø, og eventuell fjerning av eksisterende kulturspor kan påvirke kulturminnenes opplevelsesverdi, lesbarhet, autentisitet og kulturhistoriske sammenheng.

Utredningen skal bygge på tilgjengelig kunnskap fra Askeladden, eksisterende reguleringsplan, tidligere konsekvensutredninger og øvrige relevante kilder. Det skal også innhentes oppdaterte vurderinger fra kulturminnemyndighetene ved behov. Særlig skal det avklares hvilke forutsetninger som gjelder for de automatisk fredete kulturminnene, og om tidligere arkeologiske registreringer gir tilstrekkelig grunnlag for videre planlegging. Kulturminnemyndighetene bør også svare ut hvilken tilstand og historisk tidsepoke en gjenoppretting og istandsetting av gårdstunet skal sikte seg inn mot, for å oppnå størst mulig kulturhistorisk riktighet.

Verdi, påvirkning og konsekvens skal vurderes etter metodikken i Miljødirektoratets håndbok M-1941. Utredningen skal omfatte både direkte og indirekte virkninger, herunder også endringer i kulturmiljøets omgivelser, landskapsmessige sammenheng og visuelle opplevelse. Fagtemaet skal vurderes i dialog med Vestland fylkeskommune og øvrige kulturminnemyndigheter gjennom planprosessen.

## 3.3. Andre problemstillinger som er viktige i planarbeidet

### 3.3.1. Støy
Fremtidig støysituasjon og konsekvenser av økt næringsaktivitet og trafikk skal belyses og vurderes. Eventuelle behov for avbøtende tiltak skal beskrives.

### 3.3.2. Luftforurensning
Luftkvaliteten innenfor planområdet skal vurderes med utgangspunkt i trafikkforholdene rundt Fleslandsvegen og tilgjengelige luftdata. Eventuelle endringer som følge av framtidig utbygging skal beskrives.

### 3.3.3. Trafikk og mobilitet
Konsekvenser for veinettet, trafikksikkerhet, tungtransport, adkomstforhold samt forhold for gående og syklende skal belyses og vurderes. Det skal redegjøres for hvordan økt næringsaktivitet påvirker transportsystemet.

### 3.3.4. Barn og unges interesser
Konsekvenser for ferdselsårer, rekreasjonsområder og opplevelseskvaliteter for barn og unge, særlig knyttet til friluftsområdet og turveinettet skal belyses og vurderes.

### 3.3.5. Grunnforhold
Konsekvenser for grunnforholdene og geoteknisk sikkerhet i området skal belyses. Det skal vurderes om tiltaket kan medføre geotekniske utfordringer, herunder konsekvenser for områdestabilitet, lokale skråninger og kvikkleireforekomster.

### 3.3.6. Klima og klimagassutslipp
Klimagassutslipp knyttet til arealinngrep, massehåndtering, transport, bygging og drift skal beregnes. Det skal vurderes muligheter for klimatilpasning og utslippsreduserende tiltak.

## 3.4. Oppsummerende tabell av tema som skal beskrives eller konsekvensutredes

*Oversikt over forholdene som etter forskrift om konsekvensutredninger kapittel 5 skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap, jf. forskriftens § 14, punkt b.*

| Tema | KU | Plan-beskrivelse/ fagnotat | Metode for utredning | Begrunnelse/ kommentar |
|---|---|---|---|---|
| Naturmangfold og vannmiljø | Ja | Ja | M-1941 | Grøntdraget og skogsområdet langs Lønningsbekken har et betydelig biologisk mangfold og utgjør et viktig naturområde med friluftsverdier i denne delen av Ytrebygda. Planen kan føre til inngrep i grønnstrukturen og reduksjon av naturarealer. Vannmiljø kan også påvirkes. |
| Økosystemtjenester | Nei | Nei | | |
| Nasjonal og internasjonalt fastsatte miljømål | Nei | Nei | | |
| Friluftsliv | Ja | Ja | M-1941 | Det svært viktige friluftslivsområdet Lønningshavn og Mariholmen ligger tett på planområdet, og nye tiltak vil kunne påvirke friluftlivsverdiene. |
| Landskap | Ja | Ja | M-1941 | Planen åpner for terreng-bearbeiding og nye bygnings-volumer som kan påvirke landskapets karakter, terrengformer og visuelle virkninger i nærområdet og omkringliggende landskapsrom. |
| Kulturminner og kulturmiljø | Ja | Ja | M-1941 | Det er få gjenstående gårdstun omkring Flesland. Gjenværende elementer etter tidligere gårds-tun i planområdet har derfor kulturhistorisk verdi. I tillegg omfatter planområdet to automatisk fredede kultur-minner. Planen vil kunne medføre virkninger for både |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | kulturminnene og det samlede kulturmiljøet. |
| Luftforurensing (herunder klimagassutslipp, forurensning av vann og grunn, samt støy) | Nei | Ja, beskrives i planbeskrivelse | | |
| Jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser | Nei | Nei | | |
| Samisk natur- og kulturgrunnlag | Nei | Nei | | |
| Transportbehov, energiforbruk og energiløsninger | Nei | Ja, beskrives i planbeskrivelse | | |
| Beredskap og ulykkesrisiko | Nei | Ja, beskrives i planbeskrivelsei | | ROS-analysen dekker dette |
| Virkninger som følge av klimaendringer, herunder risiko ved havnivåstigning, stormflo, flom og skred | Nei | Ja, beskrives i planbeskrivelse | | ROS-analysen dekker dette |
| Befolkningens helse og helsens fordeling i befolkningen | Nei | Nei | | |
| Tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett | Nei | Nei | | |
| Barn og unges oppvekstsvilkår | Nei | Ja, beskrives i planbeskrivelse | | |
| Kriminalitetsforebygging | Nei | Nei | | |
| Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet. | Nei | Ja, beskrives i planbeskrivelse | | |

## 3.5. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalysen skal identifisere, analysere og vurdere risiko for uønskede hendelser innenfor planområdet og i tilgrensende områder. Analysen skal både vurdere om planområdet er utsatt for eksisterende risiko- og sårbarhet, og om gjennomføring av planforslaget kan skape ny eller forsterket risiko. Analysen skal gjennomføres i tråd med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) sin veileder *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging* (2017).

De ulike utredningsalternativene legger i ulik grad opp til betydelige terrenginngrep, mulig oppfylling av terreng og utvidelse av eksisterende næringsarealer. Endelig omfang av analysen vil bli fastsatt i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

Tema som skal vies særskilt oppmerksomhet i ROS-analysen omfatter blant annet:

- Flomfare og overvann
  - Aktsomhetsområde for flom knyttet til Lønningsbekken.
  - Konsekvenser av økt andel tette flater, terrengendringer og klimaendringer.
  - Behov for overvannshåndtering og sikring mot erosjon.

- Grunnforhold og geoteknisk stabilitet
  - Aktsomhetsområde for kvikkleireskred.
  - Dokumenterte geotekniske forhold og områdestabilitet.
  - Lokal stabilitet knyttet til skjæringer, skråninger, fyllinger og planlagte terrenginngrep.

- Transport og trafikksikkerhet
  - Konsekvenser av økt tungtrafikk og flere lange kjøretøy til og fra området.
  - Trafikksikkerhet for gående og syklende langs Fleslandsvegen og tilknyttet veinett.
  - Risiko knyttet til intern trafikkavvikling i næringsområdet.

- Brann- og ulykkesrisiko
  - Risiko knyttet til eksisterende og framtidig nærings- og avfallsvirksomhet.
  - Brann, eksplosjon eller utslipp som kan påvirke omgivelsene.
  - Eventuelle forhold knyttet til lagring og håndtering av drivstoff, gass eller andre farlige stoffer.

- Flyplassrelaterte forhold
  - Nærhet til Bergen lufthavn og eventuelle restriksjoner knyttet til flysikkerhet.
  - Risiko for tiltak som tiltrekker fugler(«bird strike»).

- Klimarelaterte hendelser
  - Økt nedbør, ekstremvær og framtidige klimaendringer.
  - Robusthet i planlagt bebyggelse og infrastruktur.
  - Klimatilpasning som del av planleggingen.

- Kritisk infrastruktur
  - Konsekvenser for vann- og avløpsanlegg, strømforsyning, elektronisk kommunikasjon og annen teknisk infrastruktur.
  - Tilgjengelighet for beredskaps- og utrykningskjøretøy.

Det vurderes foreløpig ikke å være behov for egne utredninger knyttet til tilsiktede uønskede handlinger. Dette vil likevel vurderes nærmere som del av ROS-analysen, særlig sett i lys av planområdets nærhet til Bergen lufthavn.

ROS-analysen skal identifisere nødvendige risikoreduserende tiltak og danne grunnlag for eventuelle avbøtende tiltak, planbestemmelser og hensynssoner i reguleringsplanen.

# 4. Planprosess, medvirkning og fremdrift

## 4.1. Informasjon og medvirkning

Parallelt med varsel om oppstart av planarbeid skal planprogrammet sendes på høring til berørte private og offentlige høringsinstanser. Høringsperioden er minimum seks uker. Kunngjøringen vil også fremgå i Bergens Tidende, samt den vil publiseres på Asplan Viak sin nettside https://www.asplanviak.no/kunngjoringer/

Relevante fagmyndigheter vil involveres tidlig i prosessen, og det legges opp til flere arbeidsmøter med disse. Planmyndigheten skal være involvert i all dialog og møter.

I etterkant av høringen vil uttalelser og innspill oppsummeres og kommenteres av plankonsulent. Planprogrammet vil ved behov revideres før det sendes til sluttbehandling.

Underveis i planprosessen vil det være aktuelt å involvere næringsdrivende tilknyttet planområdet samt Avinor, i dialog.

Ved offentlig ettersyn vil grunneiere, gjenboere og naboer få anledning til å komme med merknader og uttalelser til det konkrete løsningsforslaget.

Etter endelig vedtak av reguleringsplanen vil planen kunngjøres, og det vil påløpe en klageperiode på tre uker.

## 4.2. Fremdriftsplan

Planinitiativ ble levert til planmyndighet i 30.04.2026, og oppstartsmøte ble avholdt 11.06.2026. Det er en målsetning om planvedtak innen første kvartal 2028. Forslag til fremdriftsplan framgår av Figur 20 med beskrivelse i avsnittene under.

| Detaljreguleringsplan Lønningen vest | 2026 | | | 2027 | | | | 2028 | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 | Q3 | Q4 | Q1 | Q2 |
| **Planinitiativ** | | | | | | | | | |
| Oppstartsmøte | | | | | | | | | |
| Utarbeide forslag til planprogram | | | | | | | | | |
| **Varsel om oppstart og høring av planprogram** | | | | | | | | | |
| Merknadsmøte med Bergen kommune | | | | | | | | | |
| Fastsatt planprogram | | | | | | | | | |
| **Utviklingsfase** | | | | | | | | | |
| Omforent plangrep | | | | | | | | | |
| **Utarbeiding av plandokumenter** | | | | | | | | | |
| **Komplett planforslag til 1. gangs behandling** | | | | | | | | | |
| Administrativ saksbehandling | | | | | | | | | |
| Offentlig ettersyn | | | | | | | | | |
| Merknadsmøte med Bergen kommune | | | | | | | | | |
| **Komplett planforslag til 2. gangs behandling** | | | | | | | | | |
| Administrativ saksbehandling | | | | | | | | | |
| Planvedtak | | | | | | | | | |
| Klagefrist | | | | | | | | | |

*Figur 20 Fremdriftsplan, datert 07.11.2026*

### Fase 1.1 Oppstart: Planinitiativ

Periode: april–juni 2026

I denne fasen etableres grunnlaget for planarbeidet. Det gjennomføres volumstudier og innledende vurderinger av arealdisponering, planavgrensning, klimanorm og behov for konsekvensutredning. Planinitiativet ferdigstilles og oversendes kommunen som grunnlag for videre dialog om planprosessen.

Viktige milepæler:

- Bestilling av oppstartsmøte: 30. april 2026
- Oppstartsmøte med Bergen kommune:11. juni 2026

### Fase 1.2 Oppstart: Varsel om oppstart

Periode: juni–november 2026

Det utarbeides forslag til planprogram, aktuelle planalternativer og dokumentasjon for varsling av planarbeidet. Forslag til planprogram sendes på høring samtidig med varsling av planoppstart. Innkomne merknader gjennomgås og vurderes før planprogrammet revideres og fastsettes.

Viktige milepæler:

- Varsel om oppstart og høring av planprogram (november 2026)
- Merknadsmøte med Bergen kommune (januar 2027)
- Fastsetting av planprogram (februar 2027)

**Fase 2 Utviklingsfase**

Periode: januar 2027–mai 2027

Fasen omfatter faglige registreringer, kartlegginger og analyser som skal danne grunnlag for reguleringsplan og konsekvensutredning. Det gjennomføres blant annet utredninger innen landskap, naturmangfold, kulturmiljø, friluftsliv, trafikk, støy, luftforurensning, grunnforhold og teknisk infrastruktur. Resultatene benyttes til å videreutvikle og optimalisere planforslaget.

Viktige milepæler:

- Oppstart av fagutredninger (januar 2027)
- Undervegsmøte med Bergen kommune (april 2027)
- Omforent plangrep og hovedgrep for videre planarbeid (juni 2027)

**Fase 3 Utarbeiding av plandokumenter**

Periode: juni 2027–oktober 2027

På grunnlag av kartlegginger, analyser og avklaringer utarbeides komplett planforslag. Dette omfatter plankart, reguleringsbestemmelser, planbeskrivelse, konsekvensutredning og øvrig nødvendig dokumentasjon.

Viktig milepæl:

- Innsending av komplett planforslag (oktober 2027)

**Fase 4  Førstegangs behandling og offentlig ettersyn**

Periode: oktober 2027–mars 2028

Planforslaget gjennomgår administrativ behandling før det legges ut til offentlig ettersyn. Berørte myndigheter, organisasjoner, naboer og andre interessenter gis anledning til å uttale seg om forslaget. Innkomne merknader vurderes og danner grunnlag for eventuelle justeringer av planen.

Viktige milepæler:

- Førestegangs behandling (høsten 2027)
- Offentlig ettersyn og høring (vinter 2027/2028)
- Merknadsmøte med Bergen kommune (mars 2028)
- Ferdigstilling av revidert planforslag (mars 2028)

### Fase 5 Andregangs behandling, administrativ og politisk behandling

Periode: Mars 2028 – Mai 2028

Et revidert planforslag behandles administrativt og politisk fram til endelig vedtak. Eventuelle endringer etter offentlig ettersyn innarbeides før sluttbehandling.

Viktige milepæler:

- Administrativ sluttbehandling (april 2028)
- Byrådsbehandling (april 2028)
- Behandling i KMBY (april 2028)
- Endelig vedtak i Bergen bystyre (mai 2028)

### Klagefrist

Periode: Mai 2028

Etter kunngjøring av vedtaket løper ordinær klagefrist på tre uker.

Viktig milepæl:

- Planen blir rettskraftig dersom det ikke foreligger klager etter klagefristens utløp.

# 5. Kilder og metodikk

### Veiledere, håndbøker og metodikk

- Miljødirektoratet (2023). *M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø*.
- Statens vegvesen. *Håndbok V712 Konsekvensanalyser*.
- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) (2017). *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*.

### Faglige databaser og kunnskapsgrunnlag

- Artskart Artsdatabanken
- Økologisk grunnkart
- Naturbase. Miljødirektoratet
- Askeladden. Nasjonal kulturminnedatabase
- Norsk rødliste for arter. Artsdatabanken
- *Kartlegging av friluftslivsområder i Bergen kommune*. Bymiljøetaten (2016).

### Rapporter

- NNI (2009). *Konsekvensutredning for Kvernhusbakken næringsområde, Bergen kommune*.

### Saksdokumenter

- Ulovlighetssak ULOV-2023/11485 knyttet til terrenginngrep i planområdet
- Pålegg om retting datert 09.09.2024 (ULOV-2023/11485-10)
- Oppfølging av ulovlighetssaken datert 06.01.2026 (ULOV-2023/11485-17)
- Rammetillatelse for delvis tilbakeføring i byggesak BYGG-2025/10247
- Rammetillatelse datert 18.08.2025 (BYGG-2025/10247-19)


asplan viak