

Offentlige høringsinstanser  
Interesseorganisasjoner  
Hjemmelshavere  
Etat for byggesak og private planer

Saks nr.	200714908	Dok.nr.	33
Sar	181	Bnr.	5
Måttid	23.03.2011		
Avdeling/kontor	BYBYGG		
Saksbehandler	JOPR		
Offentlig			
Arkiv nr.	5/20		

Deres ref.:

Vår ref.: Leif Lund

Dato: 21.03.2011

## Åsane bydel, Hitland. G.nr.: 181, b.nr.: 5, 18 m. fl. Planprogram.

Vi viser til tidligere varslingsbrev om oppstart av privat planarbeid for dette området i vårt (Arkitektkontoret Vaardal-Lunde AS) varslingsbrev datert 25.10.07.

Det er i ettertid slått fast at planforslaget med tidligere og nye elementer utløser krav om utarbeidelse av planprogram m/konsekvensutredning etter PBL § 4.2, jf. forskrift om konsekvensutredning gjeldende fra 26.06.2009.

Vedlagte planprogram gir opplysning om de forhold som skal tas opp i planprosessen og legges til grunn for utforming av den endelige reguleringsplanen. I området hvor Byggmester Ådnekvam AS har bygget opp sin virksomhet, har det ikke tidligere vært gjennomført reguleringsarbeid. All utbygging fra midten av 1960-tallet til i dag, har skjedd etter dispensasjon fra plankrav. I det tidligere varslingsbrevet nevnt ovenfor, ble det opplyst at:

*"Formålet med planarbeidet er å opprettholde status for uregulerte, eksisterende aktiviteter og/eller foreta mindre justeringer og regulere den ubrukte del av næringsarealene som ligger i kommuneplanen. De vestlige arealene mot Salhusveien skal brukes til næringsbygg og parkeringsplasser, mens arealene i nord (Djupedalen) skal brukes til lager og oppstillingsplasser for utleieobjekter for byggeindustrien (brakker, forskaling, maskiner, og annet byggetstyr), samt lager- og kontorbygg m/parkering."*

Tiltakshaver for planarbeidet er Byggmester Ådnekvam AS, Ådnekvam Bygg og Eiendom AS og Byggmester Asbjørn Hitland AS på vegne av dødsboet etter Karl M. Hitland (g.nr.: 181, b.nr.: 5).

Dersom De har merknader til planprogrammet, datert februar 2011, opplysninger og/eller kommentarer til planarbeidet, ber vi om at dette sendes til oss via vanlig eller elektronisk post innen: 25.04.2011:

Vanlig post: Og Arkitekter AS  
Postboks 1809 Nordnes  
5816 Bergen

E-post: [post@ogarkitekter.no](mailto:post@ogarkitekter.no)

Ta kontakt dersom De har spørsmål eller trenger ytterligere opplysninger. De kan ringe 55 30 06 00 mellom kl. 08:00 og 15:30, mandag - fredag.

Med vennlig hilsen



Leif Lund  
Og Arkitekter AS

Vedlegg: "Forslag til planprogram Åsane Byggsenter". Februar 2011.



Forslag til  
Planprogram

# Åsane Byggsenter

Gnr 181 Bnr 5, 18, 23  
Åsane bydel



OG  
ARKITEKTER

Bergen februar 2011



# Innholdsoversikt:

<b>1 Innledning</b>	side 2
1.1 Bakgrunn	
1.2 Forskrift om konsekvensutredninger. Utredningsplikt.	
1.3 Konsekvensutredning.	
1.4 Planprogram	
1.5 Informasjon og medvirkning i planprosessen	
<b>2 Planforutsetninger</b>	side 3
2.1 Nasjonale retningslinjer og fylkesplaner	
2.2 Kommunale planer	
2.3 Gjeldende reguleringsplaner	
2.4 Utsnitt Bergen kommune, kommuneplan 2006-2017 (2025) m/tittelfelt og markert planområde (Illustrasjon 1)	
<b>3 Dagens situasjon i planområdet</b>	side 5
3.1 Lokalisering m/illustrasjon 2	
3.2 Avgrensning av planen	
3.3 Eiendomsforhold	
3.4 Planområdet m/illustrasjon 3	
3.5 Nærområdene	
3.6 Dagens næringsaktivitet i planområdet	
<b>4 Plantiltaket</b>	side 6
4.1 Tiltaket	
4.2 Alternativene	
<b>5 Konsekvensutredningen – prosess, metode, aktuelle problemstillinger</b>	side 8
5.1 Konsekvensutredningen	
5.2 Grunnlag i oppstartmøte	
5.3 Tema i konsekvensutredning	
5.3.1 Landskap	
5.3.2 Kultur	
5.3.3 Natur	
5.3.4 Samfunn	
5.3.4.1 Barn og unge	
5.3.4.2 Støy	
5.3.4.3 Friluftsliv	
5.3.4.4 Fauna og flora	
5.3.4.5 Sosiale forhold	
5.3.4.6 Trafikale forhold	
5.3.4.7 Næringsliv, arbeidsplasser	
5.3.4.8 Samfunnssikkerhet, beredskap, risiko	
5.3.4.9 Øvrige samfunnsmessige fordeler/ulempes	
5.3.5 Oversiktstabell tema og aktiviteter (Tabell 1)	
<b>6 Gjennomføring av plan og prosess</b>	side 12
6.1 Detaljplan/Reguleringsplan	
6.2 Fremdriftsplan	

# 1 Innledning

---

## 1.1 Bakgrunn

Planområdet omfatter et eksisterende næringsområde og et naturområde som for en større del ønskes regulert til fremtidig utvidelse av kontor-, forretnings- og lagerfunksjoner.

De aktuelle arealene ligger innenfor område avsatt til "Industri/kontor/lager" (I/K/L 3) i gjeldende kommuneplan, 2006 – 2017 (2025).

Næringsområdet er bygget opp over en periode på vel 40 år. Området har tidligere ikke vært regulert. All utbygging har skjedd i.h.t. godkjente byggemeldinger og dispensasjon fra plankrav. Det eksisterende området inneholder i dag i hovedsak næringslokaler med et samlet areal på ca. 21.000 m<sup>2</sup> BRA.

## 1.2 Forskrift om konsekvensutredning. Utredningsplikt

I gjeldende "Forskrift om konsekvensutredninger av 26.juni 2009" heter det i § 2, *Planer og tiltak som alltid skal behandles etter forskriften*: Følgende planer og tiltak skal alltid behandles etter forskriften, jf. kapittel III, tatt inn under litra g): reguleringsplaner som inneholder tiltak nevnt i vedlegg I.

I *Vedlegg I Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes* under A. Tiltak og oppfangingskriterier, "Industri, bygg og anlegg m.m." pkt. 1, heter det:

*"Industrianlegg, næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgode formål med en investeringskostnad på mer enn 500 mill. kr eller et bruksareal på mer enn 15.000 m<sup>2</sup>"*

## 1.3 Konsekvensutredning

Formålet med konsekvensutredningen er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning ved utarbeidelsen av detaljplanen og på hvilke vilkår den kan gjennomføres.

## 1.4 Planprogram

Dette planprogrammet er en gjennomgang av grunnlaget for planarbeidet som skal utføres. Det er basert på foreliggende forskrift om konsekvensutredning og har til hensikt å informere om planarbeidet og de forhold som må utredes nærmere. Målet for planprogrammet er:

- Avklare premisser og mål for planarbeidet
- Klarlegge behov for medvirkning i planarbeidet og fastlegge fremdrift
- Gi oversikt over dagens situasjon innenfor plangrensene
- Ta opp relevante problem knyttet til planarbeidet
- Avklare behov for nødvendige utredninger

## 1.5 Informasjon og medvirkning i planprosessen

Bergen bystyre har ansvar for ledelsen av all kommuneplanlegging og er dermed ansvarlig myndighet for dette tiltaket.

Og Arkitekter AS står for den praktiske gjennomføringen av arbeidet med planprogram/ konsekvensutredning og detaljplaner. Der det kreves spesiell kompetanse, vil eksperter i de aktuelle fag bli hentet inn.

Naboer og berørte parter vil, sammen med offentlige, allmenne og private høringsinstanser bli varslet i tråd med krav i plan- og bygningsloven. Det er ikke behov for informasjonsmøte(-r). Barnehagen i nordvest og grunneier Leif Vidar Hitland vil bli informert spesielt.



Tiltakshaver Byggmester Aadnekvam AS vil orientere aktuelle leietakere innenfor planområdet, eventuelt legge opp til samarbeid dersom det blir aktuelt (f.eks. spesielle ønsker knyttet til utvidelse av formålsområder for utbygging fra firma som er i området i dag).

## 2 Planforutsetninger

---

### 2.1 Nasjonale retningslinjer og fylkesplaner

- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (Høringsutkast 2007)
- Fylkesplan for Hordaland 2005 – 2008
- Fylkesdelplan 2006-2009. Deltaking for alle – universell utforming

### 2.2 Kommunale planer

- Kommuneplanens arealdel for Bergen kommune 2006-2017 (2025)
- Strategisk Næringsplan for Bergen 2006 2009-09-01 Bergensregionen mot 2020

#### 2.2.1 Planområdet i Kommuneplanens arealdel, 2006-2017 (2025)

Planområdet ligger innenfor næringsområde I/K/L 03 i kommuneplanens arealdel. Dette arealet ligger på begge sider av Salhusvegen med den minste delen på sørsiden, mens hoveddelen, hvor detaljplanen for Åsane byggsenter ligger, er på nordøstre side av veien. Den mindre delen av I/K/L 03 er det ikke aktuelt å ta med i denne plansammenhengen. Se illustrasjon 1, side 4.

#### 2.2.2 Generelle bestemmelser i kommuneplanen med betydning for detaljplanen.

Bestemmelsene gjelder for utarbeidelse av reguleringsplaner og tiltak.

I denne detaljplanen er det spesielt aktuelt å ta opp pkt. 18 *Handel*, til vurdering hvor det fastslås at detaljhandel med bruksareal inntil 1.500 m<sup>2</sup> kan lokaliseres uavhengig av senterstruktur innenfor kommuneplanens byggeområder. Større anlegg for arealkrevende varer kan lokaliseres i senterområder og i industri-, kontor- og lagerområder med god tilknytning til transportsystemet. Med "arealkrevende varer" oppgis her "biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, brune- og hvitevarer, møbler, trelast og andre større byggevarer, planteskoler og hagesentre". Øvrige bestemmelser og retningslinjer, generelle og tematiske, må også vurderes i planarbeidet.

### 2.3 Gjeldende reguleringsplaner

Det er meldt oppstart av planarbeid for 2 planer sørvest for planarealet på begge sider av Salhusvegen – Fylkesveg 564.

Disse planarbeidene får ingen / liten direkte innvirkning på dette planarbeidet.

## 2.4 Utsnitt Bergen kommune; kommuneplan 2006-2017 (2025)



Planområde i nordre del av I/K/L 3

Illustrasjon 1: Utsnitt av kommuneplanen m/ tittelfelt, Bergen kommune.



### 3 Dagens situasjon i planområdet

#### 3.1 Lokalisering

Området ligger i Åsane bydel på nordsiden av Salhusvegen, Riksveg 564, ca. 3 km fra Åsane senter.



Illustrasjon 2: Planområdets plassering i Åsane bydel

#### 3.2 Avgrensning av planen

Planen er begrenset av grensene for eiendommen til Ådnekvam og sønner AS eiendomsselskap i nord og øst. I sørvest er grensen lagt slik at planen også skal omfatte den delen av Salhusvegen, RV 564, som ligger i planens sørvestlige del mellom østre og vestre planbegrensning. I vest er planen begrenset i forhold til det areal som er tatt inn i kommuneplanen for Bergen kommune.



### 3.3 Eiendomsforhold

Innenfor planområdet er det arealer som er eid av følgende:

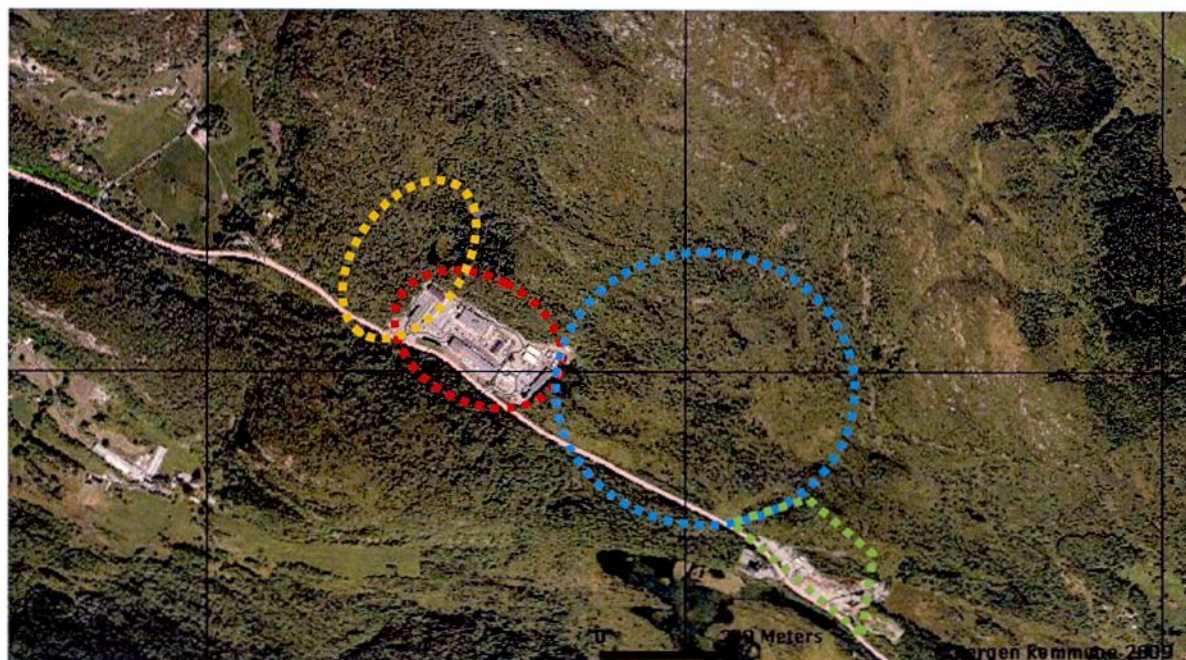
- Ådnekvam og sønner AS (Gnr. 181, bnr. 18, 23, 39)
- Byggmester Ådnekvam AS (Som over)
- Dødsbo etter Karl Hitland (interessene ivaretas av: Byggmester Asbjørn Hitland AS). (Gnr. 181, bnr. 5)
- Statens vegvesen (Salhusvegen, Fylkesveg 564) (Gnr. 181, bnr. 38)
- Leif Vidar Hitland (et mindre areal i Djupedalen) (Gnr. 181, bnr. 1)

### 3.4 Planområdet

Byggmester Ådnekvam AS sitt industriområde ligger på et opprinnelig myrområde på nordsiden av Salhusvegen (Riksveg 564) omgitt av bratte fjellskrenter. Gjennom årene er myrområdet fylt ut med masser og ligger i dag som to relativt avklarte platå med ca. 4 m høydeforskjell. Det nordvestre ligger på kote + 119 og er vel 22 daa stort. Det andre platået som er vel 10 daa ligger i sydøst og har en kotehøyde på ca. +123. Det ligger et trafikkområde/vei på samme nivå som dette planet langs fjellskrenten i nordøst som går "bak" dagens bebyggelse.

I sør – i sørøstre del av planområdet - ligger et mindre areal på knapt 400 m<sup>2</sup> med kotehøyde ca. + 127 m.o.h. i tilknytning til et bilverksted. Hele det utfylte myrområdet som ligger mellom Salhusvegen (R 564) og fjellskrentene i nordøst og sørøst, er utbygget med transportarealer, lagerarealer, bygninger m.m. Det er to avkjørsler fra Riksveg 564 i dag – en i vest til det laveste nivå og en i øst som fører inn til de to høyere arealene.

Alt innenfor det som kalles Åsane Byggsenter i dag, er utviklet fra midten av 60-tallet til i dag. I områdene nordvest for den vestre avkjørselen og videre nordover, er det områder med tett løvskog og noe plantet gran. I Djupedalen ligger det et oppdemmet vannreservoar som ble opparbeidet med tanke på slokking av eventuelle branner, før det ble lagt offentlig vann frem til området. Områdene rundt det oppdemte vannet er for det meste myr. Innerst i dalen ligger en steinur rast ut fra fjellsiden over.



Illustrasjon 3: Åsane Byggsenter med nærområdene

- |       |                                  |       |                           |
|-------|----------------------------------|-------|---------------------------|
| ..... | Eksisterende område              | ..... | Område for ny utvikling   |
| ..... | BKKs fremtidige fjernvarmeanlegg | ..... | Kryss/tunell-innslag E 39 |



### 3.5 Nærområdene

Se Illustrasjon 3 over og pkt. 5.3.4.9 under.

Planen ligger midt i et større, sammenhengende naturområde med til dels dramatiske terrengformer, hvor de nærmeste arealene kun har vært brukt til landbruksformål (beiteområder), fremføring av Salhusvegen og noe spredt bebyggelse. Det ligger 3 eneboliger nord for Salhusvegen, 3-400 meter vest for planområdet. Den nærmeste ble endret fra bolig til privat barnehage for ca. 10 -12 år siden.

I øst, ca. 500 meter fra østre plangrense, ligger en trafostasjon og et kommunalt miljøanlegg (BIR). Her har BKK Varme AS planer om å bygge et fjernvarmeanlegg for Åsane bydel (grønn trapese). Planområdet ligger mellom "fjellformer" med Toppefjellet mot sydvest og med Høgstefjellet i nord. Planen omfatter en kort del av et dalføre med bekker/elver som går fra myrdragene vest for Ulsetstemma og fra Baugtveitstemma ned til Byfjorden (Mjølkeråen) (rød og gul ellipse). Det er planer om å legge Europaveg 39 mot Nordhordlandsbroen i nærheten av og øst for planområdet i fremtiden. Det vil da bli opparbeidet kryss for påkobling av Fylkesveg 564, Salhusvegen, og innslag for tunell gjennom Høgstefjellet like øst for planområdets østre grense (blå sirkel).

### 3.6 Dagens næringsaktivitet i planområdet

Pr. 30.06.09 er det registrert 40-45 bedrifter som holder til i det som betegnes Åsane Byggsenter. De driver innenfor et vidt spekter, men de fleste er tilknyttet bransjene byggevarer og innredning og forskjellige typer mekanisk og elektronisk industri. I tillegg har en del firma kontor m/ lager her. Videre fins det butikklokaler som medfører en del kundebesøk.

Noen av disse er innrednings- og utstyrsbutikker.

Antall arbeidstakere i området varierer over tid og grad av arbeidstid. Det antas at det arbeider ca. 165 – 185 personer i området.

## 4 Plantiltaket

---

### 4.1 Tiltaket

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for videre næringsutvikling innenfor det området Byggmester Aadnekvam AS / Ådnekvam og sønner AS eiendomsselskap eier. I tillegg har Byggmester Asbjørn Hitland AS, som er ansvarlig for Karl Hitlands dødsbos arealer nordvest for Ådnekvam og sønner AS sin eiendom, ønske om å utvikle dette til næringsarealer. Planen innebærer at det også skal legges buffersoner mot de store naturområdene i vest, nord og øst.

Planarbeidet omfatter hele det eksisterende området som i dag går under betegnelsen **Åsane Byggsenter** og som er et velfungerende anlegg for service innenfor flere kategorier – i hovedtrekk innrednings-, bygnings- og bilrelaterte tilbud. Planen tar bl. a. sikte på å legge til rette i tilgjengelige arealer i Djupedal for å ha mulighet for fremtidig ekspansjon.

De områdene som i dag er utviklet og som ønskes utviklet i fremtiden, ligger lite synlig fra omgivelsene. Djupedal som har en "lukket" form med eneste mulige adkomst i sør fra eksisterende næringsarealer, vil passe til lagring av større elementer på åpne oppstillingsarealer.

### 4.2 Alternativene

Siden dette er et område utviklet over lang tid med relativt klare funksjoner og faste fysiske begrensninger i terreng / vei, vil det være naturlig å videreutvikle de funksjoner og det innhold som er der i dag. En videre utbygging av området vil ha få eller ingen konsekvenser for nabolag eller de nærmeste arealene som stort sett består av naturområder.

Det er derfor avgjort å ikke vurdere 0-alternativet, d.v.s. at områdets nåværende status blir uendret.



## 5 Konsekvensutredningen – prosess, metode, aktuelle problemstillinger

---

### 5.1 Konsekvensutredningen

Tiltaket krever konsekvensutredning i følge "Forskrift om konsekvensutredninger" fra 26. juni 2009 (hjemlet i lov av 27. juni 2008, nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling- PBL), Vedlegg I Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes.

Konsekvensutredningens formålet er å se til at det blir tatt hensyn til samfunn, miljø og naturressurser i planleggingsprosessen. Konsekvensutredningen vil bli gjennomført etter reglene i ovennevnte forskrift som grunnlag for endelig vedtak om tiltaket.

### 5.2 Grunnlag i oppstartmøtet

I oppstartmøtet med Etat for byggesak og private planer, seksjon for private planer, 20.09.07, ble det anbefalt at planarbeid kunne startes opp. Det er ikke krysset av for om det kreves konsekvensutredning for denne planen, men plankonsulent har ansvar for at dette blir vurdert. I og med at dette er et område som har vært og er i full drift, og som har hatt en dynamisk utvikling gjennom flere år, har det vært usikkert om det skulle gjennomføres konsekvensutredning for denne delen. Det har imidlertid vist seg at de nye delene innenfor planområdet er så vidt omfattende at det utløser krav om gjennomføring av en konsekvensanalyse. Det er derfor naturlig å la hele det foreslåtte planområdet omfattes av konsekvensutredningen.

Følgende tema ble diskutert i møtet:

- Vei-/trafikksituasjon, tilkomst/avkjørsel:  
Adkomstforholdene må vurderes med tanke på opprusting av eksisterende kryss i Salhusvegen.
- Parkering: Kfr. kommuneplanens bestemmelser.
- Forurensing/støy: Forurensing i grunn – beskriv
- Kollektivtilgjengelighet: Tilgjengelighet
- Barn og unges interesser i planområdet: Brukes området i dag?
- Friluftsliv/grønne interesser:  
Grønn korridor og stier i nordlig retning bør sikres i planarbeidet
- Naturvern: Plante- og dyreliv
- Vassdrag: Beskriv
- Landbruk: Brukt som beiteområde.
- Kulturminner: Ikke kjente funn, vurderes videre i planprosessen
- Landskap: Planert område i forhold til omgivelser, vei i landskap
- Estetikk: Snitt
- Hensyn til naboer: Veirett for Leif Vidar Hitland. Mulig løsning vurderes i planarbeidet.
- Risiko og sårbarhet: Vurderes i planprosessen. Mener det ikke er typisk rasområde, lite løsmasser. Fjellskjæring nord for eksisterende bebyggelse er tidligere sikret mot steinsprang.
- Energiløsninger: Tilførsel av elektrisitet og varme fra egen sentral innenfor planområdet hvor tre- og produksjonsavfall er varmekilde.  
Vurderer tilknytning til fjernvarmesentral når det skal bygges opp nytt anlegg ved BIR's avfallsmottak øst for planområdet. Kfr. oppstartmøte for ny plan, sak nr.20114700.
- Vann- og avløp/Overvannshåndtering:  
Store delte flater, eksisterende dam, avrenning til vassdrag. Evt. kontakt med VA-etaten i Bergen kommune.
- Næring/handel/industri/kontorinteresser:  
Ønsker noe handel, bør drøftes videre i prosessen



## 5.3 Tema i konsekvensutredningen

### 5.3.1 Landskap

Landskapsformene danner en naturlig "buffersone" mot omgivelsene. Planområdets hovedarealer ligger i bunnen av et dalføre omgitt av skogkledde åser og høyder. Åsane byggsenter ligger som en isolert "øy" i et grønt, kupert landskap og er bare synlig fra Salhusvegen og fra noen av høydedragene rundt og fra luften. Salhusvegen danner den eneste naturlige forbindelsen til/fra planområdet.

Planarbeidet vil ta sikte på å utnytte det "sterke" landskapets kvaliteter og bruke det bevisst for å unngå eksponering av nye lagerområder med "rotete" uttrykk som det er lite ønskelig å legge inn slik at det blir eksponert mot allmenne ferdselsårer.

### 5.3.2 Kultur

Det er ikke påvist noen kulturminner i området og potensialet for å finne noe, virker lite. De arealene det er snakk om å ta i bruk, har gjennom tidene vært brukt til beiteland for husdyr fra den nærmeste gården, Hitland.

Det er ikke påvist steingarder i eller i nærheten av planområdet. Dette skyldes sannsynligvis at planområdet ikke ligger nær opp mot grensene til naboeiendommene, men er plassert omtrent midt innenfor de arealene som tilhører gården Hitland. Det er heller ingen andre synlige tegn på bruken av disse områdene.

### 5.3.3 Natur

Mesteparten av det området hvor Åsane byggsenter er blitt bygget opp, var en myr hvor vannet ble drenert ut mot nordvest. I dag ligger bekken som en grøft på nordsiden av Fylkesveg 564 vest for planområdet. Myrområdene ligger som drag i bunnen av dalen med flere nivåer.

Vegetasjonen består av typisk løvskogsområder med innslag av plantete nåletrær. I de våte områdene dominerer vekster som er typiske for myrlendt terreng.

### 5.3.4 Samfunn

#### 5.3.4.1 Barn og unge

Planarealet er plassert i et naturområde som ligger langt fra boligbebyggelse og steder der barn og unge ferdes. Det er liten mulighet for spor av aktivitet knyttet til disse aldersgruppene. Som del av familiegupper, kan de komme i området som turgåere.

#### 5.3.4.2 Støy

Den eneste permanente støykilden er Fylkesveg 564. Her er trafikkmengden ca. 7.300 ÅDT (22.02.11). Aktiviteter innenfor planområdet kan være potensielle støykilder, men da over kortere perioder. Det er ikke planlagt boliger eller overnattingssteder i planområdet.

Det må vurderes om det er nødvendig å gjennomføre støyvurderinger med tanke på ekstra tiltak for støybegrensning.

#### 5.3.4.3 Friluftsliv

Landskapsområdet planens hovedarealer ligger i, er et dalføre med bratte fjellsider.

Turmulighetene i de høyere fjellpartiene er gode, men tilgjengeligheten er vanskelig med utgangspunkt i/gjennom planarealene. I nordvest hvor terrenget flater noe ut, går det stier til høydedragene nord for planarealene.

Det må avklares om den private barnehagen, Skogly barnehage, nordvest for planen, bruker noe av de områdene som omfattes av planen til turer og lek.



#### 5.3.4.4 Fauna og flora

Det meste av området innenfor plangrensene er berørt av utbyggingen som er utført gjennom vel 40 år. I Djupedalen ble det demmet opp vannmagasin for å sikre slukkevann i tilfelle det skulle oppstå brann i næringslokalene da det ikke var offentlig vannforsyning til området.

Det er her også et større felt med plantet barskog som har ført til reduksjon av undervekst i skogsområdene. I vest er det en del ung løvskog som er kommet opp etter reduksjon av beitedyr i området. Det er registrert en stor og sannsynligvis økende bestand av hjort i området. De har trekkruter i LNF-arealene mellom de ulike fjellpartiene og det fins hjortestier innenfor planområdets vestre deler. Betydningen av disse stiene må avklares, og om en blokkering/omlegging gjennom utvidelse av området vil ha noen konsekvenser for hjortestammen.

#### 5.3.4.5 Sosiale forhold

Planområdet vil ha liten eller ingen innvirkning på sosiale forhold i lokal- eller storsamfunnet. Det vil bli lagt mindre vekt på dette i planarbeidet, siden det kun omfatter arbeidsplasser innenfor handel, kontor, industri o.l. Det antas at eventuelle sosiale forhold/problem vil tas opp/løses innenfor arbeidslivets organisasjoner eller i arbeidstakernes hjemmemiljø.

#### 5.3.4.6 Trafikale forhold

Utvidelse av aktiviteten innenfor planområdet vil ikke kreve at det settes i verk spesielle tiltak for inn- og utkjøring fra Fylkesveg 564. Avkjørsel i vest må omarbeides for å klargjøre kjørelinjer for inn- og utkjøring.

Med tanke på et fremtidig sammenhengende gang- og sykkelveinett fra Åsane sentrale deler til Mjølkeråen og Salhus, skal muligheten for å ta inn en gang- og sykkelveitrase på nordsiden av og nær opptil Salhusvegen, vurderes.

#### 5.3.4.7 Næringsliv, arbeidsplasser

Innenfor Åsane byggsenter sitt område er det i dag 40 – 45 bedrifter. Det er vanskelig å fastlegge antallet nye bedrifter/arbeidsplasser for den delen av planen som skal bygges ut i fremtiden. Her vil type bransje, aktivitetsnivå m.m. være avgjørende. Næringene vil sannsynligvis spenne over en skala fra kontorfunksjoner til lagring av større enheter på store arealer. Det forutsettes ny etablering av handelsvirksomhet med "arealkrevende varer" (se pkt. 2.2.2.)

#### 5.3.4.8 Samfunnssikkerhet, beredskap, risiko

Samfunnssikkerhet, beredskap og risiko vil bli undersøkt gjennom planer / dokumentasjon fra kommunale og fylkeskommunale avdelinger, eventuelt fra andre institusjoner. Det går en høyspentlinje gjennom planområdet. Det er nødvendig med gjennomgang av risikoen for at det skal utløses jord-, stein- og/eller snøras fra bratte fjellskrenter innenfor eksisterende område og i den nye delen som også omfatter dalsidene i Djupedalen. Fjellsiden nord for den eksisterende bebyggelsen har tidligere vært sikret mot utrasning av steiner/steinmasser. Det vil likevel bli engasjert geologisk ekspertise for å gå gjennom hele området på nytt for å avdekke eventuelle andre rasfarlige områder og om nødvendig tilleggssikre allerede sikret fjellskrent. (Dette vil bli utført av eksterne konsulenter.)

#### 5.3.4.9 Andre samfunnsmessige fordeler/ulempes

I Kommuneplanens arealdel for Bergen kommune 2006-2017 (2025) ligger det forslag til ny veitracé for Europaveg 39 mellom Åsane sentrale deler og Nordhordlandsbrua som kommer i nærheten av planområdet (se Illustrasjon 3, side 6). Etter planene vil det i nærheten av østre plangrense, bli lagt innslag for en lengre tunell mot Hordvik, og Salhusvegen skal kobles på europaveien i planfritt kryss øst for tunellinnslaget. Det betyr at planområdet får så å si direkte påkobling til overordnet transportnett for Bergens-regionen, noe som betyr mindre belastning av tungtrafikk for nærmiljøet i Åsane. Fra planområdet vil avstanden til E 39 bli ca. 3-400 meter. Både dette forholdet og den skjermede plasseringen av anleggene i landskapet, gjør at dette området er ideelt for en begrenset utvidelse innenfor naturlige "terrengrammer".



### 5.3.5 Oversiktstabell tema og aktiviteter

Tema	Områder for innhenting av informasjon	Kilder og metoder
<b>Landskap</b>	Terrengsnitt m/bygghøyder. Nye veiføringer m/profiler. Nær- og fjernvirkninger. Siktakser	Kartgrunnlag, terrengbefaringer, fotodokumentasjon
<b>Kultur</b>	Automatisk fredete fornminner. Kulturminner fra eldre og moderne tid	Riksantikvarens database "Askeladden", Fylkeskonservator, registrering i terreng
<b>Natur</b>	Naturtyper. Vassdrag	Grønn etat, Bergen kommune Naturdirektoratet m. fl.
<b>Samfunn:</b>		
-Underemner:		
-Barn og unge	Eksisterende og fremtidige lekeområder. Barn og unges bruk og tilknytning til området	Barnetråkkregistreringer i terreng Kontakt m/ Skogly barnehage
-Støy	Støykilder, eksisterende og nye	Registrering om nødvendig
-Friluftsliv	Turområder m/stier	Bergen turlag Bergen kommune, Grønn etat Registrering i terreng
-Fauna og flora	Dyrearter og oppholdsområder. Planter og vekststeder	Bergen kommune, Grønn etat, Naturdirektoratet m.fl.
-Sosiale forhold	Konsekvenser for lokalmiljøet og samfunnet ellers	Bergen kommune, diverse avd., etater Arbeidsorganisasjoner
-Trafikale forhold	Veitrafikk Gang- og sykkelveier	Statens vegvesen Bergen kommune, Samferdselsetaten
-Næringsliv og arbeidsplasser	Dagens arbeidsplasser Nye arbeidsplasser	Registrering av dagens situasjon Vurdere generering av nye arbeidsplasser i nye plandeler
-Samfunnsikkerhet beredskap, ROS	Data for klima: vind og nedbør Risiko for flom og ras (jord-, stein- og snøras)	Rasvurderinger av geoteknisk fagkyndige
<b>Annet</b>	Ulemper og/eller fordeler ved økt etablering i planområdet	Vurdering fra ulike fagmiljø i Statens vegvesen, Bergen kommune etc.

Tabell 1

Oversikt over emner som skal undersøkes og kilder/metoder som skal brukes

## 6 Gjennomføring av plan og prosess

### 6.1 Detaljplan

Detaljreguleringsplan skal utformes etter mal gitt i medhold av ny Plan- og bygningslov av 1. juli 2009 og Bergen kommunes Etat for byggesak og private planer sin startpakke for private reguleringsplaner.

Det ferdige planmaterieell skal omfatte:

- Reguleringsplankart
  - Arealplanen vil få 2 vertikalnivå.
  - I vertikalnivå 2 vil utbyggingsfeltene omfatte både tidligere utbygde områder og arealer for fremtidig utvikling. Et av formålsområdene vil omfatte bare tidligere oppførte bygninger.
  - En tidligere utsprengt fjellhall for lagerfunksjoner vil bli regulert i vertikalnivå 1.
- Reguleringsbestemmelser
- Planbeskrivelse som også skal inneholde vurderinger gjort i sammenheng med dette planprogrammet for konsekvensutredning
- Illustrasjonsplan
- Nye veiføringer m/tverrsnitt



## 6.2 Fremdriftsplan

<b>Tid /tidssrom</b>	<b>Aktivitet</b>
Uke 11, mars 2011	Utsendelse av Forslag til planprogram
21.03 – 11.04. 2011	Høring av Forslag til planprogram
Mai – juni 2011	Fastsette/godkjenne planprogram
Juni – sept 2011	Utarbeide planforslag m/konsekvensutredning
Oktober 2011	Vedtak om offentlig ettersyn
Oktober - november 2011	Planforslag og konsekvensutredning til høring
November – desember 2011	Ev. revisjoner av planforslag m/konsekvensutredning
Januar – februar 2011	Politisk behandling av planforslag m/konsekvensutredning
Vår 2012	Vedtak bystyret

Bergen, februar 2011

For flere opplysninger, kontakt:



**Og Arkitekter AS**  
Postboks 1809 Nordnes  
5816 Bergen  
Tlf.: 55 30 06 00  
*post@ogarkitekter.no*