

# **FORSLAGSTILLERS PLANBESKRIVELSE M/ KONSEKVENsutREDNING**

**Datert:14.04.2015**



Oversiktsbilde tatt fra sørøst. Byfjorden og Askøy i bakgrunnen.

## **REGULERINGSFORSLAG ÅSANE BYGGSENTER ÅSANE BYDEL**



**ådnekvam og sønner as**  
EIENDOMSSKAP SALHUSVEIEN 55 - 5131 NYBORG

---

**BERGEN KOMMUNE**

Åsane bydel, Hitland, gnr 181 bnr 5, 18 m. fl.

Åsane byggsenter Plannr.: 1965.00.00

## Innholdsfortegnelse

1:	Sammendrag.....	side	3
2:	Nøkkelopplysninger.....	side	4
3:	Bakgrunn for planarbeidet. Intensjoner.....	side	5
4:	Gjeldende planstatus. Lover, overordnede retningslinjer.....	side	5
5:	Planprosessen.....	side	8
6:	Beskrivelse av planforslaget.....	side	9
7:	Utredning i henhold til forskrift om konsekvensutredning.....	side	17
8:	Beskrivelse av planområdet (dagens situasjon).....	side	33
9:	Konsekvenser av planforslaget.....	side	42
10:	Uttalelser og merknader.....	side	45
11:	Medvirkning.....	side	57
12:	Forslagsstillers avsluttende kommentar.....	side	58

## 1. SAMMENDRAG

Ådnekvam og sønner AS eiendomsselskap søkte om rammetillatelse for å få bygge ut et anlegg i Djupedalene beregnet for lagring av diverse byggutstyr sammen med et kombinert verksted- og lagerbygg og et eget kontor- og velferdsbygg. Mesteparten av arealet var beregnet for oppstilling av utstyr. Området hvor Åsane byggsenter er bygget opp siden midten av 1960-årene, har aldri vært regulert. Utbygging av de enkelte tiltak har vært gjennomført etter godkjente byggemeldinger med dispensasjon fra plankrav i kommuneplanen. Etat for byggesak og private planer fant at den nye utbyggingssaken var så omfattende at de krevde regulering av de nye områdene som skulle tas i bruk i Djupedalene sammen med de arealene hvor de eksisterende industrianleggene ligger.

Planforslaget tar utgangspunkt i det anlegget som ligger der i dag, bl. a. opprettholdes de nåværende avkjørslene fra Salhusvegen, Fylkesvei 564. Hordaland vegkontor har utarbeidet plan for "oppstramming/opprustning" av den vestlige avkjørselen sammen med en ny busslomme for av-/påstigning for busser i nordvestlig retning. Utformingen av kryss og busslomme er tatt direkte inn i planen. I tillegg til planene som Ådnekvam og sønner AS eiendomsselskap har, ønsker Byggmester Asbjørn Hitland AS, som opptrer på vegne av dødsboet etter Karl M. Hitland, også å regulere disponible arealer som ligger innenfor I/K/L3 i gjeldende kommuneplan (i den nordvestre delen). De har planer om å bygge ut kombinasjonsbygg for handel med arealkrevende varer, lager og kontor tilsvarende det som fins innenfor Åsane byggsenters område i dag.

Planen har 3 områder med kombinerte formål for "Forretning/kontor/industri" som utgjør hovedinnholdet i planen. Mot tilstøtende arealer og ny tracé for gang- og sykkelvei langs Salhusvegen, er det lagt inn formål "Vegetasjonsskjerm" som en buffersone mot LNF-arealene i kommuneplanen. I vestre del av planen, mot Salhusvegen, er det lagt ut et areal til felles parkering (generell) for hele næringsområdet. Her er det 89 p.-plasser, hvorav 8 plasser for handikappede.

Næringsområdet ligger godt skjermet i landskapet i og med at det ligger i bunnen av et dalføre (forkastning) og er omgitt av grønne områder og høye fjellsider tett inntil grensene. Av den grunn er det lite som er synlig fra omgivelsene.

De eksisterende delene av industriområdet er tatt inn i planen som et eget formålsområde for "Forretning, kontor og industri" - (F/K/I 03). Det er kun vist adkomstveier til grensen av dette formålet. Interne veier er utelatt i planen, men vil bli tatt inn ved søknader om ramme- og igangsettingstillatelser for senere utbygginger.

Opprinnelig grunneier av arealene i Djupedalene, Leif Vidar Hitland, har sikret seg veirett over Ådnekvam og sønner AS eiendomsselskap sin eiendom og har bedt om at det reguleres inn en vei i Djupedalene som kan løse ut arealene han eier nord for planområdet. Veitracéen som vil kreve omfattende terrenginngrep, er ikke vist i forslaget til regulerings- og illustrasjonsplan. Tiltakshaver mener det fins bedre tracéer for å løse ut disse arealene. Etat for byggesak og private planer har av flere årsaker vært mot etablering av denne atkomsttracéen (terrenginngrep, rasfare m.m.), og de mener det finnes andre og bedre alternativ for vei til områdene nord for denne planen dersom det skulle bli aktuelt å åpne for utbygging i fremtidige kommuneplaner. For drift av skog på området har grunneier full adgang til tiltakshavers interne veier.

Geologer har påvist rasfare i Djupedalen og i andre områder i november 2008, desember 2011 og april/mai 2014. Før det kan settes i verk tiltak opp mot faresonene i planen, må det bygges rasvoll etter geologs anvisning. I tillegg må ny gjennomgang av fjellskråningen nordøst for dagens bebyggelse med tanke på å sikre at det ikke fins steiner/blokker som kan rase ned. Dette må gjennomføres umiddelbart. Etter siste undersøkelser av geolog dokumentert i rapport fra 03.07.2014, foreslås nye tiltak. Det har vært gjennomført flere sikringstiltak i tiden etter hver geologirapports anbefalinger. Planområdet omfatter et areal på ca. 114 daa.

Det ble først varslet oppstart av planarbeidet i henhold til PBL av 1985 i 2007. Varsel om konsekvensutredning og høring av forslag til planprogram, ble gjennomført senere i tråd med PBL av 2008. I ettertid er alt planmaterieell bygget opp etter gjeldende plan- og bygningslov.

## 2. NØKKELOPPLYSNINGER

Plannummer.	1965.00.00
Bydel	Åsane
Gårdsnavn (adresse i sentrum)	Hitland
Gårdsnr./bruksnr.	181/5, 18 og 23
Gjeldende planstatus (regulerings-/kommune(del)pl.)	I KPA er planområdet vist som formålsområde for "Industri/kontor/lager"
Forslagstiller	Ådnekvam og sønner AS Eiendomsselskap. Byggmester Asbjørn Hitland på vegne av Karl M. Hitlands dødsbo.
Grunneiere (sentrale)	Ådnekvam og sønner AS Eiendomsselskap. Karl M. Hitlands dødsbo.
Plankonsulent	OG Arkitekter AS, Bergen
Ny plans hovedformål	Handelsvirksomhet, kontor, industri – gang-/sykkelvei
Planområdets areal i daa	Ca. 114 daa.
Grad av utnyttning	Variierende %-BYA: 50 - 60 %
Ant. nye boenheter/ nytt næringsareal (BRA)	Nytt næringsareal antatt opptil ca. 21.000 m <sup>2</sup> -BRA.
Aktuelle problemstillinger (støy, byggehøyder, o. l.)	ROS. Rasfare fra fjellsider. Gang-/sykkelvei
Foreligger det varsel om innsigelse (j/n)	Nei
Konsekvensutredningsplikt (j/n)	Ja
Kunngjøring oppstart, dato	15.10.07
Fullstendig planforslag mottatt, dato	
Informasjonsmøte avholdt.(j/n)	Nei

### **3. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET. INTENSJONER.**

#### 3.1 Bakgrunn

Ådnekvam og Sønner AS Eiendomsselskap søkte om rammetillatelse hos Etat for byggesak og private planer for å gjennomføre en større utbygging innenfor deres eiendom som er avsatt til næringsformål (Industri/kontor/lager) i kommuneplanen 2006 – 2017 (2025). Tidligere utbygging innenfor området hadde skjedd via vanlige byggemeldinger etter pbl. før 1985. Etter at det ble utarbeidet kommuneplan for Bergen kommune, ble det gitt dispensasjon fra plankrav for tiltak i området. P.g.a. omfanget av forslag til ny utbyggingen, fant Etat for byggesak og private planer at det ikke lenger kunne gis dispensasjon fra kravet om utarbeidelse av reguleringsplan. De krevde derfor at området ble tatt opp til regulering – både det arealet som omfatter det nye tiltaksområdet og de områdene som er utbygget og i full drift i dag. Noe areal innenfor kommuneplanens formål "Industri/kontor/lager" (nordvestre del, gnr. 181, bnr. 5) som eies av dødsboet etter Karl M. Hitland, inngår også i planområdet fordi Byggmester Asbjørn Hitland AS som representerer dødsboet, ønsker en fremtidig utbygging på de arealer dødsboet eier innenfor det som er avsatt til formål "industri/kontor/lager" i kommuneplanens arealdel.

#### 3.2 Intensjonen med planforslaget

Intensjonen med planforslaget er å få regulert den delen av næringsarealet I/K/L3 i gjeldende kommuneplan som ligger nordøst for Salhusvegen, til byggeområde for handelsvirksomhet, kontorfunksjoner og industriformål for å legge til rette for en kontrollert utbygging av denne delen av området. I planen skal det også være lagt opp til trafikksikre avkjørsler og en gjennomgående gang- og sykkelveitracé som ligger klar når det skal bygges en sammenhengende forbindelse for myke trafikkanter mellom Åsane sentrale deler og Toppe. Fra Bergen kommunes planetat har det også vært en klar forutsetning i arbeidet med reguleringsplanen at det må klarlegges områder med fare for eventuelle steinsprang/-ras og foreskrive hvordan avbøtende tiltak skal gjennomføres.

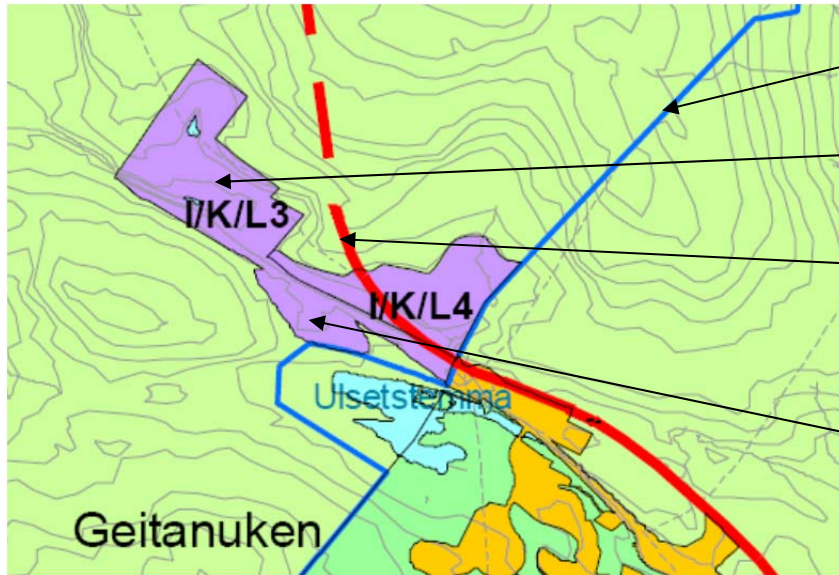
### **4. GJELDENDE PLANSTATUS, LOVER OG OVERORDNEDE RETNINGSLINJER**

#### 4.01 Fylkes(del)plan, veiplaner

- Fylkesplan for Hordaland 2005-2008
- Regionalt utviklingsprogram for Hordaland 2011-10-13
- Klimaplan for Hordaland 2010-2020
- Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel, Hordaland fylkeskommune 2002
- E39 Åsane. Midtbygda - Nordhordlandsbrua.  
Offentlig områderegeringsplan med KU Planprogram. Mai 2011.

#### 4.02 Kommuneplan / kommunedelplan

- Gjeldende kommuneplan 2010, revidert etter Miljøverdepartementets vedtak 24. 04 2013.
- Kommunedelplan for Åsane Nord - E30 Midtbygda – Nordhordlandsbrua, mai 2011 (plan for ny veitracé E 39)



Grense KDP Åsane sentrale deler

Del av I/K/L 3 som skal reguleres nå

Mulig ny E 39-tracé til Norhordlandsbrua  
Alt. D fra kart tatt inn nedenfor

I området av I/K/L3 som ligger syd for Salhusvegen ble det meldt opp planarbeid i apr. 2011.

#### Utsnitt kommuneplanen 2010: Industri/kontor/lager nordvest for Ulsetstemma, Åsane bydel

Lilla formålsfarge: Næringsbebyggelse



Forslag til ny E 39-tracé til Norhordlandsbrua  
Alternativ "D" er tatt inn i kommuneplanens arealdel

Planområde

Kommunedelplan for Åsane Nord - E30 Midtbygda - Nordhordlandsbrua.

#### 4.03 Reguleringsplan(er)

Det er ingen godkjente reguleringsplaner som grenser til eller ligger nær opptil området som påvirker planarbeidet.

Det er varslet oppstart for 3 planer øst for dette planområdet:

Plan 1: PlanID: 18170000. Åsane nord. E 39 Midtbygda – Norhordlandsbrua.  
Kunngjort oppstart 04.09.2011.

Kommunedelplan for ny tracé for kyststamveien E 39. Er svært viktig for Åsane Byggsenters plan. Dersom den gjennomføres, vil området få så og si direkte ”påkobling” til det overordnede veinettet i Bergensregionen.

Plan 2: PlanID: 61970000. Åsane gnr. 181, bnr. 27, 33, 36. Ulsetstemma  
industriområde.  
Kunngjort oppstart 30.04. 2011.

Reguleringsplanen får liten eller ingen betydning for denne planen.

Plan 3: PlanID: 60540000. Åsane gnr. 190, bnr. 40, 143 m.fl.. Sauås  
Kunngjort oppstart 05.10. 2008.

Reguleringsplanen får liten eller ingen betydning for denne planen.

Grense til KDP Åsane sentrale deler ligger ca. 500 meter mot sydøst.

#### 4.04 Temaplaner

- Strategisk næringsplan for Bergensregionen 2010 - 14. Business region Bergen, mai 2010.

#### 4.05 Rikspolitiske retningslinjer

- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (ikke endelig avklart, sak fortsatt under behandling)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen.

#### 4.06 Nasjonale miljømål – lover

- Miljøverndepartementets Prop. 1 S (2011–2012) om nasjonale miljømål.
- Lov om kulturminner [kulturminneloven].

## **5. PLANPROSESSEN**

Oppstart av planarbeidet ble varslet til naboer, gjenboere og offentlige, allmenne og private høringsinstanser i brev datert 25.10.07. Det ble satt inn annonse i Bergensavisen og Bergens Tidende tirsdag 30. oktober, 2007. Varslingen ble gjennomført etter pbl av 1985.

Varslingen av reguleringsplanarbeid tok utgangspunkt i de nye tiltakene som Byggmester Ådnekvam AS hadde byggemeldet i Djupedal, men da det ble klarlagt hvilket omfang og innhold hele reguleringsområdet hadde, ble det avgjort at det måtte gjennomføres en full konsekvensutredning for hele tiltaket.

Reguleringsplanprosessen ble derfor stilt i bero for å kunne gjennomføre varsling av konsekvensutredning med høring av forslag til planprogram. Det ble besluttet å gjennomføre konsekvensutredning ut fra gjeldende krav i pbl av 2008. Varslingen som omfattet kun utarbeidelse av konsekvensutredning med høring av planprogram, ble annonsert i Bergens Tidende 21.03.2011. Varslingsbrev vedlagt kart med foreslåtte plangrenser og forslag til planprogram ble sendt til naboer og allmenne og offentlige høringsinstanser. Svarfrist ble satt til 25.04.2011.

For varsling av konsekvensutredning og forslag til planprogram, se pkt. 7. 01.1



## 6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 6.1 Innledning.

Reguleringen av området gjennomføres i to plannivåer:

- **Vertikalnivå 1** (under grunnen)
- **Vertikalnivå 2** (på grunnen).

I "Reguleringsplan, vertikalnivå 1" legges inn eksisterende fjellhall som har vært i bruk til lagerfunksjoner. Den er markert med eget formål "Industri/lager" (RP-kode 1826). Fjellhallen ble godkjent av byggesaksavdelingen, Bergen kommune, i brev fra 14.02.1985 (arkiv 503.1, sak nr. 843671). Den ligger utenfor tiltakshavers eiendomsgrense, men eiendomsforholdene ble avklart ved planleggingen og før søknaden om byggetillatelse ble sendt inn. Grunneier Leif Vidar Hitland ble kontaktet og godkjente at hallen ble bygget. P.g.a. at dette er et tidligere godkjent prosjekt som ikke berører andre parter enn tiltakshaver, er planområdet utvidet for å få denne fjellhallen innenfor plangrensene etter varsling om oppstart av planarbeidene. Dette har ingen konsekvenser for planens reelle innhold. Det har heller ingen konsekvenser for berørte parter eller de private og offentlige høringsinstanser som ble varslet.

I "Reguleringsplan, vertikalnivå 2", legges det i hovedtrekk til rette for kombinert byggeformål: "Forretning/kontor/industri" (RP kode 1811) som dekker de aktiviteter det er tenkt å utvikle videre/bygge ut, og som i dag er hovedaktiviteten for funksjonene innenfor næringsområdet. De nye aktivitetene som det skal legges til rette for i Djupedalen, vil også bli regulert til planformål "Forretning/kontor/industri" fordi arealene skal tas i bruk av bedrifter som skal drive med f. eks. produksjon/salg/utleie og vil ha behov for arealer til produksjon og lagerplass både i bygninger og på friland.

På eiendommen til dødsbo etter Karl M. Hitland, i planens nordvestre del, skal det også legges til rette for samme type aktiviteter. Her vil det sannsynligvis bli reist en bygningsmasse som i 1. og 2. etasje kan inneholde f.eks. butikker/utstillingslokaler m/lagerfunksjoner for større varetyper ned mot Salhusvegen og kontorer/lager/verksteder i etasjene over og i de byggene som ligger lengre mot nordøst i formålsområdet.

Planområdet, vertikalnivå 1, har et totalt areal på ca. 1,46 daa.

Planområdet, vertikalnivå 2, har et totalt areal på ca. 114,2 daa.



Oversikt over plangrenser lagt inn i terrenget

- — — — — Delvis synlig plangrense trukket i terrenget.
- ..... Ikke synlig plangrense

## Djupedalen



Oversikt over plangrenser lagt inn i terrenget

- — — — — Delvis synlig plangrense trukket i terrenget.
- ..... Ikke synlig plangrense

### 6.2 Reguleringsformål

Følgende reguleringsformål er tatt inn i planen:

- .01 Bebyggelse og anlegg:
  - Energianlegg *BE* (trafo)  
(1510) Areal: 0,045 daa  
(I tilknytning til F/K/I1) *Vertikalnivå 2*  
Eierform: *offentlig*.
  - Forretning/kontor/industri  
(1811) F/K/I1 – F/K/I2 – F/K/I3 *Vertikalnivå 2*  
Areal: 11,4 - 9,8 - 36,6 = 57,8 daa Eierform: *annen*.
  - Industri/lager *I/L* (fjellhall) *Vertikalnivå 1*  
(1826) Areal: 1,46 daa Eierform: *annen*.
- .02 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
  - Veg (2010) *SV* *Alle i Vertikalnivå 2*  
Avkjørsel til østre del av F/K/I3  
fra Salhusvegen (Fylkesveg 564).  
Innkjøringsveier til F/K/I1  
Øvre del av ny vei til Djupedalen  
Eierform: *annen*.
  - Kjøreveg (2011) *SKV*  
Salhusvegen (Fylkesveg 564)  
Eierform: *offentlig*  
Ny vei til F/K/I1 og adkomstveier til  
eksisterende anlegg  
Eierform: *annen*

- Gang- og sykkelveg SGS (2015)      Strekning langs Salhusvegen (Fylkesveg 564) fra sørøstre til nordvestre plangrense, delt i 4 deler.  
Eierform: *offentlig*.
- Fortau (2012) SF      Ved kollektivholdeplass på sørvestre side av Salhusvegen.  
Eierform: *offentlig*.  
Ved Kjøreveg til F/K/I1 og tilknytning til parkeringsplasser  
Eierform: *annen*.
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018) SF:      Ved Kjøreveg til F/K/I1 og Veg til Djupedalen.  
Eierform: *annen*.  
Mellom Salhusvegen og o\_Gang-/sykkelveg og langs sørøstligste del av o\_Gang-/sykkelveg.  
2 felt i midtsone i kryssområde ved vestre innkjøring fra Salhusvegen. Området som utgjør del av trafikkøy, skal kunne kjøres over med store, lange kjøretøy.  
Eierform: *offentlig*.
- Kollektivholdeplass (2073) SKH:      Busstopp v/ Fylkesveg 564 i hver kjøreretning, retning Støbotn ca. 50 m fra nordvestre innkjørsel, retning Åsane senter på motsatt side og litt sydøst for nordvestre avkjørsel (knyttet til fortau).  
Eierform: *offentlig*.
- Parkeringsplasser (på grunnen) (2082) SPP:      Parkeringsplasser i 3 adskilte arealer m/h.h.v.:  
- P.-pl. østre: 33+4 HP (handikaplasser)  
- P.-pl. midtre: 36+3 HP (handikaplasser)  
- P.-pl. vestre: 12+1 HP (handikaplass)  
Samlet antall: 81 ordinære parkeringsplasser  
8 parkeringsplasser for handikappede  
Eierform: *annen*.
- Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtracéer (2012) SF      Overkjøringsfelt i fortau v/parkeringsplasser og v/innkjøringsveier til F/K/I1  
Eierform: *annen*.

- .03 Grønnstruktur: *Alle i Vertikalnivå 2.*
  - Naturområde - grønnstruktur (3060) GN Naturområde innenfor plangrensene som ligger opptil byggeområdene  
Eierform: *annen.*
  - Vegetasjonsskjerm GV (3060) Områder langs Gang-/sykkelveg og langs Kjøreveg til F/K/I1 og Veg til Djupedalen.  
Eierform: *annen.*
- .04 Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone:
  - Naturområde i sjø og vassdrag (6610) VNV "Andedam" opparbeidet i eksisterende bekk/elv og bekk/elv som renner mot nordvest  
Eierform: *annen.*

### 6.3 Hensynssoner Hensynssoner i planen:

- .01 Sikringssoner (H\_140):
  - Frisikt Det er lagt inn 6 sikringssoner for frisikt.
    - 4 ved østre avkjørsel
    - 2 ved vestre avkjørsel
- .02 Faresoner:
  - Ras- og skredfare (H\_310): Det er tatt inn 4 soner for rasfare
    - 1 i Djupedalen
    - 3 i nordøstre og sørøstre fjellskråning
  - Høyspenningsanlegg (H\_370) Dekker 8 meters bredde på hver side av senterlinje under høyspenttracé. Delt i 2 soner. Felles med faresoner H310\_1, H310\_3 og H310\_4.

### 6.4 Byggeformål, grad av utnyttning

I reguleringsplan, *vertikalnivå 1*, er det ikke lagt opp til utvidelser eller nye anlegg/bygg. Fjellhallen beholdes som i dag.

I reguleringsplan, *vertikalnivå 2*, er alle byggeformål, unntatt der hvor ny trafo skal plasseres, tatt inn som kombinert formål for forretning/kontor/industri (1811). Fordi det i dag er vanskelig å fastlegge eksakt karakter og bruksområde for byggene som skal bygges innenfor områdene i fremtiden, og fordi etasjehøyder kan variere alt etter byggenes bruk/innhold og oppbygning, vil det være naturlig å angi **grad av utnyttning** med utgangspunkt i byggenes grunnflate, d.v.s. bebygd areal, ("*fotoavtrykk*"), oppgitt i prosent av formålsareal (%-BYA). I tillegg gis det maksimum gesims-/mønehøyde som begrenser byggehøyden. Dette gir en mer praktisk og fleksibel innfallsvinkel for beregning av utnyttelsen når det gjelder industriområder, enn i forhold til å oppgi arealer i "bruksareal" (BRA), hvor det skal legges

inn teoretiske plan for hver 3 meter i rom med høyde over 4,9 meter (konfr. veileder "Grad av utnytting" side 29, 2. utg. 2014).

I dette reguleringsområdet som ikke inneholder annet enn industri, verksteder, lager og utvendige lagerområder, kontorer og forretninger, og som ligger langt fra boligbebyggelse og andre sårbare områder som kan sjeneres av denne typen aktiviteter, er det ønskelig å ha høy utnyttelsesgrad for å utnytte den gunstige beliggenheten i det relativt trange dalføret. Det er vanskelig å finne steder hvor det er mulig å få et helhetlig inntrykk av områdets fjernvirkning. Den isolerte beliggenheten og de "trange" naturomgivelsene gjør at anleggene er lite synlige fra annet enn hovedveien og de nære omgivelsene.

I det nye byggeformålet **F/K/I 1**, er planen til byggmester Asbjørn Hitland, som representerer dødsboet som har råderett over arealene, å føre opp bygg for kombinert bruk som vist i illustrasjonsplanen. Her er det vist 6 bygg i illustrasjonsplanen m/grunnflate på til sammen vel 4.800 m<sup>2</sup>, fra 450 til vel 1000 m<sup>2</sup>. Mot byggegrensen, 30 meter fra senterlinjen i fylkesveien, er det tenkt lagt butikker m/lager i byggenes 1. etasje eventuelt 2. etasje. I etasjene over, som også vil få inngang fra gårdsplass i nordøst, vil det f.eks. bli lagt kontorarealer, lager og lett industri. Utnyttelsesgrad settes til 50%-BYA inklusiv parkeringsarealer på bakkeplan og takoverdekkede arealer. Maksimum mønehøyder er påført regulerings- og illustrasjonsplanene og vist i snittegning 07060-03, datert 14.04.2014.

I tilknytning til F/K/I 01 er det lagt inn byggeformålet, "**o\_Energianlegg, trafo**" for å plassere fremtidig strømforsyning dersom det viser seg å oppstå behov for mer elektrisitet i utbyggingsområdet. Byggeområdet for energianlegg er lagt nær opptil adkomstveg til F/K/I1 og er lett tilgjengelig for bygging og vedlikehold av trafoen.

Byggeformålet **F/K/I 2** omfatter nytt areal som er tenkt utnyttet av bedrifter som har behov for lager- og oppstillingsplasser på åpne plasser med fast dekke som tåler store vekter. Her er det planlagt store flater i flere nivåer for lagring av utstyr knyttet til f. eks. byggeindustrien. Det er satt av plass til eventuelle kombinerte bygg for lager- og verkstedsfunksjoner sammen med separat kontor-/ velferdsbygg. De flate lagerområdene legges i nivåer som tilpasses terrenget best mulig i forhold til den praktiske bruken av flatene og tilgjengeligheten for større lastebiler. Disse flatenes kotehøyde, avgrensning og sammenheng skal vises i søknad om rammetillatelse for tiltak i F/K/I2. Utnyttelsesgrad settes til 50%-BYA inklusiv parkeringsarealer og evt. overdekte områder. I illustrasjonsplanen er det vist bygg med til sammen ca. 1.500 m<sup>2</sup>. Dette er langt mer enn det som er nødvendig for å bygge opp bedriften med stort behov for utelager, men høyere utnyttelse legges inn som en reserve i tilfelle noen senere skal bruke arealene for andre typer tiltak innenfor samme formål. Mønehøyder er påført regulerings- og illustrasjonsplanene og vist i snittegning 07060-03, datert 14.04.2014. Innenfor "Fareområde Høyspent" kan det anlegges parkeringsplasser. Her må det kun settes kjøretøy og ikke permanente lagringsobjekter, konstruksjoner/bygg. Konf. Veileder T-1381, pkt. 3.7.3 og fig. 3.5 side 41.

Innenfor kombinerte formål **F/K/I 3** ligger det industriområdet som er bygd opp av Byggmester Ådnekvam AS i de ca. 50 årene etter starten midt i 1960-årene. Her har det vært stor variasjon på det som har vært bygget opp gjennom årene. I dag ligger utnyttelsesgraden for de permanente byggene på rundt 30 %-BYA (eks. parkeringsplasser). Med midlertidige plathaller i tillegg er den vel. 40 %-BYA (eks. parkeringsplasser). Det er naturlig å øke den til 60 %-BYA. Da er det rom for å føre opp nye bygninger og ta parkeringsarealene for personbiler inn i BYA-beregningen. Oppstillingsplasser for lastebiler ved lossing/lasting foreslås ikke å gå inn i %-BYA-beregningene. Største mønehøyde i dag er ca. 14 meter over plassnivå. For fremtidig utbygging settes mønehøyde til maksimum 15 meter i forhold til de

nivåene på de to hovedplassene innenfor formålsområdet, d.v.s. den laveste plassen får  $119 + 15 =$  kote 134 m.o.h. og den høyeste  $123 + 15 =$  kote + 138 m.o.h. For det lille området som ligger på kote + 127 m.o.h. i sørøstre del av formålsområdet, vil det ikke kunne føres opp noen bygning p.g.a. byggegrensen mot riksveien. Heller ikke i området som ligger nordøst for høyspentlinjen, er aktuelt for oppføring av bygg fordi det her er ras- og skredzone.

## 6.5 Lek/uteoppholdsareal

Det behov for uteoppholdsareal som de enkelte bedriftene innenfor planområdet har, er forutsatt tatt inn i de kombinerte formålsområdene for Forretning/kontor/industri. Andre leke- og uteoppholdsarealer for dette planområdet, er ikke aktuelt eller ønskelig.

## 6.6 Parkering/garasje(r)

Det er lagt opp til 3 parkeringsområder innenfor planområdet, se pkt. 6.2.02

Samlet antall:

- 81 ordinære parkeringsplasser
- 8 parkeringsplasser for handikappede

Sum: - 89 parkeringsplasser.

Disse er plassene er beregnet for korttidsparkering for besøk til butikker og andre, lignende funksjoner (kontor, servicebedrifter o.l.).

Parkering knyttet til bedriftenes ansatte, varelevering/-henting m.m., må innpasses i / legges innenfor de kombinerte byggeområdene F/K/I, i åpent areal eller i bygninger. Det må legges til rette for flere ulike behov:

- .01 oppstillingsplasser for større kjøretøy v/venting/lasting/lossing
- .02 parkering for de som arbeider i området
- .03 midlertidige biloppstillingsplasser for verksted o.l.
- .04 korttidsparkering for besøk til verksteder, servicebedrifter o.l.
- .05 oppstillingsplasser for salg av f. eks. biler, tilhengere, campingvogner o.l.

## 6.7 Trafikkareal

Fylksvei 564, Salhusvegen, o\_Kjøreveg, er tatt inn i planen for å vise sikktrekantene ved hver av de to avkjørslene. Det er også tatt inn ny tracé for gang- og sykkelvei med total bredde på 4 meter nordøst for hovedveien. Det forutsettes at den blir gjennomgående med videreføring både mot nordvest og sørøst i fremtiden. Den vil sannsynligvis ikke bli opparbeidet før det foreligger en samlet plan for gjennomføring av gang- og sykkelvei mellom Åsane sentrale deler og Toppe-/ Mjølkeråen-området. I Statens vegvesen sitt forslag til oppgradering av nordvestre avkjørsel fra Salhusvegen, er det tatt inn en busslomme for kollektivtrafikk mot Støbotn/Toppe og plass for gang- og sykkelvei. Hordaland vegkontors forslag er tatt inn i planen. Kfr. vedlagt kart fra Hordaland vegkontor. Sørøstre avkjørsel (Veg) er tidligere godkjent av Statens vegvesen. Det er opparbeidet busslommer på begge sider av Salhusvegen. De brukes i dag av Skyss-rute 35 til/fra Åsane senter – Salhus - Hordvikneset.



Det er vist en intern vei i planområdet - forlengelsen av "Kjøreveg" - som går opp til det nye området i Djupedalen. Situasjonsskart som viser veien, er tatt inn på tegning 06070-03, datert 14.04.2014. Her er det også lagt inn lengdeprofil og 22 tverrsnitt som viser veiens tilpasning til terrenget. Veien får en gjennomsnittlig stigning ca. 1 : 10.

## 6.8 Støytiltak

Det er ikke lagt opp til egne tiltak for å redusere støy fra trafikken i Salhusvegen eller fra interne støykilder. Dersom støy fra veien i fremtiden blir sjenerende, er det mulig å legge inn ekstra støyskjermer i vegetasjonsskjem, eventuelt i Annen veggrunn – grøntareal langs Salhusvegen. Se pkt. 7.07.7. En del av bebyggelsen mot veien vil skjerme bakenforliggende områder mot veitrafikkstøy



*Beholdere for avfallsinnsamling og resirkulering*

## 6.9 Avfallshåndtering/miljøstasjon

Alle bedrifter innenfor planområdet har løst avfallsproblemet på varierende måte. I hovedsak er det BIR som henter avfall, men noen firma har egne avtaler med private renovasjonsfirma (f.eks. Ragn Sells AS). Byggmester Aadnekvam AS har bygget opp et eget sentralvarmeanlegg for mesteparten av området basert på brensel gjenvunnet fra avfall fra treverk m.m. fra diverse kilder innenfor anlegget (paller, kapp o.l.). Det er ingen gjenvinningsstasjon for glass, plast, metall m.m. for den vanlige forbruker. Det er satt ut avfallskurver for vanlig avfall. Det er også vanlige beholdere på 1 m<sup>3</sup> fra BIR for restavfall og papir (ordinær avfallsinnsamling).

Se pkt. 8.16 *Energi*, nedenfor om varmesentral og fjernvarme.

## 6.10 Risiko og sårbarhet

Se under kapittel 7: 7.07.8 Samfunnssikkerhet, beredskap, risiko. ROS-analyse.

## 6.11 Annet

Planen legger opp til at Åsane byggsenter skal utvikles videre i den retning som det er lagt til rette for de siste årene – d.v.s. det er / skal bli et sted hvor det omsettes / lagres / repareres utstyr og varer som er arealkrevende både i bygninger og uteområder. Det er i tillegg etter hvert kommet inn andre funksjoner som ikke faller inn under dette begrepet, men som har funnet det naturlig å etablere seg i senteret av andre grunner. Det kan være at leieprisene er lavere her enn i Åsanens sentrale områder, at sentral og/eller synlig plassering ikke er påkrevet/nødvendig, eller det er andre faktorer som har avgjort. Opprinnelig var det firma knyttet primært til innrednings-, bygge- og anleggsbransjen som lå i senteret, men gjennom årene er noen lagt ned og nye innenfor andre bransjer har kommet til.

I forhold til kravene til etablering av handelssentre tatt inn i bestemmelsene for kommuneplanens arealdel, pkt. 16 "Handel", oppfyller byggsenteret kravene - dette var et sted som opprinnelig drev med handel av arealkrevende varer. Det er fortsatt stor omsetning av denne typen varer, og selv om det er kommet inn bedrifter med andre tilbud, vil satsningen i fremtiden rettes inn mot arealkrevende varer. Se pkt. 7.07.4.

Den nye innfartsåren fra Åsane sentrale deler til Norhordlandsbrua, er foreslått lagt i tunnel gjennom Høgstefjellet. Søndre tunnelinnslag vil komme like syd for planområdet (Åsane byggsenter) hvor det skal bygges en ny kryssløsning for påkobling av Salhusvegen. Åsane byggsenter vil da bli koblet så og si direkte til det overordnede veisystemet (til E 39) i Bergensområdet med de fordeler dette betyr for tilgjengelighet og miljø. Senteret blir da lett å nå med både bil og kollektive løsninger, og det vil bli et naturlig sted for utstilling, handel, reparasjon m.m. av større og arealkrevende varer.



## **7 UTREDNING I.H.H.T. FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNINGER**

7.01 Varsling om gjennomføring av konsekvensutredning. Planprogram.

Etter at det ble klarlagt at det skulle gjennomføres en konsekvensutredningsprosess, ble det satt i gang arbeid med å lage forslag til planprogram og forberede varsling. Planprogrammet datert februar 2011, inneholdt i hovedtrekk følgende forslag til forhold som skal utredes gjennom konsekvensutredningen:

- Landskap
  - Utnyttelse av landskapsformene for lokalisering av forskjellige aktiviteter/formål. Landskapet som faktor i nær- og fjernopplevelsen av området.
- Kultur
  - Klarlegging av tidligere tiders aktivitet
- Natur
  - Påvisning av naturverdier
- Samfunn
  - Nærmere gjennomgang av forhold knyttet til:
    - Barn og unge
    - Støy
    - Friluftsliv
    - Fauna og flora
    - Sosiale forhold
    - Trafikale forhold
    - Næringsliv, arbeidsplasser
    - Samfunnssikkerhet, beredskap, risiko
    - Andre samfunnsmessige fordeler/ulempes

7.01.1 Varsling.

Før den totale oversikten over bruksarealet i tidligere og ny utbygging var fastlagt, ble det varslet oppstart av reguleringsarbeid i henhold til pbl fra 1985. Se kap. 5 over.

Varsling om gjennomføring av konsekvensutredning med høring av forslag til planprogram var bygget opp etter den nye plan- og bygningsloven fra 2008. Varslingen som omfattet kun utarbeidelse av konsekvensutredning med høring av planprogram, ble annonsert i Bergens Tidende 21.03.2011. Varslingsbrev vedlagt kart med foreslåtte plangrenser og forslag til planprogram ble sendt til naboer og allmenne og offentlige høringsinstanser. Svarfrist ble satt til 25.04.2011.

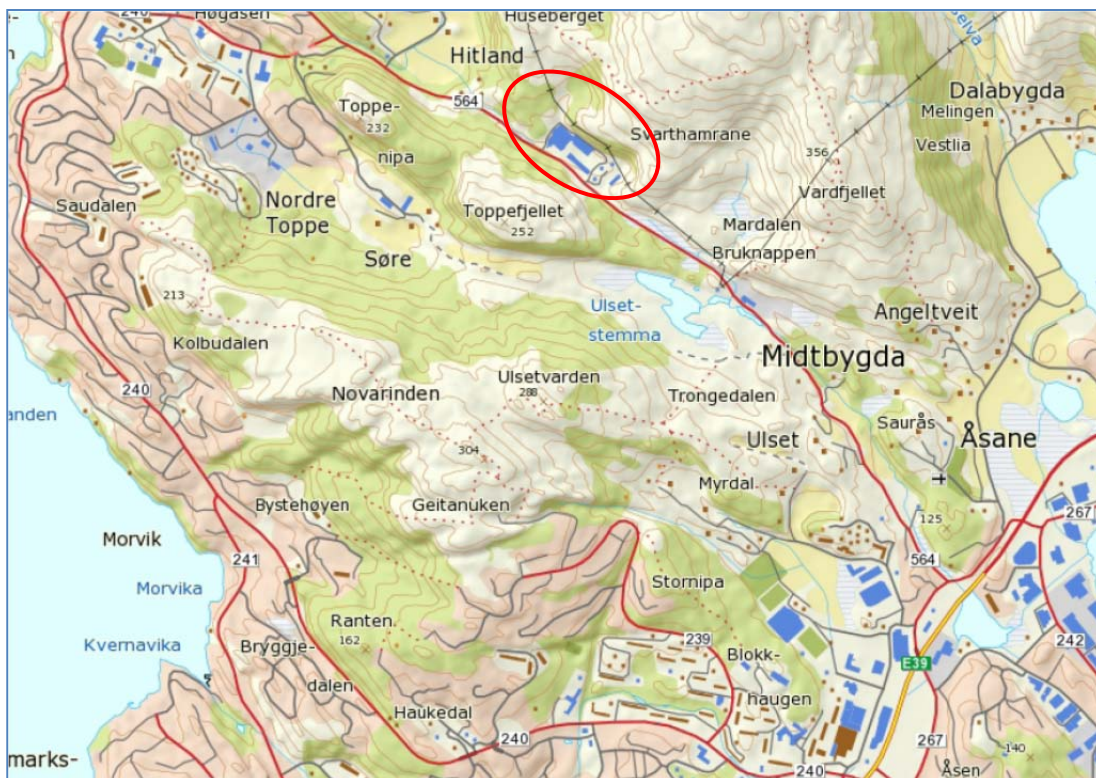
7.01.2 Mottatte merknader

Det kom 7 tilbakemeldinger ved varsling av konsekvensutredning m/utsending av forslag til planprogram – seks fra offentlige høringsinstanser og én fra privat institusjon. Uttalelsene m/kommentarer er tatt inn sammen med uttalelsene mottatt ved varsling av igangsetting av planarbeid. Se under pkt. 10.02 nedenfor.

## 7.02 Landskap, terreng, vassdrag.

Åsane Byggsenter ligger i et dalføre skapt av en forkastning i landskapet. Terrengtet i dalen faller mot nordvest fra områdene like vest for Ulsetstemma ned mot Byfjorden. Dalføret er uregelmessig i formen med åpne og trange partier. Det er en del bratte dalsider med tildels nakne fjellpartier. Åsane Byggsenter ligger i et område hvor det tidligere var myr- og våtmark i dalbunnen. Her ligger det en bekk/elv. Terrengtet er svært bearbeidet der senterets bygninger ligger. De ligger på et område fylt opp med stein-/fyllmasser og lagt ut til store flater som strekker seg fra dalside til dalside med Fylkesvei 564 som "ramme" i sørvest. I nordøst og delvis mot sørøst, ligger en steil dalside hvor mesteparten består av glatt fjell. I sydøst er det sprengt ut store partier for å gi plass for et verksteds- og forretningsbygg. I nordvest er dalen utvidet i en skålform kalt Djupedalen, hvor det ligger et oppdemmet vannmagasin som ble opprettet tidlig for bruk til slukkevann i tilfelle brann i trelastlagre e.l. Magasinet ble anlagt i et gjengrodd vann/myrsøkk før det kom offentlig vannledning til området.

Vann gjennom dalføret renner mot nordvest til sjøen ved Mjølkeråen. Vannføringen i vassdragene og vannveiene er varierende alt etter hvilke nedbørsmengder som kommer. Det har vært/er lite fordrøyningsmasser i området som kunne bremse opp avrenningen. Noe av bearbeidelsen av vannveiene innenfor planområdet har vært ledd i å unngå oversvømmelser ved store vannføringer etter mye nedbør og regn i kombinasjon med snøsmelting.

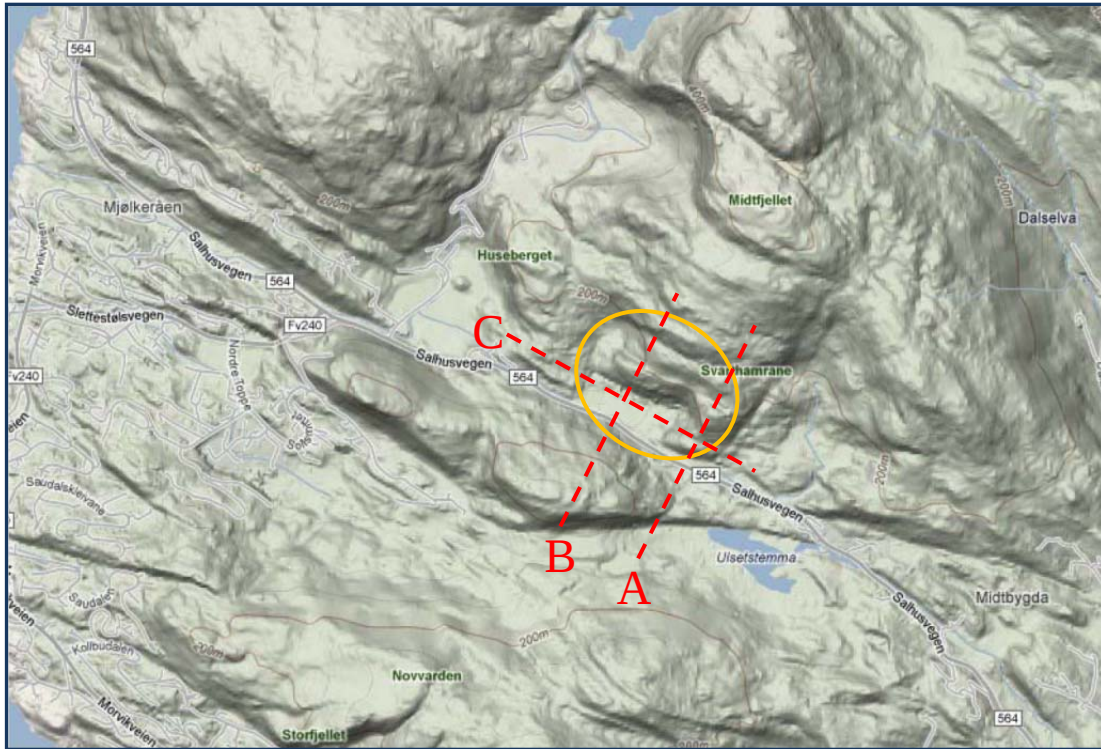


Planområde


Kart m/ planområdets plassering i Åsane bydel.

Det er ingen fare for flom i området. Terrengtet har god avrenning gjennom bekken som ligger i bunnen av dalføret. Avrenning i Djupedalen kan skje raskt, fordi det er lite løsmasser der. En utbygging vil sannsynligvis endre dreneringsmønsteret, og om mulig bør det tilrettelegges for å anlegge spesielle fordrøyningsområder.

Det er også viktig at rør og eventuelle stikkrenner dimensjoneres for å ta unna store vannmengder. I tillegg må bekkefar sikres mot oversvømmelse og utgravning av masser. Det må også klargjøres hvordan dammen (slukkevannsreservoaret) i Djupedalen skal inngå i dreneringssystemet for fremtiden.

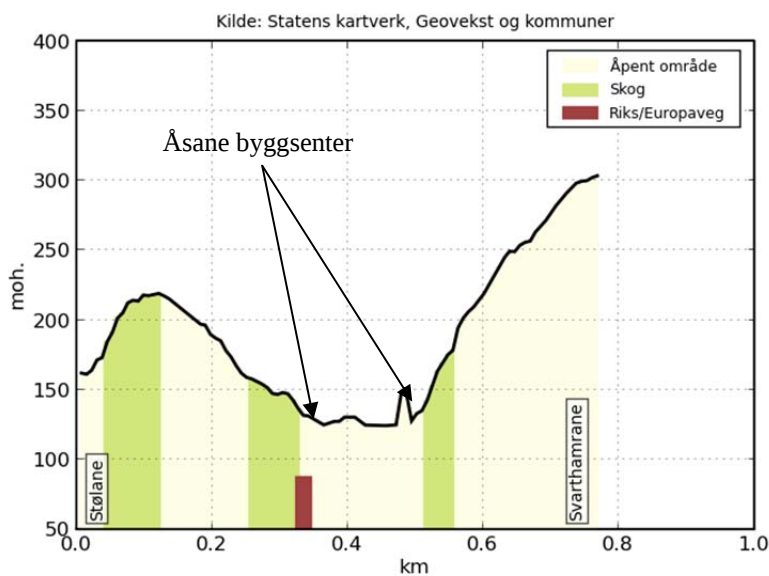


 Planområdet

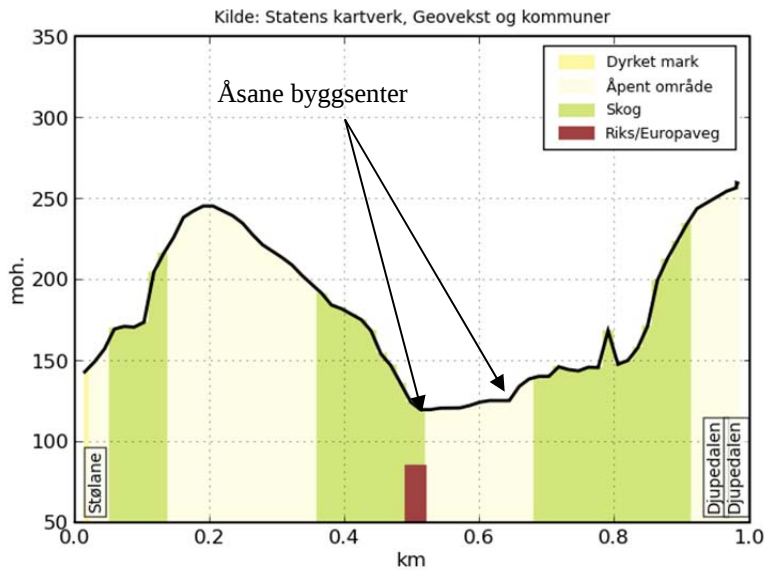
 Terrengeprofiler  
m/referanse til snitt under

Terrenge relieffkart

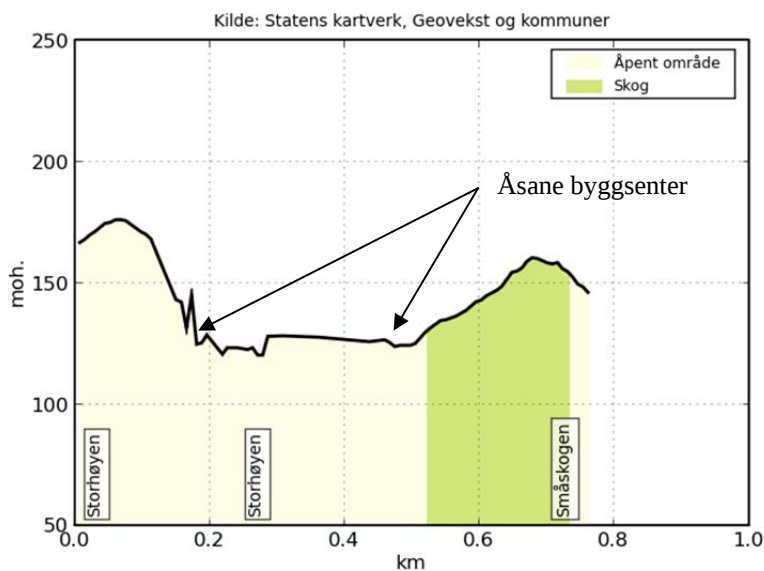
Oversikt terrengeprofiler A, B og C fra terrenge relieffkart ovenfor:



Terrengeprofil på tvers av dalføre (sett mot nordvest)  
Profil A på relieffkart over.



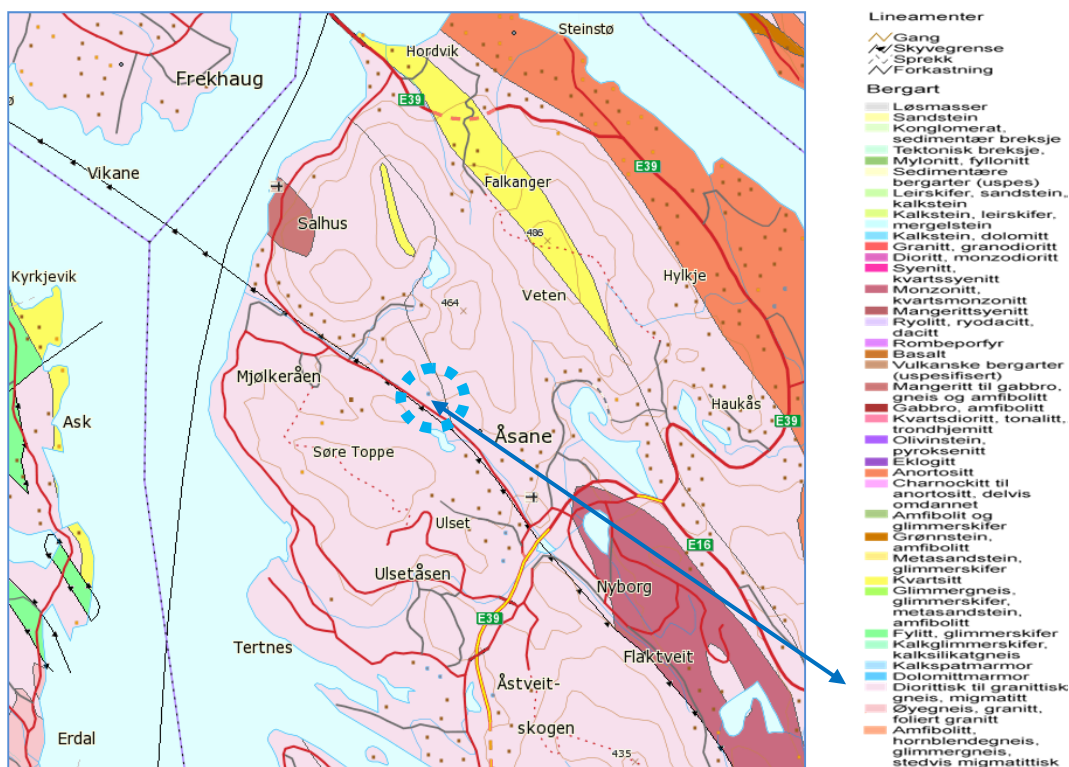
Terrengprofil på tvers av dalføre (sett mot nordvest). Djupedalen til høyre. Profil B på relieffkart over.



Terrengprofil langs dalføre (sett mot nordvest) Profil C på relieffkart over.

I følge berggrunnkartet, tatt inn nedenfor, er det "dorittisk til granittisk gneis, migmatitt" i området. Med forkastningene i "Bergensbuen" betyr det at fjellmassene er lagdelt og sprekker opp i overflaten, noe som medfører at det dannes små og store blokker som kan løsne og rase ned fra fjellsidene. Det er derfor svært påkrevet å sikre de fjellsidene hvor dette kan skje. Se pkt. 7.05 Rasområder under.





## Berggrunnkart ÅSANE



### 7.03 Vegetasjon.

Vegetasjonen består for det meste av løvskog av varierende typer og alder med spredte furutrær innimellom. Det er mest bjørk og or. Løvskogen er, som i byfjellsområdene forøvrig, vokst opp i de siste 40 – 50 årene etter at saue- og geitehold ble trappet ned / tok slutt og sur nedbør i tillegg har frigjort stoffer i grunnen som har økt planteveksten. I Djupedalen er det en del store grantrær som mest sannsynlig er plantet ut eller stammer fra frø fra utplantning andre steder i nærheten. I de bratteste fjellskråningene vokser det også enkeltstående furuer med einer og lyng som undervekst.

### 7.04 Dyreliv.

De dyrene som lager mest synlige spor i områdene rundt Åsane Byggsenter, er hjort. I terrenget rundt planen, og delvis innenfor (i Djupedalen), er det tydelige tråkk. Hjortene trekker på tvers av dalen både sydøst og nordvest for planområdet. Det er også funnet flere brunstgroper og klare trekkruter i terrenget rundt planområdet. Gjennomgående trekkruter innenfor det bebygde området, blir delvis hindret av de bratte skrentene i nordøst. Planområdets plassering i utkanten, men likevel i nær, direkte forbindelse til store fjellområder på og omkring Høgstefjellet (464 m.o.h.), gjør at det her er naturlig med flere typer ville dyr. Det er ikke påvist oppholdssteder for spesielle dyreslag i eller i umiddelbar nærhet av planområdet.

## 7.05 Rasområder.

Fjellet i forkastningen (dalen) hvor Åsane byggsenter ligger, er svært oppsprukket, og det har gjennom tidene rast ned stein og masser fra bratte fjellsider. Det er fortsatt stor fare for steinsprang, steinras, løsmasser - og om vinteren - mulige snø- og isras. Den nordøstre fjellskråningen, som er den mest dominerende innenfor planområdet, kan utgjøre en fare i forhold til eksisterende bebyggelse. Ådnekvam Bygg og Eiendom AS har imidlertid gjennomført omfattende sikringstiltak av løse steinmasser etter hvert, men ved undersøkelser av geolog, er det anbefalt at det settes i verk ekstra undersøkelser og evt. nye sikringstiltak (se nedenfor).

Øverst i Djupedalen ligger det en fjellskrent hvor det gjennom tidene har rast ut stein som danner en stor steinrøys i overgangen til de flattere partiene i dalen. Ras fra denne skrenten kan fortsatt utgjøre en risiko for nye tiltak i området.

På grunnen der bebyggelsen er oppført, er det ingen fare for utglidning/utrasning - industriområdet ligger på fyllmasser av sprengstein lagt ut i myr.

For å fastslå graden av risiko for ras innenfor hele planområdet, ble det tatt kontakt med geolog for å foreta en gjennomgående analyse av situasjonen.

Geolog Vidar Kveldsvik, Norges Geologiske Institutt, Oslo, var på befarings i planområdet 4. november 2008. I rapport, datert 18.12.08, slås det fast i konklusjonen at sikringen av fjellskjæringen over eksisterende bebyggelse virker tilfredsstillende, men det er likevel foreslått en kontroll av enkelte blokker. Det betinger en grundig feltundersøkelse som vil gi grunnlag for å vurdere faren for steinsprang og steinskred med større grad av presisjon. Når det gjelder oppføring av nye bygg og utlegging av lagerområder i det nordvestlige området (Djupedalen), foreslås det å bygge en fangvoll med høyde på ca. 5 meter for å tilfredsstille de strengeste av de aktuelle sikkerhetsklassene for planlagte fasiliteter.

Etter nye geologiske undersøkelser av den nordøstre fjellskråningen høsten 2011, viste det seg å være nødvendig med ytterligere sikringsarbeider i nordøstre fjellskråning. Dette arbeidet pågår for å få en så sikker situasjon som mulig i de arealene hvor det daglig er aktiviteter og trafikk av personer og biler. I følge rapport fra geologifirmaet Geolog AS, datert 20.12.2011, er det i den sydligste del av fjellsiden nødvendig med omfattende sikring i form av:

- bolting av løse blokker og oppsprukne skrenter/overflater
- montering av "fall-nett" for å fange opp mindre steiner
- I deler av fjellsiden er det mye overflatevann som i vintersesongen fryser og kan danne større isblokker.

Sikring mot nedrasning av is skjer med:

- is-nett

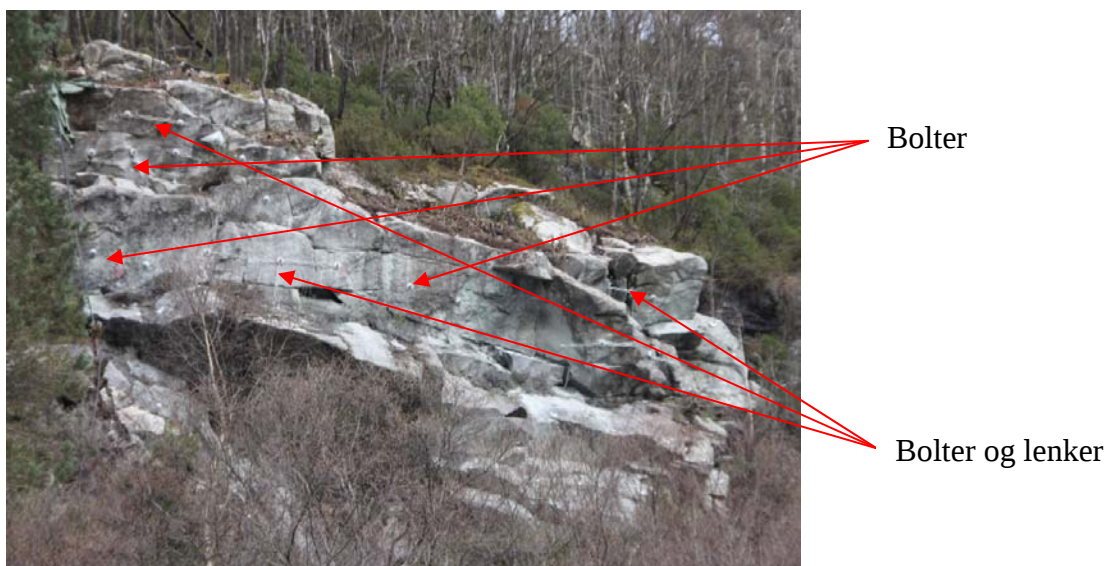
Disse tiltakene må gjennomføres i hele fjellsiden opp til høyspenttracéen. Se bilde på neste side.



Oversikt over rasområder som er sikret/skal sikres.

I søndre del av fjellsiden mot nordøst, dannes det en skålførm i overgangen til fjellsiden som vender mot det sydligste bygget i området (verkstedsbygget). Her er det stor rasfare. For å unngå at stein/steinblokker raser ned i bruksarealene, anbefaler geolog at det bygges opp en sikringsvoll med 2 – 3 meters høyde for å sikre de arealene som skal benyttes her.

Mot den sydøstre eiendomsgrensen (hvor også plangrensen ligger) er det sprengt ut store områder for å plassere et større verksteds- og forretningsbygg i 2 – 4 etasjer. Denne utspregningen har fått en tilnærmet loddrett snittflate i sør. I sprengningssnittet (skjæringen) er det mye løse steinmasser som geologen anbefaler det blir fjernet mest mulig av, og at skjæringen etterpå sikres med nett. Det er også lokalisert en del blokker i skrenten som det er nødvendig å bolte fast fordi fjerning av så store steiner kan medføre skade på nærliggende bygninger.



Sikret fjellhammer i nordøstre fjellside

I ny rapport om skredfarevurdering fra 03.07.2014, utarbeidet av Multiconsult AS, er det påvist hvilke tiltak som er nødvendig for å sikre industriområdene mot steinsprang og ras fra fjellsidene.

Alle rasfarevurderingene av de 3 forskjellige geologene legges til grunn for sikringsarbeidene. Dette kommer til uttrykk i planmateriellet ved at det gjennom vedtak av reguleringsplanen m/reguleringsbestemmelser blir satt krav om at fjellskrenter skal sikres der hvor det er påvist at det kan være fare for steinsprang eller steinras. Dette gjelder spesielt i det området hvor det ligger bygninger med aktivitets- og trafikkområder opp mot fjellskrenten i nordøst. I dette området er det gjennomført større sikringsarbeider etter å ha gjennomført to runder med undersøkelser av geologer. Det er satt opp sikringsnett og flere større blokker er sikret med bolter og lenker.

Planen og reguleringsbestemmelsene sikrer også at tiltak ikke kan gjennomføres i Djupedalen før sikringsvoll er bygget.

#### 7.06 Kulturminner.

Åsane Byggsenter ligger i et "øde" område med steile fjellsider og tidligere myrområder / våtmark. "Tilgjengelige" arealer ble utnyttet til beite av Hitland-gårdene. Det er ingen spor etter tidligere landbruksaktivitet.

Potensialet for å finne eventuelle automatisk fredete fornminner, virker lite.

Dagens bebyggelse er ført opp etter 1965 og endret i stor grad gjennom årene. Den har liten verdi som kulturminner fra vår tid.

#### 7.07 Samfunn.

##### 7.07.1 Influens på sosiale forhold.

Reguleringsplanen og en videre utvikling av området vil ha liten eller ingen innflytelse på den sosiale strukturen i området. Det er kun 2-3 boliger i nærområdet (ca. 400 meter mot nordvest), og alle de som arbeider i næringsvirksomhetene, og de som kommer for handel og service i planområdet, bor andre steder. Større samlinger av boligbebyggelse ligger i Toppe-/Mjølkeråen ca. 1,5 km borte og Myrdalshovden i nærheten av Salhuskrysset omtrent 2 km fra planområde (mot Åsane senter).

##### 7.07.2 Barn og unge.

Områdets karakter og planens innhold legger ikke opp til at dette skal være et sted hvor barn og unge oppholder seg. Her ligger det industrivirksomheter, verksted, lager og butikker. Barn og unge kommer først og fremst til Åsane Byggsenter sammen med sine foreldre/foresatte i tilknytning til handledere, besøk e.l. For noe eldre barn og unge kan området være spennende å oppsøke fordi det her er mye som kan utfordre deres nysgjerrighet. Det er derfor lite ønskelig å skape forhold innenfor planen som trekker til seg barn og unge. De nærmeste boligområdene ligger forholdsvis langt borte, ca 1,5 – 2 km, men planområdet vil likevel kunne få sporadiske besøk av barn og unge på jakt etter "opplevelser". Det er ikke lagt opp til inngjerding av hele eller deler av planområdet.



### 7.07.3 Friluftsliv, fritidsaktiviteter.

Det nære landskapet rundt anlegget er ikke spesielt egnet for turer i terrenget, bortsett fra i de nordvestre områdene hvor det går stier opp mot fjellområdene ved Høgefjellet. På søn- og helligdager kan de åpne parkeringsplassene som er knyttet til næringsvirksomhetene og de andre aktivitetene, benyttes av turgåere. Skrenter som er oppstått p.g.a. utsprenning, vil bli sikret med sikringsgjerd.

### 7.07.4 Næringsliv, arbeidsplasser.

Eksisterende aktivitet innenfor området til Åsane Byggsenter er et resultat av én gründeres initiativ og igangsetting av byggrelaterte virksomheter rundt 1965. Oppblomstringen og samlingen av flere aktiviteter er et resultat av ”knoppskyting” innenfor opprinnelig aktivitet og tilflytting av virksomhet med lignende innhold. Åsane byggsenter er derfor etter hvert utviklet til å bli et ”senter” for handel med tyngre/store byggevarer og produkter/varer for interiør. Det er i dag til sammen 59 registrerte bedrifter i planområdet.

Firma innenfor planområdet:

- Automatservice AS
- Bedrift & Eiendomsservice AS
- Bente Breivik
- Bergen Budbil AS
- Bergen Prosjektutvikling AS
- Bjørsvik Blikkerslager AS
- Brubakken AS
- Convent AS
- ELPA AS
- Extra Leker Bergen AS
- FB Maskin AS
- FORCE Technology Norway AS
- Harald Rikstad
- Hausken Tekniske AS
- Hylland Regnskap
- IAC Norge AS
- Indalen Eiendom AS
- JC Interiør AS
- Jensen & co AS
- JYSK AS
- Kvale Eigedom
- Kaeser Kompressorer AS
- Kaspo Maskin AS
- L & G Frisørene
- Malthus AS
- Max Toys AS
- Mestersalg Bergen AS, Byggeriet
- Miljø Engros AS
- Mjelstad Sønn AS
- Modena Fliser AS
- Morvik Mekaniske AS
- ON Media NUF
- Reg. revisor Roald Bakke
- Ron AS
- ScanSupply Import AS
- SeaBird Designs AS
- Seagarden AS
- Secma AS
- Selecta AS
- Statsaut. revisor Johannes Gullbrå
- Steven Hartveit
- Still Lagerteknikk Norge AS
- Stoff & Stil AS
- Sundt Søm Atelier AS
- Sun Vita AS
- Talentreprenøren AS
- Temo Rørservice AS
- T. Grinde AS
- Tore Zimmer Transport AS
- Trio Bygg AS
- Vestpro AS
- VVS Komplet AS
- Webmedium Reidar Solberg
- Byggmester Ådnekvam AS
- Ådnekvam Maskin og Transport AS
- Ådnekvam Mekaniske Verkstad AS
- Ådnekvam og Sønner AS – eiendomsselskap
- Ådnekvam Bygg og Eiendom AS

Ikke alle firma driver med det som betegnes som "arealkrevende varer" (se under), men driver innenfor varierte bransjer med både industri, service-, handel- og kontorvirksomhet. Det er først og fremst bransjer i tilknytning til bygg- og bilrelaterte varer/service. Blandingen av ulike virksomheter har oppstått fordi det har vært tilgjengelige lokaler med rimeligere leie enn de man finner innenfor områdene i Åsane sentrale deler.

I kommeplanens arealdel 2010, i bestemmelsenes pkt. 16., er det tatt inn følgende i 1. avsnitt.:  
*"Detaljhandel med bruksareal inntil 1.500 m<sup>2</sup> kan lokaliseres uavhengig av senterstruktur innenfor kommuneplanens arealformål bebyggelse og anlegg. Utenfor sentrumsformål skal samlokalisering mellom flere enheter, som kan skape nye tyngdepunkt, unngås.*

I 3. avsnitt er det imidlertid tatt inn:

*"Større anlegg for arealkrevende varer\* kan lokaliseres i sentrumsformål og i industri-, kontor- og lagerområder med god tilknytning til transportsystemet.*

- - -

*\*Areakrevende varer defineres som biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, brune- og hvitevarer, møbler, trelast og andre større byggevarer, planteskoler og hagesentre."*

Den foreslåtte reguleringen skjer innenfor formålet I/K/L 3 "Industri/kontor/lager" i både gjeldende og forslag til ny kommuneplan, og i dette tilfellet gjelder 3. avsnitt over.

Varespekteret i området til Åsane byggsenter varierer, men primært er dette handelsvirksomheter som driver innenfor "arealkrevende varer".

#### 7.07.5 Plassering, tilgjengelighet, transport.

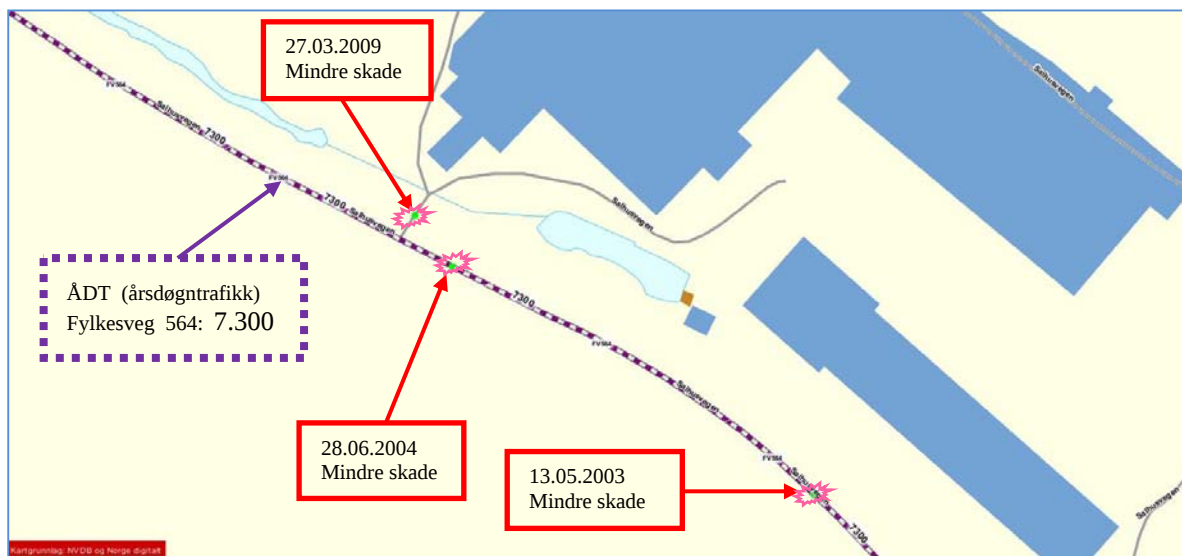
Opprinnelig plassering av industriområdet ble bestemt ut fra lett tilgjengelighet til et areal som med relativt små ressurser kunne utvikles for næringsvirksomhet. Anlegget er plassert i et område som virker avsides i forhold til den vanlige ferdsel. Opprinnelig var området bygget opp som lagringssted og verksted for byggmestervirksomhet, men over tid har det ved "knoppskyting" og generell utvikling blitt et senter for varehandel med enkel adkomst for bil. I dag er tilgjengelighet med bil til området, god men ikke ideell fordi Salhusvegen mangler fortau /gang- og sykkelvei. Senteret er også relativt lett å nå med buss selv om det kun går en bussrute forbi med få avganger. Det mangler tilrettelegging for sykkel, men det vanlige veinettet kan brukes. Etter foreliggende planer for ny tilførselsvei til Norhordlandsbrua fra Åsane sentrale deler, og som er tatt inn i kommuneplanens arealdel (alternativ D i kartoversikt side 6), skal den gå inn i tunnel like syd for planområdet. Før påhogg til tunnelen skal det bygges et nytt kryss for avkjøring til Salhusvegen. Dette gir planområdet en utmerket tilkobling til det overordnede veisystemet i fremtiden og et svært godt område å legge handels- og servicevirksomhet i, spesielt de som retter seg inn mot større og tyngre vare- og utstyrgrupper hvor det er nødvendig med bil for transport av varer. Denne reguleringen tar sikte på å øke og utvide mulighetene for å bygge opp en variert samling av bransjer innefor arealkrevende varegrupper fordi veinettet vil gi svært god tilgjengelighet.

#### 7.07.6 Trafikale forhold.

Salhusvegen, Fylkesvei 564, er opprinnelig bilvei mellom Åsane sentrale deler og områdene nordover mot Salhus. Forbi senteret går det en god del gjennomgangstrafikk og Skysst sin bussrute 35 mellom Åsane terminal og Hordvik.

Det er anlagt stoppesteder ved senteret i begge retninger.

I Statens vegvesen sin database over ulykker, er det registrert 3 mindre alvorlige trafikkuulykker i nærheten av Åsane Byggsenter siden 2000. Se kart nedenfor. Det er ikke innhentet videre opplysninger om hendelsene.



Salhusvegen, Fylkesveg 564, forbi Åsane Byggsenter.

ÅDT, årsdøgntrafikk  
Trafikkulykker m/lettere skade.

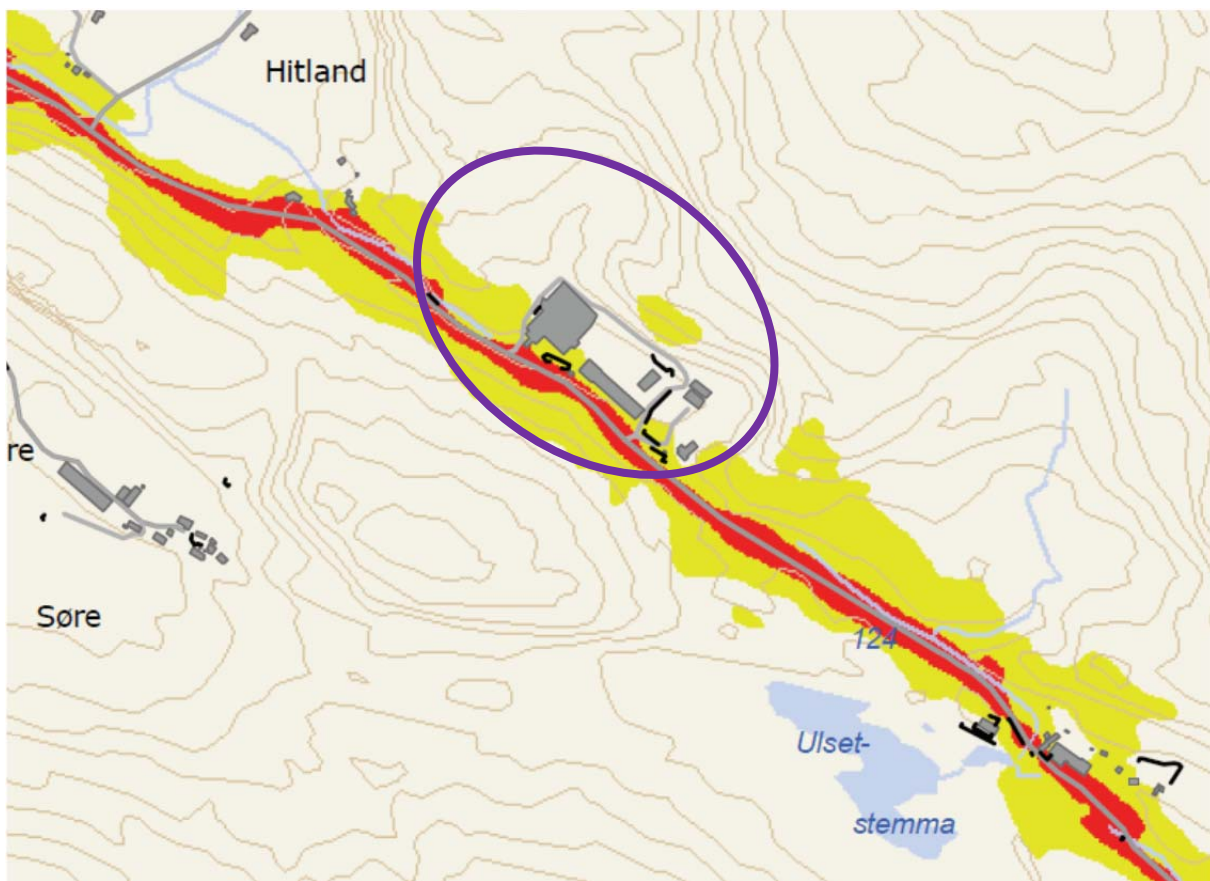
Skader registrert i Statens vegvesen  
(fra kartdatabase Statens vegvesen).


#### 7.07.7 Støy, forurensing, stråling.

Støy i planområdet genereres fra trafikken i Salhusvegen, Fylkesveg 564. ÅDT pr. 1.mars, 2012, er 7.500, noe som tilsier at her kan det opptre verdier for støy som ikke er forenlig med boligbygging. Det ligger ikke, og det er heller ikke planlagt boliger innenfor planområdet. Støy fra veien til f.eks. kontorarbeidsplasser, kan stoppes/ reduseres med ekstra tiltak ved oppbygningen av fasadene. Støy som oppstår av aktiviteter innenfor planområdet, kan kontrolleres og evt. reduseres ved støykilden. Plassering av det lange lager- og forretningsbygget langs Salhusvegen er gunstig for området fordi det virker som en støyskjerm som reduserer støyen inne i området, kfr. støyvarselkartet nedenfor. Det er ikke påvist forurensning fra omgivelsene inn i planområdet bortsett fra eksos fra trafikken til, fra og forbi Åsane Byggsenter. Det er heller ikke noen aktivitet i planområdet som medfører forurensning. Fra tiltakshaver, som opprinnelig startet opp med aktivitetene på stedet i 1966, er det opplyst at det gjennom årene ikke har vært drevet aktiviteter som har medført forurensing i grunnen eller andre steder.

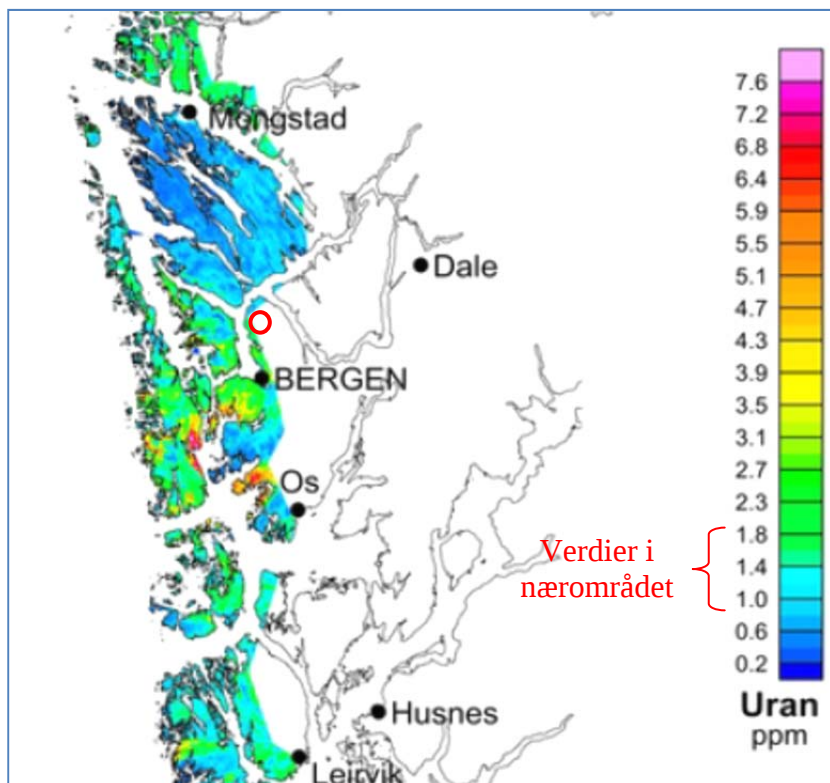
I følge brosjyre "Radonkartlegging i skoler/barnehager og borebrønner i Midthordaland gjennomført av Næringsmiddeltilsynet og teknisk hygiene for Bergen og omland, er det ikke kritiske verdier for radon i Åsane bydel, unntatt i Eidsvåg hvor det er målt mer enn 200 Bq/m<sup>3</sup>.

Radonforekomster i Åsane ansees derfor å være innenfor de grensene hvor det ikke er nødvendig med tiltak for å stoppe radongass fra grunnen, d.v.s. mindre enn 100 b/m<sup>3</sup>. Se oversiktskart om uranforekomster i grunnfjellet nedenfor.




Planområde 

**Støyvarselkart Fylkesveg 564, Salhusvegen**  
 (utsnitt av kart for Bergen nord, Statens vegvesen)  
 Beregnet støynivå  $L_{den}$  (dBA): gul sone: 55-65 dBA,  
 rød sone: over 65 dBA



Verdier i nærområdet

Uranforekomster i grunnfjell langs Vestlandskysten.  
 (Planområde ) NGU

Det går en høyspentledning over området med spenning på 20 kV. Byggegrense til ytterste ledning er 6 meter, mens rydebredde i skog er 8 meter på hver side fra midte tracé. Sikringszone for høyspenttracéen er tatt inn i reguleringskartet med en bredde på 16 meter, d.v.s. 8 meter på hver side av linjens midtlinje.

Høyspentledningene ansees ikke å ha stråling som er til fare for de som oppholder seg i området.

Andre kilder for elektromagnetisk stråling er ikke kjent.

#### 7.07.8 Samfunnssikkerhet, beredskap, risiko. ROS-analyse.

Oversikten nedenfor i tabell 2, er basert på NS 5814 og DSBs temainformasjon 10, "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging".

Forhold som er med i sjekklisten, men ikke aktuelle i planområdet eller i omgivelsene, er markert med "Nei" i kolonne for "Aktuelt?". Det kan likevel være tatt inn omtale i kommentarfelt for å klargjøre hvorfor det er valgt.

Se forøvrig pkt. 7.05 Rasområder.

Oversikt over gradering av sikkerhet:

Metoden for vurdering av **sannsynlighet** for uønskete hendelser, er delt i:

- **Lite sannsynlig (1)** : Teoretisk kan hendelsen finne sted (sjeldnere enn hvert 100. år)
- **Mindre sannsynlig (2)** : Kan skje (ikke usannsynlig – ca. hvert 10. år)
- **Sannsynlig (3)** : Kan skje av og til, periodisk hendelse (årlig)
- **Svært sannsynlig (4)** : Kan skje regelmessig, er kontinuerlig til stede

Oversikt over gradering av konsekvenser:

Metoden for vurdering av **konsekvenser** som følge av uønskete hendelser, er delt i:

- **Ubetydelig (1)** : Ingen person- eller miljøskader, systembrudd er uvesentlig
- **Mindre alvorlig (2)** : Få/små person- eller miljøskader, systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
- **Alvorlig (3)** : Behandlingskrevende person- og miljøskader, system satt ut av drift over lengre tid
- **Svært alvorlig (4)** : Personskade som medfører død eller varige mén, mange skadd. Omfattende og langvarige miljøskader. System(-er) settes varig ut av drift.

Oversikt over risiko og sammenhengen mellom sannsynlighet og konsekvens, er tatt inn i tabell 1 nedenfor.

**Tabell 1: Matrise for risikovurdering:**

Konsekvens Sannsynlighet	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	2. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

Spesifikk gjennomgang for planområdet:

**Tabell 2: Bruttoliste m/mulige uønskede hendelser:**

Hendelse/situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar / tiltak
<b>A: Natur- og miljøforhold:</b>					
<b>Ras/skred/flom/grunnforhold.</b>					
<i>Er området utsatt for, eller kan planen / tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseras-/skred; steinsprang	JA	4	3		Delvis nakne fjellsider med løse steinblokker. Sikring pågår og skal gjennomføres for alle områder hvor geologer har opplyst at det kan være fare for ras, skred.
2. Snø-/is- /sørperas	JA	3	2		De samme fjellsidene i pkt. over, er områder hvor vann dreneres og fryser til is som kan rase. Store snømengder kan også rase. Det pågår sikring m/nett mot isras.
3. Flomras, kvikkleire	NEI			Ingen	Tidligere myrområde med lite løsmasser
4. Elveflom	JA	2	1		Mindre bekk lagt i kanal/rør kan gå over bredder i dam (utvidelse av bekk) ved mye nedbør. Det er gjennomført sikringstiltak.
5. Tidevannsflo, stormflo	NEI			Ingen	
6. Radongass	JA	2	2		Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig og innenfor anbefalte grenseverdier: - Tiltaksgrense på 100 Bq/m <sup>3</sup> - Så lave nivåer som mulig – tiltak kan også være aktuelt under tiltaksgrensen - Maksimumsgrenseverdi på 200 Bq/m <sup>3</sup> Området ikke undersøkt spesielt undersøkt m.t.p. radonforekomst, men lite uran i grunnen i følge Statens strålevern. Se eget kart foran.
<b>Klima, vær- og vindeksponering</b>					
<i>Er området utsatt for:</i>					
7. Vind	JA	2	2		Vind langs (nordvest og sørvest) dalen kan bli sterk p.g.a. innsnevring i planens sørvestre del
8. Store nedbørsmengder	JA	2	2		Store nedbørsmengder kan forårsake oppstuing av vann i mindre dam i området. Har ikke forekommet etter utviding/utbedring av bekkeløp mot nordvest.

<b>Landskapsformer</b>					
<i>Fins det farlige landskapstrekk som kan være en fare for mennesker/dyr</i>					
9. Skrenter, stup	JA	2	3		Naturlige skrenter innenfor hele området som er vanskelig tilgjengelig, men kan utgjøre fare for turgåere. Skrenter i utsprenge områder sørøst for verkstedsbygg bør sikres med gjerder. Dette vil bli opprustet i forb. m/fjellsikring.
10. Store trær (vindfall)	JA	3	2		I Djupedalen er det en del større grantrær som kan utgjøre en fare ved kraftig vind. Plantete trær. Disse vil imidlertid bli fjernet ved klargjøring for utbygging
<b>Natur- og kulturmiljø m.m.</b>					
<i>Medfører planen/tiltaket fare for skade på:</i>					
11. Sårbar flora	NEI			Ingen	
12. Sårbar fauna/fisk	NEI			Ingen	
13. Verneområder, natur- o.a.	NEI			Ingen	
14. Vassdragsområder	JA	2	2		Opprinnelige bekkefar bearbeidet gjennom tiden. Også oppdemming for å få reservoar av slokkevann i tilfelle brann.
15. Autom. fredete fornminner	NEI			Ingen	
16. Nyere tids kulturminner, kulturmiljø	NEI			Ingen	Ikke aktuelt
17. Viktige landbruksområder (jord-/skogressurser/ kulturlandskap)	JA	4	1		Plantet granskog vil bli delvis tatt ut. En del er hogstmoden.
18. Parker og friluftsområder					Turstier i nordre del av planen. Vil bli opparbeidet og markert fra internt veinett ut i terrenget
19. "Urskog", andre sårbare områder	NEI			Ingen	Ingen områder kan karakteriseres under "urskog"
<b>B: Menneskscapte forhold:</b>					
<b>Teknisk og sosial infrastruktur</b>					
<i>Medfører planen/tiltaket konsekvenser for strategiske områder og funksjoner:</i>					
20. Vei, bro, knutepunkt	NEI			Ingen	
21. Sykehus/-hjem, andre inst.	NEI			Ingen	Det ligger en barnehage ca 300 m nordvest for området. Planarbeidet har ingen konsekvenser for den. Legges ned 6. juli, 2012.
22. Brann, politi, ambulanse, sivilforsvar (utrykningstid m.m.)	NEI			Ingen	
23. Kraftforsyning	JA	2	2		Høyspentlinje går over nordøstre deler av planen. Går i nordre del nær nye aktiviteter.
24. Teleforsyning, Internett m.m.	NEI			Ingen	
25. Vann- og avløpssystem	NEI			Ingen	Eksisterende anlegg dimensjonert for nye aktiviteter i området
26. Forsvarsområde/-anlegg o.l.	NEI			Ingen	
27. Tilfluktsrom, beskyttelses-anlegg	NEI			Ingen	Det ligger en fjellhall som kan være et aktuelt beskyttelsesrom i svært spesielle situasjoner
28. Annen infrastruktur	NEI			Ingen	
29. Idretts-/lekeanlegg	NEI			Ingen	
30. Park, rekreasjonsområde	NEI			Ingen	Se pkt. 18
31. Rekreasjonsområde i vann	NEI			Ingen	
<b>Virksomhetsrisiko</b>					
<i>Berøres planområdet av eller medfører planen/tiltaket risiko for:</i>					
32. Kilder for akutt/permanent forurensing i/ved området	NEI			Ingen	
33. Aktivitet i planområdet som medfører forurensing internt/ekstern i grunn/vassdrag	NEI			Ingen	

34. Risikofylt produksjon m.m. kjemisk industri, radioaktivitet	NEI			Ingen	
35. Støybelastning i/ved/fra planområdet (inkl. trafikk, produksjon)	JA	3	2		Fylkesveg 564 går ligger innenfor sydvestre del av planområdet. ÅDT = 7.300 pr. 1. mars 2012. Ingen boliger i området.
36. Stråling: elektromagnetisk/radioaktiv	JA	1	1		Høyspentlinje, se pkt. 24 over. Ingen andre strålekilder
37. Støv, lukt	JA	1	1		Trelast, saging, høvling kan skape støv. Bilverksted kan skape lukt
38. Skog-/lyngbrann	JA	2	2		Mindre tette skog- og lyngområder innenfor plangrenser.
39. Dambrudd	JA	1	1		Svært liten fare for brudd i dam Djupedalen. Evt. brudd vil skape små problem
40. Regulerede vannmagasin, m/ fare for usikker is, endr. i vannstand	JA	3	3		Is på dammen i Djupedalen og på tjønn sør for nordre innkjørsel, kan være fristende å ferdes på. Dam i Djupedalen ligger i dag isolert i forhold til vanlig ferdsel, og er vanskelig å overvåke. Vil forsvinne som fare ved utbygging. "Gåsedam" inngjerdet m/ stakitt- og nettinggjerde.
41. Gruver, åpne sjakter, steintipp o.l.	NEI			Ingen	
42. Steder for behandling av risikoavfall	NEI			Ingen	
<b>Transport</b>					
<i>Er det fare for / risiko ved:</i>					
43. Ulykke ved transport av farlig gods til/fra/forbi planområdet	JA	2	2		Vanlig transportvei uten spesielle steder for mottak av farlig gods
44. Farlige avkjørsler/kryss/ fotgjengeroverganger/ busslommer m.m.	JA	3	2		T-kryss "strammet" opp i 2007 Det er bygget egne busslommer
45. Skader på myke trafikanter	JA	3	2		I perioden fra 2000 registrert 3 mindre alvorlige trafikkulykker.
<b>Risiko for sabotasje/terror</b>					
<i>Kan planen/tiltaket være mål for, eller medfører planen/tiltaket risiko for:</i>					
46. Sabotasje/terror	NEI			Ingen	Ikke sannsynlig at dette området vil bli utsatt for sabotasje/terror

**Tabell 3: Kriterier for vurdering av konsekvensene av uønskede hendelser:**

Skadetype:	Personskade	Miljøskade	Skade på eiendom, forsyning, m.m.
Grad av konsekvens:			
1. Ubetydelig	Ingen alvorlig skade	Ingen alvorlig skade	Systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig	Få / små skader	Ikke varig skade	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem mangler
3. Alvorlig	Behandlingskrevende skader	Midlertidig / behandlingskrevende skade	System settes ut av drift over lengre tid, alvorlige skader på eiendom
4. Svært alvorlig	Personskade m/død, varig mén. Mange skadd	Langvarig miljøskade	System settes varig ut av drift, uopprettelig skade på eiendom

**Tabell 4: Oppsummering av risikovurdering:**

Konsekvens	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet				
4. Svært sannsynlig	17,		1	
3. Sannsynlig		2, 9, 10, 35, 44,45	40,	
2. Mindre sannsynlig	4,	6, 7, 8,14, 24, 38, 43		
1. Lite sannsynlig	36, 37, 39			



#### 7.06.9 Andre samfunnsmessige fordeler/ulempes.

En av næringsområdets fordeler er plasseringen langt fra nærmeste boområder og at det er relativt lett å nå med bil.

Området vil i fremtiden, hvis veialternativ D blir valgt som tracé mellom Åsane sentrale deler og Nordhordlandsbrua, bli så og si ”koblet direkte” på det overordnede veisystemet for Bergens-regionen.

Virksomheter som medfører ”rot” og ”uorden” og skaper støy kan med fordel bli lagt til området, fordi landskapet er med å skjerme mot store overblikk og innsyn.

## **8. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET (DAGENS SITUASJON)**

### 8.01 Generelt

Større deler av området som skal reguleres, har blitt opparbeidet i mange etapper siden midten av 1960-årene. Utviklingen av området har skjedd som et resultat av behovet for ekspansjon for de forskjellige næringsvirksomheter som byggmester Aadnekvam etter hvert startet opp. Med tiden er det imidlertid kommet inn en rekke andre bedrifter med andre typer virksomheter – bl. a. en rekke butikker. Utviklingen har skjedd uten at det har ligget en reguleringsplan til grunn for de enkelte tiltak – bygninger er oppført etter godkjent byggeommelding i henhold til gjeldende plan- og bygningslov med dispensasjon fra plankrav etter innføring av kommuneplanens arealdel.

Gjennom tiden er det opparbeidet to avkjørsler fra Salhusvegen, fylkesveg 564 – en (hoved-)avkjørsel i nordvest og en i sørøst.

Innenfor planområdet ligger 4 parseller som har følgende eiere:

- G.nr. 181, b.nr. 1: Leif Vidar Hitland,
- G.nr. 181, b.nr. 5: Dødsbo etter Karl M. Hitland,  
(eierinteresser ivaretas av Byggmester Asbjørn Hitland AS)
- G.nr. 181, b.nr. 18: Ådnekvam og Sønner AS Eiendomsselskap
- G.nr. 181, b.nr. 23: Ådnekvam Bygg og Eiendom AS

### 8.02 Beliggenhet

Planområdet ligger på gården Hitland, nordøst for og inn mot Salhusvegen, Fylkesveg 564, ca. 3 km fra Åsane senter og ca. 1 km sørøst for Støbotn (endeholdeplass for Skyss rute 3).

### 8.03 Avgrensning

Grensene for planområdet følger i hovedtrekk avgrensningen som er tatt inn i kommuneplanens arealdel for den delen av byggeområdet I/K/L/3 som ligger nordøst for Salhusvegen. Den delen av formålet som ligger sørvest for veien, vist i kommuneplanens arealdel, er ikke tatt med. Se utsnitt av KPA over, pkt. 4.2.

Her ble det varslet oppstart av reguleringsarbeid 30.04.2011– se pkt. 4.3.

#### 8.04 Tilstøtende arealers bruk/status

Arealene utenfor planområdet er LNF-områder i kommuneplanens arealdel. I sørøstre del av planen gir en smal stripe av byggeområde I/K/L4, forbindelse til foreslått nytt formålsområde for industri/kontor/lager.

#### 8.05 Eksisterende bebyggelse

Bebyggelsen innenfor planområdet er nesten vokst ”organisk” etter hvert som nye behov har oppstått. Det har vært oppført nybygg, tilbygg og vært gjennomført ombygginger. Totalt sett er det blitt et variert bygningsmiljø. Bruksendringer har også ført til endringer av bebyggelsen – etter nedlegging av industrivirksomhet er det bl.a. kommet inn andre funksjoner som f. eks. kontorer og butikker. Dette har vært et dynamisk industrimiljø hvor forefallende behov er blitt løst etter hvert som de har oppstått. I tillegg er det benyttet flere midlertidige bygg og haller.

Se oversiktsbilder på sidene 1, 9, 10, denne siden og sidene 35, 37 og 59.



Sydlig del av planområdet med Salhusvegen helt til høyre



Søndre del av området med verkstedsbygg. Fjellnabb til venstre over plasthaller er sikret med bolter i senere tid (se nærbilde side 20).

De permanente byggene har store volum og de høyeste har en høyde på opp mot 15 meter. Verkstedsbygget i sørøst er 2 – 4 etasjer. Det er også sprengt inn en hall på ca. 1000 m<sup>2</sup> i fjellet nordøstover fra anlegget. Utbyggingen ble godkjent av byggesaksavdelingen 14.02.85 og skjedde i forståelse med grunneier Leif Vidar Hitland fordi hallen går innunder/inn på hans eiendom. Spesifikasjon av fjellhallen er tatt inn i plankartet for vertikalnivå 1, fjellhallen.



Utsikt over den utbygde del av området, Salhusvegen til venstre. Djupedalen inn til høyre (stiplet pil).

#### 8.06 Topografi/landskapstrekk

En stor del av planområdet er et opprinnelig myrområde som ved ifylling av steinmasser, ble et plant område hvor det ble lett å plassere større industribygg. Det flate området går inn mot utsprengte skjæringer i den høye fjellsiden i nordøst. Fjellet faller til dels bratt ned mot den planerte flaten og blir en naturlig barriere. Det er to klare nivåer i de flate delene med en høydeforskjell på ca. 4 meter (ca. 119 og ca. 123 m.o.h.). Det er også et lite areal helt i sørøst i planen som ligger på ca. kote 127. Området ligger i bunnen av dalføret mellom Ulsetstemma, de flate partiene på Hitland og ned mot sjøen i Mjølkeråen. I sydvest, på den andre siden av fylkesvei 564, ligger et høydedrag, Toppefjellet, med høyde ca. 253 m.o.h.

#### 8.07 Solforhold

Dalføret/forkastningen som planarealet ligger i bunnen av, går i retning sydøst til nordvest. Dette gir bra sol- og lysforhold om formiddagen fra april til september. Toppefjellet vil kaste skygge i mesteparten av vinterhalvåret når solen står i syd- og sydvestlig sektor. Når solen går fra sydvest mot nordvest, vil den belyse planområdet i den lyse årstiden. Siden dette ikke

er et område beregnet for boliger, anser vi at sol-/skyggeforholdene har mindre betydning for planutformingen.

#### 8.08 Vegetasjon, dyreliv og andre naturforhold

De områdene som ikke er tatt i bruk allerede, og som nå har utløst dette planarbeidet, har vært tidligere beiteområder for Hitlandgårdene. Etter at dyreholdet og beiting opphørte, har det grodd opp mye løvskog og annen vegetasjon. Dyrelivet er i hovedtrekk som i ubebygde områder som ligger i sammenheng med store friområder med fjellpartier. De dyrene som gjør mest av seg her, er hjort. De har trekkstier tett innpå industriområdet og på tvers av dalføret. Fordi det er få eller ingen beitedyr i området, har hjorten fått gode betingelser for beiting og for å kunne holde seg skjult i en vegetasjon som blir tettere og tettere etter hvert som tiden går. Se brev fra Trond Ådnekvam, Ådnekvam og sønner AS eiendomsselskap, pkt. 10.01.2, brev 19.

Andre og mindre dyreslag som fins i lignende naturtyper, fins også her. Området ligger dessuten i ytterkanten av store fjellpartier som Høgstefjellet, Vetten og Tellevikafjellet hvor det er gode forhold for ville dyr av ulike slag.

#### 8.09 Grønne interesser

Området ligger langt fra boligområder, og det er få eller ingen barn som bruker eller har brukt områdene som ligger innenfor planområdet. LNF-områdene nord for planområdet er utgangspunkt for turer inn til fjellene nevnt over. Her er det synlige stier i terrenget. Det er ikke observert at barnehager eller skoler bruker noen av naturområdene i eller i nærheten av planarealene. Den private barnehagen som ligger ca. 200 meter nordvest for plangrensen, i Salhusvegen 61, har opplyst at de ikke bruker noen av de områdene som ligger innenfor plangrensene. Deres turområder ligger nordvest for planområdet.

Se forøvrig pkt. 10.02.2 –under ”Kommentarer” til merknad fra Skogly barnehage, brev 07.

#### 8.10 Kulturminneverdier

Industri- og senere kontor- og butikkvirksomhetene i dette området er bygd opp etter oppstarten i midten av 1960-årene. Det fins ikke nyere kulturminner innenfor denne virksomheten fordi den hele tiden har vært i endring. Det meste av de flate partiene hvor bygningsmassen ligger, er myrer som er fylt igjen med steinmasser. Automatisk, fredete fornminner fins ikke i området og potensialet for arkeologiske funn, er lite. Det er heller ikke påvist kulturminner fra landbruksvirksomheten i området (steingjerder e.l.).

#### 8.11 Vei og trafikkforhold

Salhusvegen, fylkesvei 564, har relativt liten stigning mot sørøst i planområdets sørvestre deler. I nordvestre del er stigningen svært liten. Veien har en gjennomsnittlig stigning på ca. 1 : 20 fra nordvestre innkjøring til industriområdet og opp til høydebrekket vest for Ulsetstemma. Regulert hastighet på strekningen er 60 km/t. Trafikkmengden på veien oppgitt til 7.300 ÅDT i Statens vegdatabank (Statens vegvesen, april 2012). Den vestlige avkjørselen inn til planområdet er for utflytende og ustrukturert slik den var bygget opp. Statens vegvesen v/ Hordaland vegkontor har prosjektert og delvis gjennomført opprustning i deler av avkjørselen i kombinasjon med busslomme i 2007. Den foreslåtte løsningen er tatt direkte inn som del av planen. Det er kun busslommen som er gjennomført, selve krysset vil bli



gjennomført når planen er vedtatt. Se eget vedlagt kart fra Hordaland vegkontor. Den østlige avkjørselen er godkjent av Statens vegvesen. Salhusveien er i dag ikke en primær skolevei i dette området. Det er ikke gang- og sykkelvei langs hovedveien, og det føles, og er ganske utrygt å være fotgjenger langs veien. Det er tråkk/spor etter gående på nordøstre veiskulder mellom Åsane Byggsenter sitt område/bussholdeplassen og Skogly barnehage og boliger lenger vest.

Det er ikke registrert snarveier gjennom området, men utenfor planen, i LNF-områdene ligger det stier som fører opp mot fjellpartiene i nord. Det er registrert 3 ulykkeshendelser av mindre alvorlig karakter siden 2000 i nærområdet. Se kart for registreringssteder side 27, Ang. trafikkstøy, se pkt. 6.7, 7.07.7 og støykart side 28.



Vestre avkjørsel delvis opparbeidet etter utforming av Hordaland vegkontor (vestre del)



Østre avkjørsel med fordelingsveier til forskjellige terrengnivå. Salhusvegen til venstre.



## 8.12 Vassdrag, vannveier

Det renner en bekk gjennom området som kommer fra nedslagsfeltene vest for vannskillet (som ligger nærmere Ulsetstemma - Ulsetstemma ligger øst for vannskillet). Bekkeløpet har vært lagt om og delvis lagt i rør under utvikling av området.



Damanlegg i Djupedalen bygd i 1966 for å skaffe slukkevannreservoar for eventuell brann

Bekken går videre langs Salhusvegen hvor det noen steder er lagt inn betongrør for å sikre at veiskulderen ved Salhusvegen ikke siger ut i bekkeløpet eller blir vasket vekk når bekken er flomstor. Se bilde side 37.

Vannveiene (bekkene/elven) gjennom dalføret har siden oppstarten av industriaktivitetene vært bearbeidet ved nyanlegg og utvidelser. En del av omleggingene og endringene er foretatt fordi det tidligere var oversvømmelser i området ved store nedbørsmengder. Bekker og vannsig er derfor lagt i rør for å unngå flom/oversvømmelse. Bekkeløpet er bl. a. utvidet til "dam" med "parkområde" rundt. "Dammen" og grøntarealene rundt er oppholdssted for en del tamgjess. Utvidelsen av bekken/elven virker som fordrøyningsbasseng ved store vannføringer.



Området med det oppdemte vannmagasinet i Djupedalen



I Djupedalen er det opparbeidet et kunstig, vann etter oppføring av en mindre demning. Opprinnelig var området et myr- / sumpområde med et mindre ”bekkesig” som endte i hovedbekken i bunnen av dalen. Se bilder over.



”Gåsedammen” m/park er opparbeidet som del av bekken gjennom dalføret. Sikret med stakitt- og nettingjerde. Sett mot nordvest - Salhusvegen til venstre.



Bekkefar fra området supplert med betongrør for å unngå utrasning m/oppdemming og sikre vannføring (ca. 100 meter vest for nordvestre avkjørsel)

### 8.13 Vann og avløp

Det ligger en kommunal vannledning med diameter 250 mm i Salhusvegen. Ledningen som kommer fra Toppe for å forsyne industriområdet med vann til vanlig forbruk og til brannslukking, ble lagt i 1988. Avløpsledningen, som også ligger i Salhusvegen, er på Bergen kommunes VA-etats kart som vedlegg til deres merknad til oppstarten av planarbeidet, vist med betegnelsen "SP 100 K", d.v.s. en ledning med diameter 100 mm. Dette er feil. Trond Ådnekvam har hatt kontakt med VA-etaten som har vært på stedet og påvist at det opprinnelig er lagt en 250 mm ledning av betongrør (oppsynsmann Børdal fra VA-etatens avd. i Åsane bydel). Senere er det lagt inn en 160 mm "strømpe" for å sikre betongledningen over ett strekk på ca 40 meter der hvor den nye busslommen nå er opparbeidet (nordvest for vestre avkjørsel). Avløpsledningen er også offentlig – den ble overtatt av Bergen kommune i 1988 fra Byggmester Ådnekvam AS.

Haugen VVA AS har utarbeidet VA-planer for området, datert 28.02.2014. Materiellet er behandlet av VA-etaten, Bergen kommune som har gitt uttalelse 11.04.2014.

### 8.14 Støy

Den eneste støyen i området, er trafikken på Salhusvegen. Denne støyen oppleves ikke som noe problem for planområdet fordi det er et aktivt næringsområde med flere forskjellige lyd-/støykilder. Det kan også oppstå annen støy innenfor plangrensene, og støy må forventes fra intern trafikk og industrivirksomhet. Se støykart fra Statens vegvesen under side 27.

### 8.15 Offentlig kommunikasjon / kollektivdekning

Buss nr 35 fra Skyss går i Salhusvegen mellom Åsane terminal og Hordvik. Den går omtrent hver time bortsett fra i rushtidene, da intervallene går ned mot en ½-time. På lør- og søndager er avgangene færre. Det er stoppested i begge retninger innenfor planområdet. I tillegg går Skyss sin rute nr. 3 til / fra Støbotn snuplass (kjører ikke i Salhusvegen ved Åsane byggsenter) som ligger knapt 1 km unna. Her går bussene ca. hvert 10. minutt i rushtiden. Det er imidlertid en svært usikker strekning å gå og sykle langs fordi det ikke er fortau eller gang-/sykkelvei langs denne delen av Salhusvegen.

### 8.16 Energi

Området får el-forsyning fra BKKs linjenett. Byggmester Ådnekvam AS har bygget opp et eget varmesentralanlegg basert på bruk av flis gjenvunnet fra paller, emballasje og avkapp fra produksjon o.l. Det forsyner store deler av området med vannbåren varme. Resten (b.nr. 23) er basert på oppvarming med olje og elektrisitet.

Norges vassdrags- og energidirektorat annonserte 26.08.08 i Bergens Tidende at BKK Varme AS hadde søkt om fjernvarmekonsesjon for Ulset, Åsane senter, Nyborg og Liamyrane. Byggmester Ådnekvam AS har vært i møter med BKK Varme AS og tatt opp hvilke konsekvenser dette får for deres varmeanlegg. Eventuell tilkobling vil sannsynligvis bli et spørsmål om drifts- og vedlikeholdskostnader for eget anlegg sammenholdt med BKK Varme



AS sine tilbud for industrianlegg. Varmesentralen er planlagt bygget ved Ulsetstemma, i området der BIRs gjenvinningsstasjon ligger (sørøst for planområdet). Det er ikke mulighet for tilknytning til andre energikilder.

#### 8.17 Privat og offentlig servicetilbud

De nærmeste offentlige servicetilbud ligger i Åsane sentrale deler. De nærmeste private ligger innenfor planområdet samt områdene rundt Åsane senter og Toppe senter. Innenfor planområdet er det butikker knyttet til bygnings-, innrednings- og bilbransjen (generelt verksted og et par spesialverksted for girkasser og oppretting/lakkering).

#### 8.18 Risiko og sårbarhet

All informasjon om risiko og sårbarhet er tatt inn i kapitlet om konsekvensutredning, kap. 7.

#### 8.19 Forurensning, radon, elektromagnetisk stråling

Det er ikke grunn- eller luftforurensing i området.

I følge brosjyre ”Radonkartlegging i skoler/barnehager og borebrønner i Midthordaland gjennomført av Næringsmiddeltilsynet og teknisk hygiene for Bergen og omland, er det ikke kritiske verdier for radon i Åsane bydel, unntatt i Eidsvåg hvor det er målt mer enn 200 Bq/m<sup>3</sup>. Se kap. 7, Konsekvensutredning.

Det går en høyspentledning over området med spenning på 20 kV. Byggegrense til ytterste ledning er 6 meter mens ryddebredde i skog er 8 meter på hver side fra midte tracé. Det er vanskelig å vurdere om planområdet kan være bombemål under en internasjonal krise, men transformatorstasjonen v/Ulsetstemma ca. 6 – 700 meter unna vil sannsynligvis være det. Se egen ROS-gjennomgang i kapittel 7, Konsekvensutredning.

#### 8.20 Privatrettslige bindinger

Grunneier Leif Vidar Hitland som solgte arealene til Ådnekvam og sønner AS Eiendomsselskap, har tinglyst veirett over arealene for å komme til områdene han eier nord for planområdet. Se pkt. 6.4 og redegjørelse i eget avsnitt, kap. 12 ”Forslagsstillers avsluttende kommentarer” om veiutløsning for hans områder, i tillegg til hans merknad til oppstart av planarbeidet pkt. 10.01.2 m/kommentar.

## **9. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

### 9.01 Overordnede planer og vedtak

Planområdet er tatt inn som byggeområde for "Forretning, kontor, industri" (1811) i gjeldende kommuneplan arealdel 2006 – 2017 (2025). Den samme formålstype er videreført i forslag til ny kommuneplan 2010. Planforslaget får ingen konsekvenser for andre overordnede planer og vedtak.

### 9.02 Eksisterende reguleringsplaner

Det ligger ingen reguleringsplaner som grenser til planområdet. I nærheten ligger planområde for ny veiforbindelse til Nordhordlandsbrua som får kryss for påkobling av Salhusvegen like ved Ulsetstemma. Grensen til kommunedelplan "Åsane sentrale deler" går rundt Ulsetstemma og gjennom området for det foreslåtte krysset. Se pkt. 4.03.

### 9.03 Estetikk

Generelt er det bygningsmessige uttrykket i Åsane byggsenter likt det en finner i lignende næringsområder. Det bærer preg av en gradvis utbygging gjennom flere år med et mangartede uttrykk i bygningsmassen både i materialbruk, farger og former. Takten i utbyggingen er ofte avgjørende for uttrykket – en større utbygging vil ofte stå frem som mer helhetlig og estetisk vellykket, enn om utvidelsene skjer som små "knoppstytinger" på forskjellige steder i området. De nye utbyggingene vil sannsynligvis bli lagt opp som større enheter og dermed bli oppfattet som mere helhetlige.

Bebyggelsen innenfor formålsområdet F/K/I3 vil ikke bli endret som følge av planen. De forandringer/nybygg som vil komme der i fremtiden, vil bli byggemeldt på vanlig måte. Innenfor F/K/I1 er det planer om bygg i 3 - 5 etasjer inn mot byggegrensen for riksveien. Bygget (-ene) vil inneholde forretninger m/lager i de nedre etasjene med kontorer over. Den nye bebyggelsen som skal føres opp i byggeområde F/K/I2, vil bli lite synlig fordi Djupedalen er trang og lukket mot omgivelsene. Dette er en av grunnene til at det her vil bli valgt å legge firma innenfor bransjer som har mange forskjellige produkter som trenger lagerplass på utearealer. Slike lagerområder kan ofte oppleves som "uryddig" når det stilles opp mange forskjellige elementer på samme flate. Kontor-, verksteds- og lagerbygg vil også bli lagt inn i dette byggeområdet. Terrengformene skjerner Djupedalen mot innsyn fra de vanlige ferdselsveiene, og det er derfor naturlig at aktiviteter som har et "rotete" uttrykk, plasseres der.

### 9.04 Konsekvenser for naboer

Uaktuelt - ingen naboer vil bli direkte berørt av planen!  
Skogly barnehage som ligger i nærheten har bekreftet at de legger ned virksomheten med siste funksjonsdag 06.07. 2012. Huset vil da bli vanlig bolighus, og sammen med en enebolig og en tomannsbolig er det de nærmeste naboene til planområdet og ligger omtrent 400 meter fra nordvestre avkjørsel til næringsområdet.

#### 9.05 Trafikk- og parkeringsforhold

Planarbeidet er et resultat av ønsket om å få bygge ut for de som holder til innenfor området i dag. På litt sikt vil utvidelsene medføre en økning av trafikkmengden til/fra området. Statens vegvesen har opplyst at det kan bli nødvendig å foreta en omlegging av Salhusvegen slik at det ved den nordvestre avkjørselen blir anlagt egne svingefelt inn til senteret. Det er lagt flere mindre, lokale parkeringsplasser spredt i området. Det er valgt å la dette gå inn som en del av byggeformålet F/K/I 3. Det er stadige endringer i layouten for formålsområdet, mens det for F/K/I 02 er usikkert hvilken løsning som blir valgt til slutt. I vestre del av planområdet er det lagt generelle parkeringsfelt i sonen mellom riksveien og tilhørende byggegrense. Her er det satt av plass for 91 personbiler (inkl. 9 biler for handikappede).

#### 9.06 Kulturminner

Det er ikke påvist kulturminner innenfor planområdet

#### 9.07 Friluftaktivitet, naturområder, barn og unges interesser i nærmiljøet

Det er ikke påvist områder innenfor plangrensene som blir benyttet til fri lek eller friluftaktivitet. Eksisterende tursti langs høyspentlinje er koblet til veianlegget opp mot Djupedalen som gjør det naturlig å bruke parkeringsplass ved Salhusvegen som utgangspunkt for turer opp i fjellområdene nord for planområdet på søn- og helligdager.

#### 9.08 Privat og offentlige servicetilbud

Planen vil ikke ha betydning for det offentlige servicetilbudet i området. Privat service kan bli utvidet når arealene i nordvest og i Djupedalen blir utviklet/utbygget. Hva slags aktivitet som kan komme, er i dag uklart – det kan bli rettet mot den vanlige forbruker (butikker for handel med større produkter) eller det kan bli verksteds- og servicevirksomhet for industri og næringsliv.

#### 9.09 Risiko og sårbarhet

Gjennom vedtak av reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene blir fjellskrenter sikret hvor det i dag kan være fare for steinras eller steinsprang. Dette gjelder spesielt i det området hvor det ligger bygninger/trafikkareal opp mot fjellskrent. I dette området er det gjennomført større sikringsarbeider etter to runder med undersøkelser av geologer. Det er satt opp sikringsnett og flere større blokker er sikret med bolter. Planen og reguleringsbestemmelsene sikrer også at ingen tiltak kan gjennomføres i Djupedalen før sikringsvoll er bygget. Det er ellers ingen andre forhold innenfor området som krever ekstra tiltak i forbindelse med risiko og sårbarhet.



Fjellside hvor det nylig er gjennomført sikringstiltak med nett, bolter / lenker og bolter

#### 9.10 Infrastruktur (vei/vann/avløp, el-anlegg etc.)

Det legges til rette for ny gang- og sykkelvei i reguleringsplanen som kan inngå i en fremtidig trasé mellom Åsane sentrale deler og Støbotn/Toppe/Mjølkeråen.

De forskjellige vei- og VA-anlegg som ligger i området, vil være tilstrekkelig for de nye aktivitetene som kommer i planområdet. Det er satt av byggeområde for oppføring av ny trafo for evt. økning av el-behovet i planområdet.

#### 9.11 Konsekvenser for næringsinteresser

Alle områdene i den foreslåtte reguleringsplanen har status som næringsområde for forretning/kontor/industri. Resultatet av planen er en utvidelse av tilbudet og dermed større aktivitetsnivå i området med etterspørsel etter varer og tjenester. Etter at ny veiforbindelse til Norhordlandsbrua er ferdig, vil planområdet bli attraktivt for virksomheter som driver innenfor bransjer med arealkrevende varer og utstyr fordi tilgjengeligheten med bil blir svært god.

#### 9.12 Juridiske/ økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen utløser ikke offentlig innløsningsplikt eller ekspropriasjonsvedtak for å kunne gjennomføres.

## **10. UTTALELSER OG MERKNADER**

I denne oversikten er det tatt inn tilbakemeldinger fra begge høringsrundene, både for varsling av igangsetting av reguleringsarbeid og for varsling av konsekvensutredning med høring av planprogram.

### **10.01 Tilbakemeldinger ved varsling av igangsetting av planarbeid**

10.01.1 Merknader fra offentlige og allmenne institusjoner ved varsel om oppstart av planarbeidet:

- 1: **Hordaland fylkeskommune, Kultur- og idrettsavdelinga,**  
Brev datert 01.11.07.

Hordaland fylkeskommune vurderer oppstartmeldinger kun ut fra interesse for kulturminner. I Bergen er det Byantikvaren som har hovedansvaret for dette feltet m.a. ved håndheving av § 9 i Kulturminneloven som omfatter undersøkelsesplikten for automatisk fredete kulturminner.

Planens påvirkning på kulturminner skal dokumenteres og vurderes i planbeskrivelsen. Fylkeskommunen kan komme med innsigelse mot planer som er i konflikt med viktige kulturminneinteresser.

De er generelt kritisk til planer som er i strid med overordnede planer og vil legge fylkes- og fylkesdelplaner til grunn for vurdering av arealbruken. De kan eventuelt komme med innsigelse mot planer som er i strid med overordnede planer.

Kommentarer:

**OBS!**

*Endring siden merknaden fra 2007: det er i dag Fylkeskonservator som har ansvar for kulturminneloven. Byantikvaren har bare rådgivende status for planmyndighetene i kommunen.*

Planen tar utgangspunkt i Arealdelen, kommuneplanen for Bergen kommune 2006-2017 (2025) hvor arealene er avsatt til formål for "Industri, kontor, lager". Det er ingen tegn innenfor planområdet som tyder på at det fins fornminner og/eller kulturminner her.

Industriområdet er bygget på en steinfylling i myr som ble påbegynt utfyllt i midten av 1960-årene. Se også uttalelsen til høring av planprogrammet under pkt. 10.02.1, brev 06.

- 2: **Fylkesmannen i Hordaland, Landbruksavdelinga,**  
Brev datert 08.11.07.

Fylkesmannens landbruksavdeling har ingen landbruksfaglige merknader til oppstartmeldingen.

Kommentarer:

Ingen.

- 3: **Bergen kommune, Helsevernetaten,**  
Brev datert 01.11.07.

Sitat:

”Helsevernetaten har gjennomgått planen. Formålet er å opprettholde status for uregulerte næringsarealer og industri.  
Helsevernetaten har ingen merknader til planarbeidet da private boliger ikke forefinnes i nærområdet.”

Kommentarer:

Ingen.

- 4: **BKK Nett AS,**  
Brev datert 13.11.07. Vedlagt oversiktskart.

De gjør oppmerksom på at det i området er høyspentkabler, høyspentlinje, lavspentkabler og nettstasjoner. Vedlagt kart viser tracé for ledningsanlegg.

Hvis planen kommer i konflikt med deres anlegg, må det opprettes samarbeid for eventuelle tiltak. De må bekostes av utbygger dersom ikke annet er avtalt.

Ved utbygging som krever forsterkning av anlegg, vil det bli regnet anleggsbidrag etter gjeldende regler.

Dersom eksisterende nettstasjoner ikke kan forsyne næringsbygg m.m., må det avsettes nødvendig areal for ny. Den nye nettstasjonen må plasseres min. 1,5 m fra veikant og med tilkomst 1 m rundt den. Størrelsen vil være 2,5 m x 4 m. Det er viktig at nettstasjonen blir plassert sentralt i forhold til effektuttaket i området. De ønsker derfor et samarbeid om plassering når det foreligger detaljplaner. Det er viktig at eventuelle endringer/omlegginger av installasjoner blir tilkjennegitt så tidlig som mulig for å kunne utføre nødvendig prosjektering innenfor en rimelig tidsramme og samordnes med øvrige arbeider.

Kommentarer:

BKK Nett AS sine krav og vilkår vil bli fulgt i det videre arbeid med planen og i oppbyggingen av området. Det er sikret et eget formålsområde, ”Energianlegg”, for ny trafo i tilknytning til det nye kombinerte formålet F/K/I 01 (”Forretning/kontor/industri 01”). Krav om plassering av trafo er tatt inn i reguleringsbestemmelsenes **pkt. 7.1.4**. Endelig plassering vil skje i samarbeid med BKK Nett AS.

- 5: **Bergen kommune, Grønn etat,**  
Brev datert 22.11.07. Vedlegg: Utsnitt av bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel.

Grønn etat tar opp 3 punkt i sitt brev (sitat):

”1. Planforutsetninger.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til industri, kontor, lager. Området er uregulert.

2. Andre overordnede registreringer som planforslaget må forholde seg til.

I Djupedalen, nord i planområdet, er det et lite vann som i dag er demmet opp. Det går en sti vest for eksisterende bygninger opp mot vannet, med videre forbindelse til stinett mot

Baugtvedt og Høgsetefjellet. Utkanten av planområdet og områdene rundt, er registrert med brukerinteresser for friluftsliv (kl. B).

### 3. Grønn etats anbefalinger.

Grønn etat minner om forbud mot tiltak i 20-metersbeltet langs vassdrag, jf.

Kommuneplanens bestemmelse 29 (se vedlegg B). Den ubebygde delen av planområdet er i dag meget kupert. Det må, som del av plangrunnlaget, utarbeides en landskapsplan som skal vise hvordan bygg og anlegg kan innpasses i landskapet på en best mulig måte. Planen må også vise hvordan terrenget kan etterbehandles for å oppnå et landskapsmessig godt resultat. Planen bør sikre at det bevares et grønt preg langs Salhusvegen. Eksisterende muligheter for ferdsels gjennom området må sikres. Planen må derfor vise trasé for en alternativ sti gjennom området.”

Kommentarer:

Vannet i Djupedalen er resultat av en tidligere oppdemming. Formålet var den gang å skaffe vannforsyning og vann for brannslukking. Vannet/tjernet er forutsatt bygget over i forslaget til den nye utbyggingen og er ikke vist i planforslaget. Det vil likevel bli opprettholdt som et reserveresevoar for slukkevann i steinfyllingen.

Offentlig vannledning Ø 250 mm ble lagt til området fra Toppe i 1988, men magasinet vil fortsatt bli opprettholdt for å sikre nok vann til sprinkler-anlegg i bebyggelsen.

Dammen/vannet er ikke en naturlig del vassdraget, og det er derfor uaktuelt å opprettholde det generelle forbud mot tiltak i 20-metersonen. Eksisterende stier i området vil bli knyttet til veier og parkeringsplasser for å gi tilgjengelighet til natur- og fjellområdene i nord. De store parkeringsarealene innenfor planområdet er disponible i helger og høytider når butikker, kontorer o.a. er stengt. Ved utbygging vil det bli laget planer for opparbeidelse av terrenget i tilknytning til bygg og plasser for parkering, oppstilling av utstyr o.l.

### 6: **Bergen kommune, Samferdselsetaten,** Brev datert 26.11.07.

Siden Salhusvegen er fylkesvei, er det Statens vegvesen som må uttale seg i forhold til planarbeidet. Samferdselsetaten har derfor ingen merknader til oppstart av privat reguleringsplan. De anbefaler likevel at det på generelt grunnlag, i et eget kapittel i planen, vurderes trafiksikkerhet og fremkommelighet med fokus på myke trafikanter. De viser til kravene i Statens vegvesens håndbok 017.

Kommentarer:

Trafiksikkerheten er ivaretatt ved at det er lagt inn ny gang- og sykkelvei langs Salhusvegens nordside. I tillegg er vestre avkjørsel som Hordaland vegkontor har utformet, tatt inn i planen. Den østre avkjørselen er også godkjent av Hordaland vegkontor.

### 7: **Bergen kommune, Helse og omsorg, Barn og unges representant** Brev datert 28.11.07.

Det må dokumenteres hvordan universell tilgjengelighet ivaretas. I planleggingen legges prinsippene for universell utformingen til grunn, det vises til bystyresak 162-07 om rullering av kommuneplanens arealdel 2006-2017: Tematiske bestemmelser og retningslinjer pkt 8:



Universell utforming/tilgjengelighet for alle.

Hensynet til barn og unges interesser må komme tydelig frem i detaljeringen. Det må dokumenteres hvordan grønnstruktur ivaretas.

Det vises til bystyresaken nevnt ovenfor hvor følgende punkter må vies oppmerksomhet:

Pkt. 10: Barns interesser

Pkt. 11: Utendørs oppholdsareal for bolig

Pkt. 12: Grønnstruktur

Kommentarer:

Det vil ikke bli lagt til rette for barn og unge innenfor planområdet fordi det ikke er ønskelig å gi tilbud som trekker dem til et potensielt farlig område. Det vil bli lagt vekt på å få universell tilgjengelighet innenfor eksisterende og nye områder.

**8: Bergen kommune, Bergen Brannvesen,**

Brev datert 28.11.07.

De forutsetter at byggverkene utformes med tanke på tilgjengelighet for rednings- og slokkemannskap og deres utstyr, både utenfor og inne i byggene. De viser TEK hjemlet i Plan- og bygningslovens § 7-28 (1997).

De viser også til "*Brannredningsarealer*", en informasjon om plassbehov ved tilkjørsel og oppstilling for brannvesenets kjøretøy på brann- og skadested. De viser til sine hjemmesider. Brannvesenet er kjent med at det er for liten kapasitet på vannledningen/vannmengde for uttak til brannslukking/sprinkler i området. Uttak til slokkevann skal være med i reguleringsfasen. VA-normen for Bergen kommune skal være utgangspunkt for krav til uttak av slokkevann. Dersom det reises bygg som skal sprinkles, må kommunen påse at vannforsyningen til sprinkling blir prosjektert og etablert.

Kommentarer:

Området er lagt til rette for å kunne ta mot store trailere for levering av varer. Dette gjør at Bergen Brannvesens biler også lett kan komme til innenfor plangrensene. Det er også mange oppstillingsplasser forskjellige steder i området. Byggmester Ådnekvam har sammen med Skansen Consult AS gått gjennom brannsikring av området, og det er ved enkle tiltak i bygningsmassen oppnådd en redusert brannbelastning i området som gjør at den vannmengden som blir levert gjennom den offentlige ledningen er tilstrekkelig for sprinkleranleggene. Dammen i Djupedalen blir derfor et reserve vannmagasin for brannslukking hvis den offentlige vannleveransen skulle svikte. Ved utbyggingen i Djupedalen, er det takshavers plan er å beholde dammen som underjordiske kamre med betongdekker over, under lagerplassene.

**9: Bergen kommune, Grønn etat,**

Brev datert 30.11.07. Vedlegg flyfoto m/ inntegnet hjortesti. Supplerende brev til brev datert 22.11.07.

*Sitat:*

”Det foreligger nå opplysninger om et hjortetrekk mellom Toppe og Mellingen som går over planområdet. På bakgrunn av dette, mener vi tiltak i det nordligste hjørnet av planområdet må

unngås. Vedlagt kartutskrift viser hvor hjortetråkket går samt grensen for hvor eventuelle inngrep er akseptabelt; langs kraftledningen og i en rett linje fra mast 536. Arealet nordøst for denne linjen bør tas ut av planområdet, eventuelt reguleres til et formål som ivaretar verdiene knyttet til hjortetrekket.”

Kommentarer:

Det er mye hjort i området. Hjorten er god til å tilpasse seg endringer innenfor sitt oppholdsområde, og nye stier blir raskt oppgått der hvor det kommer sperrer. Vi mener hjorten har tilpasset seg området som ble påbegynt i jomfruelig terreng i begynnelsen/midten av 1960-årene. Hadde hjortestammen vært truet, ville det kanskje vært kritisk med nye tiltak her, men alle som bor i området opplyser at antallet hjort har økt i forhold til den gang gårdsbrukene det ble drevet. Skogsområdene hvor det før gikk beitedyr, er nå vokst til med tett underskog som hjorten trives godt i både når det gjelder å beite og å gjemme seg i. Se brev pkt. 14 fra Trond Aadnekvam.

- 10: **Bergen kommune, Grønn etat v/Lise Bjørnen,**  
E-brev datert 08.04.08. Supplerende brev til brev datert 30.11.07 som svar på brev fra Trond Aadnekvam 28.12.07.

*Sitat:*

” Viser til epost vedrørende planarbeid for industriområdet på Hitland, gnr 181 bnr 5 m fl, samt tidligere uttalelser fra Grønn etat. Beklager sen respons på din henvendelse.

Vi har nå vurdert saken på nytt, og gått gjennom opplysningene og vurderingene gjort av Trond Aadnekvam i brev datert 28.12.07.

Egnede områder for brunstaktivitet og kalving, skjul i forbindelse med hvile og forflytning og dessuten ly for vær og vind er eksempler på kvaliteter som hjortetrekket gjennom planområdet innehar. Vi er imidlertid enige i vurderingen gjort i første avsnitt på side to i brevet fra Aadnekvam; såfremt utbyggingen terrengtilpasses og området ikke stenges fullstendig, vil hjorten trolig tilpasse seg og avpasse sine vandringsmønstre i forhold til evt. ny bebyggelse.

Grønn etat vil dermed ikke lenger avvise en evt utbygging nord for kraftledningen. Vi ber imidlertid om at det i størst mulig grad tas hensyn til hjortens bruk av området. Evt. ny bebyggelse må terrengtilpasses på en hensiktsmessig måte og bør ha et moderat omfang. Den delen av Djupedalen som ikke skal utbygges, må reguleres til et formål som ivaretar verdiene knyttet til hjortetrekket. ”

Kommentarer:

Endringen av innstilling tas til etterretning. Se brev pkt. 14 fra Trond Aadnekvam, Aadnekvam og sønner AS eiendomsselskap.

- 11: **Bergen kommune, Vann- og avløpsetaten,**  
Brev datert 03.12.07. Vedlegg: Oversiktskart offentlig VA-nett.

VA-etatens uttalelse til oppstart:

Innenfor planområdet er det:

- Vannledning, Ø 250 mm, i duktilt støpejern som ligger i Salhusvegen.

- Slukkevannsutttak i kum med brannvventil som ligger i innkjøring til industriområdet.
- Avløp, 100 mm, spillvannsledning i PVC som ligger i Salhusvegen. Det må tas hensyn til at ledningen har liten kapasitet (liten diameter). Hvis denne ønskes tilknyttet, må det beregnes at den har tilstrekkelig kapasitet.

Det vises til vedlagte kart.

VA-etats merknader til varsel om oppstart/igangsetting av planarbeid i området:

Det finnes ikke kommunale overvannsledninger i området. Bortføring av overvannet må løses ved lokal overvannshåndtering. Det er viktig at vannet fordrøyes og ikke øker flomfaren ytterligere. Eksisterende vannveier bør beholdes åpne og ikke legges i rør.

#### Kommentarer:

Det er påvist feil i VA-etats kart og oversikt for området. Trond Ådnekvam har sammen med oppsynsmann Børdal, VA-etaten, Åsane bydel, konstatert at det ligger en 250 mm betong avløpsledning fra området ned til Toppe. I en del av ledningen er det lagt inn en ”strømpe” med diameter 160 mm for å sikre en strekning på ca. 40 meter der hvor det nå er anlagt ny busslomme (vest for vestre avkjørsel).

Haugen VVA AS har utarbeidet VA-plan for planområdet for å vise hvordan eksisterende og nye anlegg skal samordnes.

#### 12: **Bergen kommune, Byantikvaren,** Brev datert 18.12.07.

Byantikvaren vurderer planforslags konsekvenser både for nyere tids og automatisk fredete kulturminner i henhold til plan- og bygningsloven og kulturminneloven. I forhold til tiltak etter PBL har de en rådgivende funksjon, mens de har forvaltningsansvar når det gjelder tiltak omfattet av Kulturminneloven. Dette innebærer at Byantikvaren vurderer potensialet for funn i alle plansaker ved befaringer, undersøkelser og eventuelt senere registreringer for å oppfylle undersøkelsesplikten etter Kulturminnelovens § 9. Ved påvisning av konflikt, er det Riksantikvaren som avgjør hvordan tiltaket eventuelt kan fremmes.

Fylkeskommunen v/fylkeskonservator vurderer også planer i forhold til fylkeskommunale retningslinjer og kan reise innsigelse mot planforslag som kommer i konflikt med viktige kulturminneinteresser.

I tilknytning til arealplaner er det nødvendig med en dokumentasjon av eksisterende situasjon og en beskrivelse av kulturminnemiljø og –strukturer . Byantikvaren har utarbeidet kulturminnegrunnlag for mange av kommuneplanene, og disse må være førende for videre dokumentasjon. Tiltakshaver må uansett utarbeide materiell som kan fungere som et godt grunnlag for vurdering av planforslagets konsekvenser for kulturminneverdier. De ber om at materialet samles i en rapport som kan tas inn i Byantikvarens arkiv for denne type dokumentasjon, både som digital og trykt versjon (fargekopi).

Omfang av dokumentasjon må vurderes ut fra kulturminnestrukturer i området, men bør inneholde oversiktsfoto og bilder av strukturer og objekter samt kartangivelser og korte beskrivelser om tidligere bruk og utnytting av arealet. I selve planutredningen bør det legges frem illustrasjoner som viser hvordan nye tiltak påvirker kulturminnene. Byantikvaren kan gi nærmere avklaringer.

I dette området er det viktig å dokumentere eksisterende bygg innenfor planområdet og vise hvordan det inngår i planområdet rundt. Eventuelle spor etter jordbruk i området er også viktig å registrere.

Byantikvaren har ansvar for forvaltning av automatisk fredete kulturminner etter Kulturminneloven. De har ikke kjennskap til noen innenfor området, og de vurderer det slik at tiltaket kommer i konflikt med hittil ukjente, automatisk fredete kulturminner og anser da undersøkelsesplikten etter Kulturminnelovens § 9 for å være oppfylt. De minner likevel om meldeplikten i samme lovs § 8, 2. ledd. Varsling må skje til Byantikvaren umiddelbart og arbeid stanses til rette forvaltningsmyndighet har vurdert funnet.

Kommentarer:

Se kommentar til brev 01 over.

Området som Byggmester Aadnekvam AS startet opp virksomheten i, var et ”jomfruelig” myrområde som ble kjøpt i begynnelsen av 1960-årene og fylt ut etter hvert som aktiviteten økte. Myra og områdene rundt var opprinnelig beiteland som ikke var bearbeidet/dyrket. Det er derfor lite sannsynlig at det har vært fornminner innenfor området fra jordbruksaktivitetene. I dag er det ikke mulig å finne noe av de opprinnelige myrområdene, mens bekken/elven som opprinnelig gikk gjennom området, er delvis lagt i rør og delvis i kanal.

Det er ikke påvist steingarder eller andre synlige tegn fra gårdsdriften på Hitland innenfor planområdet.

10.01.2 Merknader fra private:

13: **Leif Vidar Hitland,**  
Brev datert 28.11.07.

*Sitat:*

”Vedr. privat reg.plan g.nr. 181, b.nr. 18 m. fl.

Viser til mottatt nabovarsel og påfølgende telefonsamtale.

Vil med dette vise til tidligere innsigelse sendt Bergen kommune ang. utnyttelse av arealet i Djupedalen til næringsformål dat. febr. 07. Gjentar kort mine innsigelser.

1. G.nr. 181, b.nr. 1 har tinglyst rett til å legge vei gjennom Djupedalen. En utbygging i mot ur/skråning mot nord vil vanskeliggjøre en fremtidig opparbeiding av veitrace p.g.a. rasfaren i uren. Ber derfor om at utbygging stopper ved kote 150 – 152 i Djupedalen.

For øvrig har undertegnede ingen kommentarer til planen.

For utfyllende kommentarer til tinglyst veirett henviser jeg til Advokatkontoret Stig Harris Dreggsalm, Bergen.”

Kommentarer:

Tiltakshaver Aadnekvam og sønner AS eiendomsselskap mener veien vil bli komplisert og dyr å bygge og i tillegg bli et skjæmmende inngrep i terrenget med store skjæringer og fyllinger. Etter samtaler i undervegs møte med Etat for byggesak og private planer, er heller ikke de innstilt på å tillate veiføring her fordi det medfører store terrenginngrep. For disse områdene nord for plangrensen, er det mye bedre å komme fra sørøst. Om disse arealene, som i dag er LNF-områder i kommuneplanen, vil bli endret til byggeområde, mener de er lite sannsynlig i overskuelig fremtid. Grunneier vil få tilgang over planområdet for drift av skog o.l.

- 14: **Ådnekvam og sønner AS eiendomsselskap,**  
Brev datert 28.12.07. Vedlegg: Kart m/viste hjortetrek i området

De har mottatt kopi av merknad fra Grønn etat om hjortetrek innenfor omsøkte planområde. De har kommentarer til dette:

Djupedalen ble søkt fradelt fra hovedbruket fra å være opprinnelig LNF-område til næring/industri. Skogsdrift og beiting var opphørt for lenge siden. Formålet var fremtidsrettet og et naturlig tilleggsareal til virksomhetene i Åsane Byggsenter. Godkjenning om fradeling til næringsformål ble gitt i 1984.

Som lokalkjent og turgåer gjennom 30 år, har Trond Aadnekvam registrert en utvikling med sterk tilvekst av skog og småkratt som følge av nedlagt landbruksaktivitet. Dette har igjen ført til langt bedre vilkår for en del viltbestander og særlig for hjortestammen, som har økt i de senere år. Hjorten har stor tilpasningsevne og finner raskt nye ruter og beiteområder. De nevner at når det ryddes skog og dyrkes ny eng, blir dette svært attraktivt for hjorten, og den lager seg nye trekkruiter. Etter manges mening har hjortestammen fått for gode vilkår og antallet burde ha vært redusert.

I Djupedalen er den del som foreslås utbygget, mindre egnet som oppholds- og beiteområde for hjort.

Hjortetrekken mellom Toppe/Myrdal og områdene opp mot Bogetveit og Mellingen er mange og alternative ruter kan brukes. På vedlagte kartutsnitt er det vist en del av de rutene som hjorten bruker. Disse rutene og terrenget sett under ett, gir hjorten mange muligheter i nærliggende områder. Hovedtrekket mellom de før nevnte områdene går over den såkalte "Prærien" og deler av Mardalen et godt stykke sørøst for Åsane Byggsenter.

En terrengtilpasset utbygging som tillater lokale trekkmuligheter i indre og nordøstlige deler av Djupedalen, vil ikke innvirke særlig på hjortevandringene. Så lenge det ikke blir fysisk stengte trekkmuligheter, vil hjorten med sin tilpasningsevne uten problem komme frem som i dag.

Formålet med utvidelsen inn i Djupedalen var behovet for fremtidig ekspansjonsmulighet. I dag er det kommet så langt at det er nødvendig med plassutvidelse for en av deres store leietakere. En begrenset utbygging som foreslått i planene for Djupedalen, er et minimum dersom prosjektet skal vær økonomisk gjennomførbart.

De henstiller derfor om at betydningen av et enkelt, lokalt hjortetrek ikke blir vektlagt slik at prosjektet ikke lar seg gjennomføre, når området er fullt av alternative trekkruiter. De viser til vedlagt kart over hjortestier i området rundt planområdet.

Kommentarer:

Dette brevet ble sendt 07.03.08 til Grønn etat v/Lise Bjørnen for kommentarer og ny vurdering av hennes uttalelse fra 30.11.07. Se pkt. 9 over. I E-brev datert 08.04.08 opplyser hun at de har vurdert saken på nytt etter å ha gått gjennom opplysningene og vurderingene gjort av Trond Aadnekvam i brev fra 28.12.07. Se pkt. 10 over.

- 15: **Leif Vidar Hitland,**  
Brev datert 10.02.08. Vedlegg: Kart m/vist forslag til fremtidig veitracé

Sitat:

"Viser til tidligere merknad ang. privat reguleringsplan nov. 07 og merknad på nabovarsel disp. søknad febr. 07 samt til telefonsamtale jan. 08 med Leif Lund, A.V.L.A/S.  
(Arkitektkontoret Vaardal-Lunde AS, vår tilføyelse)

Da merknad nov 07 ikke ble vedlagt kartskisse og dermed gav en ufullstendig begrensning av lagerområde med tanke på fremtidig veitracé gjennom Djupedalen sendes herved kart med kommentarer.

1. Da fremtidig tilførselsvei mot Nordhordlandsbroen (E 39) fortsatt ikke er vedtatt, må bnr. 1 sikre sine rettigheter med tanke på tilkomst til Øvre Mardalen for fremtidig boligbygging. På bakgrunn av dette må vi derfor be om at areal for veitracé gjennom Djupedalen blir opprettholdt som vist på kartskisse.”

Kommentarer:

Både tiltakshaver og Etat for byggesak og private planer har uttalt i ”Underveismøte” at dette er en uheldig veiløsning som vil medføre store og skjemmende terrenginngrep i Djupedalen. Veien er ikke vist hverken i regulerings- eller illustrasjonsplan. Dette veianlegget krever en omfattende prosjektering og kostnadsvurdering før det kan tas inn som et reelt prosjekt i planen. Det fins helt klart bedre alternativ for å komme til Øvre Mardalen i områdene ved den såkalte ”Prærien” lengre mot øst og Ulsetstemma for å nå de områdene Leif Vidar Hitland mener vil bli fremtidige boligområder. I gjeldende kommuneplan er disse områdene vist som LNF-områder, og det er høyst usikkert om disse områdene vil bli tatt inn i KPA som fremtidige byggeområder for boliger eller andre former for bebyggelse.

## **10.02 Tilbakemeldinger ved varsling av konsekvensutredning og høring av forslag til planprogram**

10.02.1 Offentlige og allmenne høringsinstanser, mottatt fra:

.01 **Statens vegvesen, Plan og forvaltning Bergen.**  
Brev datert, 28.03.2011.

De viser til tidligere varsling av planarbeid 25.10.07 og Arkitektkontoret Vaardal-Lunde AS (nå Og Arkitekter AS) sin forespørsel fra 04.02.09 ang. det nordre krysset i planområdet. Etter Statens vegvesen sin vurdering vil det samlede omfanget av både eksisterende forhold og nyetableringer være av et så stort omfang at en oppgradering av tilkomsten til planområdet i nord med kanalisering av krysset, må vurderes. Dette kravet må innarbeides i planprogrammet for utarbeidelse av reguleringsplanen.

Kommentarer:

Over en ti-årsperiode har et vært registrert to mindre ulykker i nærheten av det nordvestre krysset og en mindre i Salhusvegen mellom de to avkjørslene. Se oversiktskart side 27. En kanalisering av det nordvestre krysset vil gi en sikrere avvikling av trafikken til/fra Åsane Byggsenter. Det bør inngås et samarbeid med Statens vegvesen for å få avklart utforming m.m.

02. **Grønn etat, Bergen kommune.**

Brev datert 04.04.2011.

De viser til tidligere uttalelser datert 22.11.07 og 30.11.07 i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen. Ved oppstarten av privat planarbeid kom Grønn etat med anbefalinger vedr. hjortetrekk, en helhetlig landskapsplan og sikring av eksisterende ferdselsmuligheter. Det ble også minnet om forbudet mot tiltak i 20-metersbeltet langs vassdrag (KPA, best. pkt. 29). Disse anbefalingene må følges opp i det videre planarbeidet. Det oversendte forslaget til planprogram dekker de fleste grøntfaglige temaer, men Grønn etat mener at sikring av eksisterende vassdrag bør inkluderes som eget tema i konsekvensutredningen. Vannet som ligger i Djupedalen, med tilhørende vannstreng, må bevares og grønnstruktur i 20-metersbeltet bør opprettholdes.

Kommentarer:

Det har tidligere vært meldt tilbake til Grønn etat at det er registrert mye hjortetråkk i områdene rundt planområdet. Utvidelsen av industriområdet vil ikke være til hinder for hjortenes bevegelser, men vil kanskje medføre at de endrer noe på enkelte trekkveier. Problemene i området er ikke at hjorten får redusert det areal den kan oppholde seg i, men heller at det er for mange dyr. I mange bynære områder går hjort inn i private hager og gater og ser ut til å tilpasse seg bymiljøet og finne nye områder og trekkruiter. Vannet i Djupedalen ble oppdemmet i starten ved utbygging av anleggene for å kunne ha et reservoar med slukkevann i tilfelle brann, da det ikke var offentlige vannledninger i nærheten. Overvannet fra Djupedaldammen renner gjennom rør ned i regulert bekk/elv som går ut av planområdet i nordvest. Bekken/elven følger Salhusvegens nordøstre side med fallretning mot Mjølkeråen. Noen strekninger er lagt i rør for å sikre at ikke veien skal bli undergravet ved større vannføringer. Siden alle vannveiene innenfor det foreslåtte planområdet er "kunstige", d.v.s. opparbeidet, omarbeidet og delvis lagt i rør, er ikke dette å betrakte "vassdrag" i den forstand som vi oppfatter at bestemmelsene i kommuneplanen, pkt. 29, legger opp til. Det ligger nå offentlig vannledning som dekker det behovet for slukkevann som vannet i Djupedalen opprinnelig var demmet opp for. Områdene hvor det ligger, er foreslått til utbyggingsområde i planforslaget, men vannreservoaret vil fortsatt bli opprettholdt i fyllingene som et ekstra fordrøynings- og reservemagasin.

03. **Helsevernetaten, Bergen kommune.**

Brev datert 11.04.2011.

De opplyser at Helsevernetaten uttaler seg som helsemyndighet. Lov om helsetjenesten i kommunene, § 1- 4, pålegger helsetjenesten, gjennom råd og uttalelser, å medvirke til at helsemessige hensyn blir ivaretatt i andre offentlige organers planlegging. Etter en innledning om status og utvikling av området, bemerker Helsevernetaten at Skogly barnehage ligger 3-400 meter nord for planområdet. Barnehagen og andre gående benytter den sterkt trafikkerte Salhusvegen som gang-/sykkelveg. Barnehagen har uttrykt bekymring grunnet manglende gangveg i retning Mjølkeråen.

De gjennomgår Støy og inneklime og tar spesielt opp bygge- og anleggsstøy og radon. Etter en gjennomgang av hvilke generelle regler som gjelder, ber de om at utbygger har en tett dialog med barnehagen slik at støyende arbeider blir varslet og at barnehagen kan ta sine forholdsregler.



Når det gjelder radon, viser de til Tekniske forskrifter til PBL § 8-33, pkt 4. De gjør i tillegg oppmerksom på at tilkjørte masser ikke må hentes fra områder hvor det er risiko for radon.

Under "Ulykker", tar de opp "Sikker skolevei" og gjør oppmerksom på at økt trafikk og tungtrafikk i forbindelse med utbygging på Hitland, kan medføre større fare for ulykker, spesielt for barn og unge i nærmiljøet. Det bør anlegges gang-/sykkelvei fra planområdet i retning Mjølkeråen.

De opplyser at det er viktig at evt. avfall og overskuddsmaterialer fra byggeprosessen fraktes til godkjent fyllplass i henhold til forurensningslovens bestemmelser.

Kommentarer:

For oversikt over støy, radon og forurensing, se pkt. 7.07.7.

Ang. "Sikker skolevei": Det er ikke aktuelt innenfor planområdet fordi det ikke går skoleelever her. Det er lagt inn gang- og sykkelvei i planen for å sikre plass til fremtidig utbygging langs Salhusvegen.

#### 04. **Samferdselsetaten, Bergen kommune.**

Brev datert 13.04.2011.

Det er ingen kommunale veier innenfor planområdet, og de anser ikke at noen av veiene i området vil bli kommunale veier. Videre planarbeid faller derfor ikke inn under deres forvaltningsansvar.

Dersom det likevel planlegges offentlige veier, må Statens vegvesens retningslinjer følges og samferdselsetaten skal ha tilsendt detaljerte tekniske planer (inkl. evt. veilys) til godkjenning før søknad om igangsetting sendes.

Kommentar:

Det skal samarbeides med Statens vegvesen om avkjørsler og gang-/sykkelvei.

#### 05. **BKK Nett AS.**

Brev datert 18.04.2011.

De viser til sin tidligere uttalelse og opplyser at BKK Nett sitt forsyningsnett innenfor planområdet omfatter 3 nettstasjoner, høyspentkabler og høyspentlinjer. De ber om at det tas hensyn til høyspentkablene i planarbeidet. De legger ved tracékart som viser nettanlegg. Ved ytterligere utbygging er det svært sannsynlig at det må inn én eller flere nettstasjoner for å dekke fremtidig effekt- og energibehov. Antall nettstasjoner vil være avhengig av det endelige effektbehovet og hvor stor del som vil bli dekket av andre energibærere/-kilder. Det er ønskelig at nødvendig areal for nettstasjoner tas med i reguleringsplanen. Alternativt kan det tas inn i reguleringsbestemmelsene at nettstasjoner kan etableres innenfor andre byggeformålsarealer, evt. hvilke. Her må det tas med krav til de sikkerhetssoner som er nødvendig. De gjør oppmerksom på at forskrifter for el.-forsyningsanlegg setter krav til avstand fra dør/ventilasjonsåpninger og brennbare materialer/bygningsdeler. Videre er det krav til plassering i forhold til transport og betjening/ vedlikehold.

Kommentar:

Det er tatt inn formålsområde ”Energianlegg” i planen for å sikre plass for trafo i tilknytning til utbyggingen nord for nordvestre avkjørsel (F/K/I 01) og i Djupedalen (F/K/I 02). Krav og spesifikasjoner fra BKK Nett AS vil bli fulgt i den videre planleggingen.

06. **Hordaland fylkeskommune, Regionalavdelinga.**

Brev datert 27.04.2011.

De vil vurdere planprogrammet ut fra påvirkning og konsekvenser for regionale interesser. Hordaland fylkeskommune mener at planprogrammet i stor grad oppfyller kravene i forskrift om konsekvensutredning. Det er oversiktlig og gir på en god måte greie for bakgrunn, planforutsetninger, medvirkning og informasjon sammen med fremdriftsplan. Oppstilte tema er relevante for planarbeidet og utfyllende for de problemstillinger som angår planen. Program for konsekvensutredningen er skilt ut som egen, tydelig del av planprogrammet med oversikt over prosess, metode og aktuelle problemstillinger. De finner at temaene som skal utredes, er relevante for planarbeidet, men savner oversikt over eksisterende kunnskap. De mener at opplegg for medvirkning og informasjon må styrkes vesentlig for dette planarbeidet. I planprogrammet er det bare listet opp minstekravene knyttet til offentlig ettersyn og høring av detaljplan som kreves i PBL. Opplegg for medvirkning må skreddersys i forhold til planformål og tema for planarbeidet. Gjennom medvirkning skal en aktivt rådføre seg med grupper som normalt ikke kommer til orde i denne typer planprosesser. Aktuelle tema for medvirkning kan være universell utforming/grønnstruktur, barn og unges interesser, tilrettelegging for gående og syklist samt tilrettelegging av kollektivtransport. Videre er det viktig å se på kunngjørings- og informasjonsstrategier i forhold til bruk av internett, møter og info-skriv.

De savner henvisning til ”Klimaplanen for Hordaland 2010 – 2020” og ”Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel”.

De ga tilbakemelding ved oppstart av planarbeidet og hadde ingen vesentlige merknader den gang. I forhold til tema ”kulturminne” vil de presisere:

Utredning av kulturminne er tema i planprogrammet, og det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner i området. Utredninger må skildre status for og situasjonen for evt. nyere tids kulturminner i planområdet og evt. ta hensyn til dette i planarbeidet. Dersom det skulle finnes nye automatisk fredete kulturminner, vil dette bli avklart i det videre planarbeidet.

Til slutt oppsummerer de at opplegget for medvirkning etter deres mening er mangelfullt. De har også merknader knyttet til regionale føringer for planarbeidet og til tema kulturminne. De ber om at medvirkningen styrkes vesentlig og at det tas hensyn til deres merknader om regionale føringer og kulturminner i prosessen videre.

Kommentarer:

Se kapittel 11 ang. medvirkning i planarbeidet.

Fylkesdelplan for senterstruktur og lokalisering av service og handel” utarbeidet av Hordaland fylkeskommune, 2002, er med som grunnlag for denne planen.

10.02.2 Private merknader, mottatt fra:

07. **Skogly barnehage v/styrer/eier Johanna Birkeland.**  
E-brev datert 15.04.2011.

Skogly barnehage as ser positivt på utbyggingen, da det vil bety nye arbeidsplasser og potensielle søkere til barnehagen.

De har en merknad:

Barnehagen går ofte på tur og den eneste veien de kan gå med barnevogner, er bort til Åsane byggsenter. Der er veiskulder så pass bred at det går bra. Nedover mot Baugtveitvegen kan de ikke gå, da det lille stykket mellom Salhusvegen 65 (der gamleveien slutter) og bussløkken ved Baugtveitvegen hverken har veiskulder, fortau eller gangvei å gå på. Det er ikke lenge siden det var en dødsulykke på strekningen, som er svært trafikkert. Trafikken vil øke ytterligere når området bygges ut. De er opptatt av at de som myke trafikkanter blir tatt vare på i denne sammenhengen. Hun ser for seg at det i en lengre periode med utbygging blir mye trafikk med maskiner og lastebiler evt. skyting og annet som gjør det uforsvarlig å gå på tur til byggsenteret. De trenger derfor å få på plass gangvei på strekningen mellom Salhusvegen 65 og Baugtveitvegen. Barnehagen har en skriftlig avtale med grunneier Leiv Vidar Hitland (gnr 181, bnr 1) som sier at "Grunneier av gnr. 181, bnr. 1 skal arbeide positivt mot vegkontor/kommune mtp. opparbeidelse av gang/sykkelvei langs Salhusveien". Datert 15.04.2004.

Kommentar:

### **OBS!**

#### ***Barnehagen er nå nedlagt!***

Det er lagt inn tracé for gang- og sykkelvei i planområdet. Dette er gjort med tanke på en fremtidig utbygging av et sammenhengende gang- og sykkelveinett langs Salhusvegen fra Åsane sentrale deler til Mjølkeråen. Når dette blir realisert er det opp til Hordaland fylkeskommune og Statens vegvesen å avgjøre. Ådnekvam og sønner AS eiendomsselskap har tatt inn denne tracéen slik at den kan bygges ut så snart gjennomføring er bestemt.

## **11. MEDVIRKNING**

Det har ikke vært medvirkning ut over det som tiltakshaver og noen evt. fremtidige leietakere av områdene i Djupedalen, har bidratt med. Det har heller ikke vært naturlig å trekke inn andre, siden dette er et område som ligger relativt isolert i forhold til øvrig samfunnsaktivitet. Under varslingsprosessen for oppstart av planarbeidet og senere høring av planprogrammet, er det ikke kommet inn uttalelser som ønsker spesielle tiltak for medvirkning. Når det gjelder grupper som kan tenkes å ha interesse av å delta i møter om utforming av planen, er det lite aktuelt å kalle inn representanter fra f. eks. handikaporganisasjoner for å diskutere universell tilgjengelighet. Prinsippene om universelle adkomster er nedfelt i planmateriellet og det er opp til prosjekterende/byggesaksmyndighetene å kontrollere at dette blir oppfylt.

Når det gjelder medvirkning for å avklare interne forhold i planene, vil tiltakshaver være/representere utleier og sørge for best mulige forhold for alle parter.

## **12. FORSLAGSTILLERS AVSLUTTENDE KOMMENTAR**

Byggmester Ådnekvam AS har gjennom i mer enn 50 år bygd opp industriområdet "Åsane byggsenter" som opprinnelig basert på den aktivitet som byggmesterforretningen genererte. Etter hvert kom det til egen produksjon av garderobe- og kjøkkeninnredning. Bygninger har vært reist etter godkjente byggemeldinger uten at det lå en opprinnelig reguleringsplan til grunn for utviklingen. Området som nå ligger litt "utenom allfarvei" passer godt til formålet fordi det er skjermet og lite eksponert i landskapet. Den nye utbyggingen som foreslås lagt til Djupedalen vil kun være synlig fra standpunkt tett innpå eller fra luften. Området i Djupedalen er derfor godt egnet for virksomheter som lagrer utstyr åpent på bakkenivå, noe som ofte kan fremtre seg som rot og uorden, og som det er lite ønskelig/uheldig å eksponere til omgivelser hvor det er allmenn trafikk og opphold.

Utbyggingen berører i liten grad turstier, og der hvor stier blir brutt p.g.a. utbyggingen, vil det bli opparbeidet nye stier fra interne veier og P-plasser, slik at industriområdet fortsatt kan være utgangspunkt for lengre turer opp i fjellene nord for planområdet. Opparbeidete P-plasser vil være åpne for alle i helger og høytider.

Som det vil gå frem av korrespondansen med Grønn etat, er det en del hjort i området rundt industrianleggene som vil bli berørt av utbyggingen. Da det har vist seg at hjortestammen ikke er truet, men har derimot økt p.g.a. opphør av gårdsdrift m/beitedyr, finner vi at denne utvidelsen av anleggene ikke skaper en kritisk situasjon – hjorten vil finne nye, alternative trekkruiter for de som eventuelt går gjennom Djupedalen i dag. Trond Aadnekvams registrering av de viktigste hjortestiene, viser at de har mange alternativ, og at det ikke er snakk om fysisk stengning i landskapet. Grønn etat har revurdert situasjonen og kan gå inn for utbyggingen forutsatt at det ikke legges hindringer i veien for at hjort fortsatt kan gå gjennom området.

Leif Vidar Hitland som eier områder nord for planområdet (gnr. 181, bnr. 1), har sikret tinglyst veirett over parsellen han solgte til Ådnekvam og sønner AS eiendomsselskap. Han mener derfor at ny vei må tas inn i planen for å få adgang til områdene han eier nord for planområdet, som han ser for seg kan bli fremtidige boligområder. Tiltakshaver mener det vil være for dramatisk å legge adkomsten gjennom Djupedalen - det betyr store, omfattende terrenginngrep med stygge skjæringer og fyllinger. Det vil også bli en relativt kostbar vei fordi det mest sannsynlig må rassikres fordi den ligger ovenfor den foreslåtte rasvollen . Tiltakshaver anbefaler derfor at eventuell adkomstvei legges lengre sørøst hvor det vil være mye lettere å komme frem i terrenget. Dette vil gi en langt gunstigere veiløsning selv om plassering av kryss mellom tilknytningsvei til Nordhordlandsbrua og Salhusvegen ennå ikke er avgjort. Det er også svært usikkert om områdene i uoverskuelig fremtid vil skifte status fra LNFR-områder i gjeldende kommuneplan til andre formål, f. eks. boligbygging. Tiltakshaver stiller veiene innenfor sine områder til disposisjon for Leif Vidar Hitland for adgang til hans områder når det gjelder vanlig drift og vedlikehold av skogen, for utsetting/hjemføring av beitedyr eller andre lignende tiltak. Etat for byggesak og private planer har i møter om planen opplyst at de mener veien kan reguleres inn senere ved en vesentlig endring av denne planen dersom det skulle komme endringer i kommuneplanen.

Totalt sett vil utvidelsen av og utviklingen i dette industriområdet være gunstig fordi det i fremtiden vil ligge godt plassert i forhold til det overordnede veisystemet når det blir bygget ut mot Nordhordlandsbrua i planens nærområde. Krysset for tilknytning til motorveien (E 39), vil ligge like sør for planområdet etter de planer som gjelder i dag. Dette betyr korte tilkjøringsveier uten gjennomkjøring av boligområder o.l. hvor folk ferdes og oppholder seg.



Oversiktsbilde fra nordvest med vestre innkjørsel i Salhusvegen ved høyre billedkant



Oversiktsbilde fra sørvest med Salhusvegen mot Støbotn til venstre. Byfjorden i bakgrunnen.



Besøksadresse:  
Kanalveien 11  
Postadresse:  
Postboks 24  
5819 BERGEN  
Tlf.: 55 30 06 00  
E-post: [post@ogarkitekter.no](mailto:post@ogarkitekter.no)