



Bergen kommune - Etat for byggesak og private  
planer  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

Dato: 24.11.2015  
Vår ref.: 2015/10883-5  
Saksbehandlar: sigbjør  
Dykkar ref.:

## **Fråsegn til forslag til reguleringsplan for Åsane byggsenter på Hitland - gnr 181 bnr 5,18,23,- Bergen kommune**

Vi viser til brev datert 14.10.2015 om høyring av forslag til detaljregulering for Åsane byggsenter på Hitland. Hovudføremålet i planen er næring. I kommuneplan er området sett av til IKL- industri-, kontor- og lagerområde. Planforslaget legger til rette for en utbygging større enn 15 000 m<sup>2</sup> BRA. Kommunen har vurdert at planen utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer forslag til reguleringsplan ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til oppstartmeldinga i brev i 2007 og innspel til planprogram i 2011.

For utfyllande planfaglege råd viser vi til internettsidene våre: [www.hordaland.no/plan/startpakke](http://www.hordaland.no/plan/startpakke).

### **Vurdering**

#### Samordna areal og transport

Lokalisering av næringsareal og arbeidsplassar har stor innverknad på kor mykje transport som vert skapt. Ein effektiv og gunstig lokalisering kan vere med å avgrense veksten i, og redusere biltrafikken. Det er viktig å leggje til rette for at arbeidsreiser kan skje kollektivt, med sykkel og gange. Hitland ligg ved Salhusvegen mellom Åsane sentrum og Toppe. Planområdet ligg ikkje i tilknytning til senterområde eller konsentrasjon av bustader. Området har låg kollektivdekning.

Planområdet vert regulert til kombinerte føremål Forretning, kontor, industri og lager. Hordaland fylkeskommune er positiv til at området utviklas vidare for industri og lager. Kommuneplanen opnar for at større anlegg for arealkrevjande varer kan lokaliseras i sentrumsformål og i industri-, kontor- og lagerområder med god tilknytning til transportsystemet og god kollektivdekning. Hitland ligg ikkje i senterområde og det er avgrensa kollektivtilbod i Salhusvegen. I slike områder er det ikkje ønskeleg med handel, men det kan opnast for kontor og sal av varer i tilknytning til produksjon på staden, eller arealkrevande vareslag. Regulering til kontor og detaljhandel på Hitland, vil være i strid med regional plan for attraktive senter, Klimaplan for Hordaland og kommuneplan for Bergen.

Forslagstillar viser til ny trase til Nordhordland, i kommuneplanen. Endeleg val av trase er ikkje fastlag og vedtak om traseval ligg fram i tid.

#### Næringsutvikling

Området på Hitland er sett av til IKL - industri/ kontor/lager i kommuneplanen. Eksisterande næringsbebyggelse i planområdet er godkjent som enkeltsaker etter dispensasjon frå plankravet. Hovudføremålet med planforslaget er å regulere og formalisere arealbruken, og å leggje til rette for ny næringsbebyggelse.

Det er positivt at området på Hitland vert regulert. Næringsområdet kan no bli vurdert heilskapleg og ut i frå eit regionalt perspektiv. Kommunen bør ikkje vidareføre dagens arealbruk i reguleringsplanen, men legge rammer for næringsareal som dekker eit langsiktig behov. I dag er det gjennom fleire offentlege planar, sett i gang prosessar for å transformere og fortette sentrale byområde. Til dette høyrer at kontor og detaljhandel skal lokalisert i senterområder der det er god kollektivdekking. Arealkrevjande og mindre transportavhengig føremål må flytte ut av sentrale byområder. Dette skapar behov for så kalla næringsflyttekjeder. For kommunen er det ei viktig oppgåve å leggje til rette for alternative areal i randsona av bystrukturen for desse verksemdene. Regulering av næringsområdet på Hitland må vurderast ut i frå dette perspektivet.

#### Senterstruktur og handel

Samla bruksarealet innanfor planområdet er rekna til å vere ca. 41 000 m<sup>2</sup> BRA kombinert formål Forretning/kontor/industri. Det er ikkje definert omfang av dei ulike delføremåla i reguleringsplanen. Som nemnt over skal handel og arbeidsintensive verksemdar primært leggest til senterområder.

Regional plan for attraktive senter vart vedtatt i 10.12.2014. Planen har regionale føresegner for arealbruk. Desse erstattar *Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre* frå 2008. I pkt. 4.1 går det mellom anna fram at: «Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3000m<sup>2</sup> krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i regional plan for attraktive senter.

Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke. Retningslinjene pkt 4.2 seier at handelsanalysen skal gjennomførast av planfremjar som del av ny reguleringsplan. Retningslinjene set også krav til innhald og vurderingspunkt i analysen.

Hordaland fylkeskommune vurderer å tilrå motsegn, då planforslaget legger til rette for etablering av handel i strid med Regional plan for attraktive senter.

#### Kulturminne og kulturmiljø

Hordaland fylkeskommune har vurdert saka som regional sektorstyresmakt innan kulturiminnevern. Det er ikkje kjend automatisk freda, eller andre verneverdige kulturminne, innafor planområdet. I samband med kulturminne har Hordaland fylkeskommune ingen merknad til saka.

#### **Konklusjon**

Hordaland fylkeskommune har vesentlege merknader til planforslaget. Vi vurderer å tilrå motsegn. Grunngevinga er omsynet til senterstruktur og handel, som er nedfelt i Regional plan for attraktive senter.

Motsegn skal handsamast politisk og vil krevje lengre sakshandsamingstid.

Vi ber no om:

1. Handelsanalyse for tiltaket i planen.
2. Drøftingsmøte med kommunen så snart som råd.
3. Utsett frist til etter neste møte i Utval for kultur, idrett og regional utvikling, 22.januar (Sjå Rundskriv T-2/2003 frå Miljøverndepartementet punkt 3.4).

Marit Rødseth  
plansjef

Sigrid Næsheim Bjercke  
saksbehandlar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Saksbehandlar:

Øystein Skår, Kultur og idrettsavdelinga.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland

Statens vegvesen - Region Vest