

FORSLAGSTILLERS SUPPLERENDE PLANBESKRIVELSE 2. GANGS BEHANDLING

Datert:20.02.2017



Oversiktsbilde tatt fra sørøst. Byfjorden og Askøy i bakgrunnen.

REGULERINGSFORSLAG ÅSANE BYGGSENTER ÅSANE BYDEL



ådnekvam og sønner as
EIENDOMSSKAP SALHUSVEIEN 55 - 5131 NYBORG

Dødsbo Karl Hitland v/byggmester Asbjørn Hitland

BERGEN KOMMUNE

Åsane bydel, Hitland, gnr 181 bnr 5, 18, 23 m. fl.

Åsane byggsenter Plannr.: 1965.00.00

Innhold:

Supplerende planbeskrivelse for planforslag til 2. gangs behandling.

1.0	Offentlig ettersyn.....	3
	.01 Uttalelser/merknader fra private. Konsekvenser for planutformingen.....	3
	.02 Uttalelser/merknader fra offentlige høringsinstanser. Konsekvenser for planutformingen.....	3
2.0	Planens innhold.....	7
	.01 Bebyggelse og anlegg, (§ 12-5 Nr. 01):	7
	.02 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 Nr. 02):.....	8
	.03 Grønnstruktur (§ 12-5 Nr. 03):.....	11
	.04 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, etc. (§ 12-5 Nr. 06).....	11
	.05 Hensynsoner (§ 11-8 a). Hensynsoner i reguleringsplan,	12
3.0	Illustrasjonsplan.....	13
	.01 Innhold.....	13
	.02 Gradvis utbygging.....	13
	.03 Illustrasjon terrengsnitt.....	14
4.0	Ras- og skredsikring.....	14
	.01 Faresonekart.....	14
	.02 Tidligere vurderinger av ras- og skredfare.....	14
	.03 Faresoner for ras og skred i reguleringsplan.....	14
	.04 Utvidelse av reguleringsplanområdet.....	15
	.05 Sikringstiltak.....	15
5.0	Dagens funksjoner i området.	15
	.01 Dagens situasjon i eksisterende område formålsområdet BKB1, «Forretning/kontor/industri»,	15
	.02 Areal og ansatte, dagens situasjon:	16
	.03 Tabeller m/oversikt, vedlegg.....	17
	.04 Parkeringsdekning i eksisterende områder.....	17
	.05 Parkeringsdekning i for hele planområdet i fremtiden.....	18
6.0	Behandling av masser.....	18
	.01 Dagens situasjon.....	18
	.02 Fremtidig situasjon.....	19
7.0	Åsane byggsenters plassering og funksjon tidligere, i dag og i fremtiden.....	19
	.01 Fra oppstart til i dag.....	19
	.02 Fremtidige planer.....	20
8.0	Oppsummering.....	20
	.01 Fordeling av arealer for kontorer og butikker.....	20
	.02 Detaljhandel (handel m/ ikke-arealkrevende varer).....	20
	.03 Kontorer.....	21
	.04 Andre funksjoner.....	21
9.0	Vedlegg.....	22

Supplerende planbeskrivelse for planforslag til 2. gangs behandling.

1.0 Offentlig ettersyn, 1. gangs behandling

Planforslaget for Hitland, gnr. 181, bnr. 5, 18 m. fl. ble lagt ut til høring av Etat for byggesak og private planer i perioden 18.10. til 01.12.2015.

Nedenfor er de enkelte merknadene satt opp og hvilke konsekvenser de har fått for innholdet i planområdet og de endringer som er gjennomført:

.01 Uttalelser/merknader fra private. Konsekvenser for planutforming:

1) Leverandørens utviklings- og kompetansesenter.

Generelle uttalelser om tilgjengelighet og sikkerhet knyttet til vareleveranser og transport med større kjøretøy.

Konsekvenser av merknad i det endelige planforslaget:

- Kjøremønster innenfor området blir ikke vesentlig endret. Etter samarbeid med Hordaland vegkontor vil begge kryss i riksveg 564 (adkomstene til området) få en bedre utforming for å opprettholde mulighetene for større lastebiler å kjøre inn det ene krysset og ut i det andre for å unngå å skape farefulle snuoperasjoner inne i området.

.02 Uttalelser/merknader fra offentlige høringsinstanser. Konsekvenser for planutforming:

1) Trafikketaten, Bergen kommune

Ingen veier med kommunal status.

- Ingen konsekvenser for planutforming

2) Bergen Brannvesen, Bergen kommune

Generell informasjon om brannsikring

- Ingen konsekvenser for planutforming

3) Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren på Svalbard

Ingen påviste mineralressurser i området

- Ingen konsekvenser for planutforming

4) Avinor

Berører ikke Avinors interesseområde

- Ingen konsekvenser for planutforming

5) Riksantikvaren

Viser til fylkeskonservator, Hordaland fylkeskommune, som rett myndighet for uttalelse

- Ingen konsekvenser for planutforming

6) Statens vegvesen

Statens vegvesen har i sin merknad til planen, foreslått at det anlegges kun én avkjørsel til riksveg 564 for å bedre trafikksikkerheten.

Etter møte med Hordaland vegkontor, 24.04.2016, om behovet for å opprettholde 2 kryss fordi dette er svært viktig for trafikkavviklingen for større kjøretøy og for trafikksikkerheten inne i området, ble det godtatt at det opprettholdes to kryss/avkjørsler. Det ble i tillegg avgjort at begge kryss måtte gis ny utforming, og de løsninger som er vist i foreliggende planforslag, er godtatt av vegkontoret. Se vedlegg 9.04, e-postkorrespondanse m/vedlegg.

I den nye planen er det nordvestre krysset utformet med kanalisert inn- og utkjøring, og har en sentral «øy» med minimale kantmarkeringer for kjørebane og gjennomgående gang- og sykkelvei. Ved det nordvestre kryss vil i tillegg kollektivholdeplassen, o_SKH1, fungere som forbikjøringsfelt i de tilfeller hvor biler fra vest må vente for å svinge til venstre inn til byggsenteret.

Kollektivholdeplassen er forlenget med tanke på denne funksjonen. Krysset i sørøst har fått større svingradier og lengre «hvileflate» mot riksveg 564. Dette bedrer trafikksikkerheten generelt, og vil gi større sikkerhet for trafikanter i gang- og sykkelveien.

7) Vann- og avløpsetaten, Bergen kommune

- Ingen konsekvenser for selve planutformingen, men ber om at reguleringabestemmelsenes pkt. 2.4 VA-rammeplan og pkt. 2.5.1 Overvannshåndtering samles i ett punkt (se vedlegg 9.02):
«VA-rammeplan datert 11.04.2014 skal legges til grunn for videre detaljprosjektering og byggesaksbehandling. Planen beskriver hovedprinsipper for vannforsyning, slukkevannsuttak, spillvann samt håndtering av overvann».

8) Byantikvaren

- Ingen konsekvenser for selve planutformingen, men mener at den foreslåtte endringen vil være med å bedre kvaliteten i det eksisterende industriområdet. Ny bebyggelse bør tilpasses terrenget, og det bør stilles krav til materialbruk og utforming. Generelt krav om materialbruk og utforming er tatt inn i bestemmelsene, men i hovedsak ligger det i byggesaksmyndighetenes mandat å fremme krav om god utforming og materialbruk.

9) Fylkesmannen i Hordaland

Fylkesmannen samordner statlige innsigelser.

Det er kommet innsigelse mot planen fra NVE (Norges vassdrags- og energidirektorat) på bakgrunn av at potensiell fare for skred mot planlagte byggeområder innenfor planområdet ikke er tilstrekkelig utredet. Se punkt 1.02,10) nedenfor. I tillegg fremmer fylkesmannen innsigelse mot planforslaget på bakgrunn av at planen på noen punkter bryter med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, forutsetninger i regional senterplan og bestemmelser nedfelt i kommuneplanens arealdel.

Plangrunnlaget er endret for å imøtekomme de sammenfallende innsigelsene fra Fylkesmannen og Hordaland fylkeskommune. Se beskrivelsen nedenfor.

10) Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

For å få avklart eventuell fare for ras/skred mot planlagte byggeområder, vil de ha utarbeidet et «Faresonekart» for planområdet og de nærmeste omgivelsene. De ber også om at faresonene for ras/skred i planforslaget blir tatt inn på riktig sted, d.v.s. markering innenfor de byggeområder som er utsatt for fare.

Skredfarevurdering og faresonekart er utarbeidet av Multiconsult AS.

Faresoner for ras/skred (H310) er lagt inn i planens byggeområder i tråd med opplysningene gitt i faresonekart og revidert rapport, datert 29.06.2016.

I tillegg er reguleringsplanområdet utvidet til også å omfatte kildeområdene for ras og skred.

Se vedlegg 9.05 Rapport, Multiconsult.

Se også punkt nedenfor: 4.0 Ras- og skredsikring.

11) Grønn etat, Bergen kommune

De er opptatt av at planen ikke forholder seg til byggegrense til vassdrag (20 meter), og at den tar i bruk arealene i Djupedalen (nord for høyspentledning) som de tidligere har bedt om ikke blir tatt i bruk til utbygging. Selv om vannet er et oppdemt anlegg fra den tidlige utbyggingen i området, mener de det burde ha vært undersøkt i forhold til naturmangfoldsloven. De ber derfor om at dette undersøkes før 2. gangs behandling.

Uttalelsene fra grønn etat har ikke fått følger for endelig utforming av plan til 2. gangs behandling. «Malen» for videre utvikling av det eksisterende område for Åsane byggsenter og av nærområdene, ble lagt ved oppstarten i midten av 1960-årene. Bekken(-e?) i området har gjennom den perioden fra byggmester Aadnekvam bygget opp sitt hovedkvarter her, vært lagt om, lagt i rør og er ikke lengre et naturlig vassdrag. Dessuten er bekkefare ut fra området fastlagt av riksvei 564 hvor den ligger delvis i veigrøft og delvis i rør. Vannføringen fra demningen i Djupedalen har vært kontrollert og ført gjennom rør for å kunne nyttes som brannslukke vann for bebyggelsen og trelastlageret. Det naturlige bekkefare fra før demningen ble anlagt, er ikke mulig å gjenskape etter den utbyggingen som har vært gjennomført siden etableringen av virksomheten i begynnelsen/midten av 1960-årene.

Djupedalen er valgt som et lager-/industriområde fordi det er lite synlig fra hovedveien og omgivelsene for øvrig og vil derfor «tåle» lagring av utstyr/gjenstander som mest sannsynlig vil oppfattes som skjemmende i andre, mer åpne områder eller i bynære omgivelser.

Det vil bli tatt inn markering av turvei i områdene v/Høgstefjellet på illustrasjonskartet, og i reguleringsbestemmelsene blir det sikret gjennomgang for turgåere på private veier og bruk av interne parkeringsplasser utenom åpnings-/arbeidstidene.

12) Hordaland fylkeskommune

.01 Vedtak, varsel om innsigelse

Hordaland fylkeskommune er positiv til å utvikle planområdet videre for industri- og lagervirksomhet. KPL åpner for at større anlegg for arealkrevende varer kan legges i sentrumsformål og i industri-, kontor- og lagerområder med god tilknytning til transportsystem og med god kollektivdekning. Planområdet oppfyller ikke disse forutsetningene. Her er det ikke ønskelig med handel, men det kan åpnes for kontor og salg tilknyttet produksjon på stedet eller arealkrevende vareslag.

Kommunen bør ikke videreføre dagens arealbruk i planen, men gi rammer for næringsutvikling i et langsiktig perspektiv. Denne planen må sees i sammenheng med å legge til rette for alternative arealer i byens randsoner for arealkrevende og mindre transportavhengige virksomheter. Denne typen virksomheter bør flyttes ut fra sentrale deler av byen hvor kollektivdekningen er god, og hvor det er press på etterspørselen etter bolig-, forretnings- og kontorarealer.

Hordaland fylkeskommunes rapport *Regional plan for attraktive senter*, vedtatt 10.12.2014, har bestemmelser om arealbruk hvor det bl. a. står i pkt. 4.1:

«Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggetillatelse/rammetillatelse overstiger 3000 m², krever det samtykke fra fylkeskommunen. Tiltak skal være i samsvar med hovedmål i regional plan for attraktive senter».

På grunnlag av dette vurderer Hordaland fylkeskommune å anbefale innsigelse fordi planforslaget er i strid med dette.

Hordaland fylkeskommune ber bl. a. om:

- 1) Handelsanalyse for tiltakene i planen
- 2) Drøftingsmøte med Bergen kommune snarest mulig
- 3) Utsatt frist for tilbakemelding etter politisk behandling i Utvalg for kultur, idrett og regional utvikling

Etter politisk behandling i Utvalg for kultur, idrett og regional utvikling, 16.02.2016, er det vedtatt innsigelse mot planen fordi den

- a) legger til rette for opp til 41.000 m² areal for detaljhandel utenfor og i konkurranse med definerte senterområder.
- b) legger til rette for arbeidsintensiv næring som kontorformål uten frekvent kollektivtilbud.

Innsigelsen kan trekkes dersom kommunen setter øvre grense for handelsareal inntil 3.000 m² i samsvar med senterplanen, og setter rammer for omfang av kontorformål slik at lager- og industrivirksomhet blir primæraktiviteten i planområdet.

Dersom samlet bruksareal avsatt til handel overstiger 3.000 m², vil dette utløse krav om handelsanalyse og søknad om samtykke fra Hordaland fylkeskommune.

.02 Vedtakets konsekvens for planinnholdet

Som vist i pkt. 5.0 nedenfor, er omfanget av detaljhandel og kontorer innrettet mot allmennheten i eksisterende område, svært begrenset og ligger godt innenfor de grenser som er satt i «*Regional plan for attraktive senter*», vedtatt 10.12.2014.

Tiltakshavere har vært innstilt på å oppfylle de kriterier som er gitt i Hordaland fylkeskommunes retningslinjer i det planforslaget som nå fremmes til endelig godkjenning (2. gangs behandling).

Se gjennomgang av planforslagets innhold nedenfor, pkt. 2.0.

2.0 Planens innhold

Forslag til detaljreguleringsplan Hitland næringsområde, Arealplan-ID: 1201_1965.00.00.
Se vedlegg 7.01.

Planens totale areal er 125,4 daa. Planområdet er økt med ca. 10 daa for å få med alle kildeområdene for ras og skred som ble påvist utenfor den tidligere plangrensen. Se pkt. 4.04 Utvidelse av reguleringsplanområdet.

Følgende arealformål, i henhold til PBL, § 12, er tatt inn i planområdet:

.01 Bebyggelse og anlegg, (§ 12-5 Nr.01):

01.1 Forretning, kontor, industri (1811)

-.1 BKB1: 37,3 daa

Arealet omfatter dagens aktive område i Åsane byggsenter med eksisterende bygninger, midlertidige plasthaller, utelager, parkeringsområder, interne adkomstveier m.m.

Areal i bygninger i dag er: ca. 20.100 m²-BRA,
Grad av utnyttning i dag: ca. 54 %-BRA,

Foreslått ny grad av utnyttning: 165 %-BRA

Dette gir et samlet areal for bygg,
inkl. parkeringsareal, ca. 61.500 m²-BRA

Med byggehøyde på opptil 19 meter og
gjennomsnittlig 4 etasjer, vil byggenes
grunnareal, inkl. parkering, bli: ca. 15.400 m²-BYA

Dette gir en grad av utnyttning, BYA, på vel 41 %-BYA.

-.2 BKB2: 14,0 daa

Nytt areal som omfatter del av gnr. 181 bnr. 5. Skal benyttes til lager- og forretningsarealer for store og arealkrevende vareslag samt produksjons- og serviceareal med tilknyttede kontorarealer.

Foreslått grad av utnytting:	150 %-BRA
Dette gir et samlet areal for bygg, inkl. parkeringsareal:	ca. 21.000 m ² -BRA
Med byggehøyde på opptil 15 meter, d.v.s. gjennomsnittlig 3 etasjer, vil byggenes grunnareal, inkl. parkering, bli:	ca. 7.000 m ² -BYA
Dette gir en grad av utnytting, BYA, på	ca. 55 %-BYA

01.2 Industri, lager (1826)

-.1	BKB3: 10,6 daa Nytt formålsområde i Djupedalen. Skal fortrinnsvis brukes til lager- og serviceareal i bygg og på opparbeidete flater samt produksjon/vedlikehold av større enheter innen ulike sektorer/bransjer. Kontor- og tilleggsareal for å dekke egne, interne behov.	
	Foreslått grad av utnytting:	150 %-BRA
	Dette gir et samlet areal, inkl. parkeringsareal, m ² -BRA, for bygg:	ca. 15.900 m ² -BRA
	Med byggehøyde på opptil 15 meter, d.v.s. gjennomsnittlig 3 etasjer, vil byggenes grunnflate, inkl. parkering, bli:	ca. 5.300 m ² -BYA
	Dette gir en grad av utnytting, BYA, på	ca. 50 %-BYA

.02 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 Nr.02):

02.1	Veg	(2010)
-.1	SV1 Innkjørsel til BKB1 fra f_SKV2	
-.2	SV2 Innkjørsel til BKB2 fra f_SKV2	
-.3	SV3 Innkjørsel til BKB1 fra f_SKV2	
-.4	SV4 Øvre del av vei opp til Djupedalen	
-.5	SV5 Avkjørsel fra riksveg 564 i østre kryss	
-.6	o_SV6 Avkjørsel fra riksveg 564 i østre kryss (innenfor/nord for kombinerte formål for samferdselsanlegg- o_SKF1)	

- 02.2 Kjøreveg (2011)**
- .1 **o_SKV1**
Del av nordvestre kryss i riksveg 564 (ut-/innkjørsel)
 - .2 **f_SKV2**
Del av nordvestre kryss i riksveg 564. Vei med inn-/utkjørsel til øvre del av BKB2.
 - .3 **o_SKV3**
Salhusvegen, riksveg 564
 - .2 **o_SKV4**
Del av sørøstre kryss i riksveg 564. Inn-/utkjørsel til østre del av BKB1.
- 02.3 Fortau (2012)**
- .1 **o_SF1**
Fortau langs o_SHK1
 - .2 **o_SF2**
Fortau, «kobling» mellom o_SHK2 og o_SGS4
 - .3 **SF3**
Fortau langs vestsiden av f_SKV2, nedre del
 - .4 **SF4**
Fortau langs vestsiden av f_SKV2, øvre del.
- 02.4 Gang- og sykkelveg (2015)**
- .1 **o_SGS1**
Sørøstre del av gang- og sykkelvei langs Riksveg 564 fra plangrense til sørøstre kryss
 - .2 **o_SGS2**
Del av gang- og sykkelvei mellom de to kryssene i Riksveg 564
 - .3 **o_SGS3**
Mindre del av gang- og sykkelveien i nordvestre kryss (mellom inn- og utkjøringsfil)
 - .4 **o_SGS4**
Gang- og sykkelveistrekningen mellom nordvestre kryss og plangrensen mot nordvest.
- 02.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)**
- .1 **o_SVT1**
Areal langs sørvestre side av Riksveg 564 (o_SKV3) m/busslomme (o_SKH1) og fortau (o_SF2)
 - .2 **o_SVT2**
Areal mellom sørøstre kryss, Riksveg 564, gang- og sykkelvei (o_SGS4) og sørøstre plangrense.
 - .3 **o_SVT3**
Areal mellom sørøstre kryss, Riksveg 564, gang- og sykkelvei (o_SGS3) og forbindelse til overgang mot fortau (o_SF2) v/ kollektivholdeplass (o_SKH1).
 - .4 **o_SVT4**
Mellom Riksveg 564, forbindelse til fotgjengerovergang mot fortau (o_SF1) v/ kollektivholdeplass (o_SKH1) og gang- og sykkelvei (o_SGS3).

02.8 Kombinerte formål for samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtraseer (2800)

- .1 **o_SKF1**
Kryssende kjørebane over gang- og sykkelvei i sørøstre kryss, mellom o_SGS1 og o_SGS2
- .2 **o_SKF2**
Kryssende kjørebane (innkjøring) over gang- og sykkelvei i nordvestre kryss
- .3 **o_SKF3**
Kryssende kjørebane (utkjøring) over gang- og sykkelvei i nordvestre kryss
- .4 **f_SKF4**
Kryssende kjørebane over fortau langs vei til Djupedalen mellom f_SF3 og f_SF4.

.03 Grønnstruktur (§ 12-5 Nr.03):

03.1 Naturområde – grønnstruktur (3020)

- .1 **GN**
Naturområder – grønnstruktur innenfor plangrensene mot de forskjellige formålene i planområdet. For det meste uberørt natur, unntak er de områder hvor det gjennomføres sikringsarbeid for å unngå ras, skred.

03.2 Vegetasjonsskjerm (3060)

- .1 **GV1**
Vegetasjonsskjerm mellom o_SVT9 (v/gang- og sykkelvei o_SGS2) kryssene i riksveg 564 og formålsarealet for forretning, kontor lager og industri (BKB1)
- .2 **GV2**
Vegetasjonsskjerm mellom o_SVT11 (v/gang- og sykkelvei o_SGS4) nord for nordvestre kryss i Riksveg 564 og formålsarealet for forretning, kontor lager og industri (BKB2)
- .3 **GV3**
Vegetasjonsskjerm mellom SVT14 (v/fortau langs vei til Djupedalen) fra søndre innkjøring til formålsområdet for forretning, kontor lager og industri (BKB2)

.04 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner, herunder områder for ferdsel, farleder, fiske, akvakultur, drikkevann, natur- og friluftsområder (§ 12-5 Nr.06):

04.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner (6001)

- .1 **VNV1**
«Andedam» opparbeidet som reservebasseng for slukkevann før fremføring av offentlig vannforsyning. Inngår i vannveien fra anlagt dam i Djupedalen og fra områdene øst for planen (Ulsetstemma) som

forsinkelsesbasseng v/store nedbørmengder. Ligger også som oppsamlingsbasseng for overvann fra hele industriområdet.

- .2 **o_VNV2**

Bekk fra vanddam – «andedam», VNV1, føres i rør lagt under kryss, gang- og sykkelvei til åpen kanal. Vannet fra kanalen føres videre til åpen grøft langs Salhusvegen.

.05 Hensynsoner, (§ 11-8 a)
Hensynsoner i reguleringsplan,

Følgende hensynsoner, i henhold til PBL, § 12-6, er tatt inn i planområdet:

.01 RpSikringsSone

.01 H140 Frisikt

Frisiktsoner er tatt inn i tilknytning til de to veikryssene i riksvei 564. Siktpunkt er lagt 6 meter inn fra kjørefeltkant i riksvei 564 i utkjørende fil til hovedveien. Hovedveien er forkjøringsvei og fartsgrense er regulert til 60 km/t. Sikt lengde er satt til 55 meter:

- .1 **H140_1**, sikringsone i østre kryss
- .2 **H140_2**, sikringsone i østre kryss
- .3 **H140_3**, sikringsone i vestre kryss
- .4 **H140_4**, sikringsone i vestre kryss
- .5 **H140_5**, sikringsone i vestre kryss

.02 RpFareSone

.01 H310 Ras- og skredfare

Faresonene er tatt inn i plankart der hvor Multiconsult AS har vist at mulige hendelser kan være til fare for bebyggelsen. Ref. vedlagt rapport om skredfarevurdering, datert 29.06.2016.

- .1 **H310_1**
Faresone for ras og skred i sørøstre del av formål for forretning, kontor, lager, industri (BKB1). Mulig utrasing av stein i utsprengt skjæring.
- .2 **H310_2**
Faresone for ras og skred i østre del av formål for forretning, kontor, lager, industri (BKB1). Mulig utrasing av stein fra fjellskrenter.
- .3 **H310_3**
Faresone for ras og skred i nordøstre del av formål for forretning, kontor, lager, industri (BKB1). Fjellskrenter er sikret mot mulig utrasing av stein.
- .4 **H310_4**
Faresone for ras og skred i østre del av formål for industri, lager (BKB3). Fjellskrenter må sikres mot mulig utrasing av stein.
- .5 **H310_5**
Faresone for ras og skred i nordre del av formål for industri, lager (BKB3). Det må bygges rasvoll for å sikre området som er regulert til industri, lager. Rasvollen må bygges opp etter spesifikasjoner gitt av spesialister på geologi/ras/skred.

- .02 H370 Høyspenningsanlegg
 - .1 **H370_1**
Sikringsområde for høyspentledning gjennom reguleringsplanen. Går over sørøstre del av formålsområde for naturområde – grønnstruktur mot plangrense i øst.
 - .2 **H370_2**
Sikringsområde for høyspentledning gjennom reguleringsplanen. Går over sørøstre del av formålsområde for forretning – kontor – lager – industri (BKB1)
 - .3 **H370_3**
Sikringsområde for høyspentledning gjennom reguleringsplanen. Nordvestre del av planarealet. Går over formålsområde for naturområde – grønnstruktur (GN), industri – lager (BKB3), vei (SV4)

- .03 H390 Annen fare
(kombinert «Ras- og skredfare» (H310) og «Høyspenningsanlegg» (H370))
 - .1 **H390_1**
Område i sørøst hvor høyspentledning går over fareområde for ras – og skredfare.
 - .2 **H390_2**
Område i sørøst hvor høyspentledning går over fareområde for ras – og skredfare.

3.0 Illustrasjonsplan

.01 Innhold

Illustrasjonsplanen, tegn A1-02, viser en tenkt, total utbygging i forhold til den grad av utnytting som er tatt inn i reguleringsplanen og bestemmelsene. Maksimum byggehøyde er 19 meter for BKB1 og 15 meter for BKB2 og BKB3. Viste interne veier og parkeringsområder følger stort sett dagens situasjonsplan for BKB1.

.02 Gradvis utbygging

Illustrasjonsplanen er gitt et uttrykk av fullt utbygde områder. I virkeligheten vil det skje en gradvis utvikling over et lengre tidsrom. Utbyggingen vil dekke de behovene som etter hvert kommer til å oppstå.

Det er viktig å være klar over at dagens situasjonsplan mest sannsynlig vil gjennomgå omfattende forandringer over tid, og at dagens bebyggelse kan bli bygget om eller revet og erstattet med nye bygg for andre og nye funksjoner. Bebyggelsens karakter vil også endres over tid i forhold til endring i byggemetoder og retninger innenfor arkitektur. Veiføringer og parkeringsarealer vil mest sannsynlig endres ved større utbygninger i BKB1.

.03 Illustrasjon terrengsnitt

Illustrasjonsplanen er supplert med terrengsnitt, tegning A1-03, vedlegg 04, som viser byggenes plassering og høyder i forhold til terrenget. I noen av byggene er det tatt inn parkeringsetasje under terreng.

4.0 Ras- og skredsikring

.01 Faresonekart

Det ble gjennomført skredfarevurderinger av Mulitconsult AS ved geolog Asbjørn Øystese, 03.07.2014. Det ble senere utarbeidet rapport for dokumentasjon av situasjonen i området, og hvilke tiltak som var nødvendig å gjennomføre for å sikre byggeområdene. Det ble også utarbeidet et faresonekart datert samme dato. Se vedlegg 9.05, Rapport og faresonekart, datert 29.06.2016, revisjon 01.

.02 Tidligere vurderinger av ras- og skredfare

Det er også tidligere i planprosessen gjennomført vurderinger av ras- og skredfare. De ble utført av:

- Geolog Vidar Kveldsvik, Norges Geologiske Institutt, Oslo.
Han var på befaring 04.11.2008. Det ble utarbeidet rapport, datert 18.12.2008, som viser hvilke tiltak som er nødvendig for å sikre planområdet mot ras og skred både i BKB1 og BKB3.
Vedlegg 9.06: Rapport. NGI 18.12.2008.
- Geolog AS gjennomførte befaringer i 2011 og utarbeidet rapport datert 20.12.2011.
Vedlegg 9.07: Rapport. Geolog AS. 20.12.2011.

.03 Faresoner for ras og skred i reguleringsplan

Grensene for faresoner for skred er overført til reguleringskartet fra faresonekartets informasjon om de ulike sonene hvor det er sannsynlighet for ras- og skredhendelser. I reguleringsplanen er skredfaregrensen trukket i ytterkant av den sonen som har en sannsynlighetsverdi $\geq 1/5000$. Det betyr at hele området som kan bli rammet av skred, uansett tidshorisont, er tatt inn i planen som faresone.

Tiltakene som må utføres i kildeområdene for skredhendelser, og de som må gjennomføres i selve formålsområdene, må klarlegges av firma m/kompetanse innenfor geologi og geoteknikk.
Se vedlegg 9.02 Bestemmelser

.04 Utvidelse av reguleringsplanområdet

Som en følge av at påviste kildeområder for ras og skred i faresonekartet lå utenfor den gjeldende grense for planområdet, ble reguleringsområdet utvidet med ca. 10 daa for å få med disse terrengområdene innenfor planen. Dette gjelder terrengområdene i nord og øst angitt som «Naturområde – grønnstruktur». Andre deler av planen er ikke berørt av utvidelsen.

.05 Sikringstiltak

Det er utført flere sikringstiltak i kildeområdet for skred/steinsprang som ligger nordøst for BKB1, d.v.s. det området hvor ras/skred kan starte og true eksisterende bebyggelse og aktiviteter. Her er det gjennomført bolting av store blokker og løse fjellmasser og satt opp noen nett for å unngå steinsprang av mindre steiner. Det er også satt opp ekstra nett for å sikre at overflatevann som kan danne is/isblokker om vinteren, ikke skal rase inn i byggeområdet.

I BKB2 er det ikke nødvendig med sikringstiltak før det gis til tillatelse om utbygging. Det er imidlertid aktuelt å terrassere terrenget for å reise bygninger og danne areal for utelager, og det blir da viktig å sikre skjæringer mot utrasing av løse fjell- og steinmasser.

I kildeområdet nord og nordøst for BKB3, er det ikke utført tiltak, men det er forslått å bygge en rasvoll som vil fange opp eventuelle ras/skred/steinsprang. Spesifikasjoner for oppbygning av rasvollen, er bl. a. vist i rapporten fra geolog Vidar Kveldevisvik, Norges Geologiske Institutt, Oslo. Se vedlegg9.06.

I det østre skredfareområdet innenfor BKB3, er det antatt at løst fjell/løse steiner kan sikres i kildeområdet. Her må det også gjennomføres sikringstiltak av bedrifter med kompetanse innenfor geologi og geoteknikk.

5.0 Dagens funksjoner/innhold i området til Åsane byggsenter.

.01 Dagens situasjon i eksisterende område, formålsområdet BKB1, «Forretning/kontor/industri, (1811), ca. 37,2 daa,

Formålsområdet BKB1 inneholder i dag en rekke forskjellige typer bedrifter innenfor mange, ulike bransjer. Det er utført en gjennomgang og vurdering av de ulike arealene som er i bruk i dagens bygningsmasse, og med utgangspunkt i oversikten nedenfor, er det satt opp egne tabeller (se pkt. 5.03 nedenfor) som gir oversikt for de to bruksnumrene, bnr. 18 og bnr. 23 (gnr. 181) innenfor BKB1.

De forskjellige arealene er spesifisert etter:

1.01.1 Forretningsareal, utvalg:

-A) Detaljhandel

Dette er butikker som selger mindre artikler som er lette å stille ut og omsette, og som man lett kan frakte med seg uten spesiell transport (f. eks. matvarer, medisiner o.l.).

- B) Handel - arealkrevende varer
Arealkrevende varer trenger stort areal for utstilling og lager, og de enkelte produkter må vanligvis fraktes med bil eller «spesial»-transport (f. eks. hvite- og brunevarer, trelast, byggevarer, kajaker o.l.).
 - C) Lagerutsalg
Dette er vareslag som selges direkte fra lager, d.v.s. hele eller deler av lageret er butikkens utstillings- og salgsareal. Vurdering i hvert enkelte tilfelle om deler av arealet skal tas inn under detaljhandel eller om alt skal karakteriseres som arealkrevende varer.
- 1.01.2 Kontorarealer:
- D) Selvstendige kontorer (f.eks. regnskapskontor, salgskontor, kontorbase for selgere m.m.) som ikke er en hjelpefunksjon direkte knyttet til andre arealkrevende aktiviteter.
 - E) Kontor tilknyttet funksjon/aktivitet, d.v.s. «hjelpefunksjoner» til en annen type aktivitet s. s. lager, verksted, servicebedrift e.l.
- 1.01.3 Lagerarealer:
- F) Distribusjonslager
Varelager for distribusjon til butikker m.m. i regionen. Kan også være driftsbasis m/lager etc. for bedrifter m/ aktiviteter i Bergens-området, (f. eks. elektriker- og rørleggerbedrifter).
 - G) Lagerhotell:
Større lagerarealer for utleie av mindre enheter/arealer til bedrifter, privatpersoner, m.fl.
 - H) Utelager:
Utearealer for lagring av varer/utstyr som tåler å stå ute, (f. eks. byggutstyr s.s. forskalingsystemer, byggekraner m.m.)
- 1.01.4 Produksjon/verksted:
- I) Service- / reparasjonsverksted,
Dette er f. eks. bilverksted, service- og reparasjonsverksted for elektro, mekanikk m.m.
 - J) Produksjons- / industribedrifter:
Dette er firma som primært driver med produksjon/montasje av utstyr/varer.

Nye tiltak innenfor planområdet vil bli opprettet innenfor alle funksjonsområdene nevnt ovenfor, unntatt A) *Detaljhandel* og D) *Selvstendige kontorer*, hvor det vil skje nyetablering og utvidelser i begrenset omfang. Kfr. vedlegg 9.02, Bestemmelser.

.02 Areal og ansatte, dagens situasjon:

2.01 Arealfordeling etter funksjon

Oversiktstabellene for det eksisterende bygnings- og lagerarealet innenfor gnr. 181, bnr. 18 og 23, d.v.s. i regulert område BKB1, viser at det er et samlet areal på ca. 23.700 m² fordelt på de ulike funksjonene vist i oversikten over.

Fordelingen av arealene er:

A) Detaljhandel:	349 m ²
B) Handel med arealkrevende varer	5.373 m ²

C) Lagerutsalg	1.860 m ²
D) Selvstendige kontorer	474 m ²
E) Kontor knyttet til lager, verksted m.m.	2.306 m ²
F) Lager for distribusjon, driftsbasis for firma med oppdrag i Bergensregionen	5.699 m ²
G) Lagerhotell	472 m ²
H) Utelager	3.653 m ²
I) Service-/ reparasjonsverksted o.l.	1.695 m ²
J) Produksjons-/ industribedrift	1.832 m ²

Gulvarealet i bygningsmassen, d.v.s. eksklusiv H) Utelager, er ca.20.100 m².

2.02 Fordeling av ansatte etter funksjon:

I følge oversikten i de vedlagte tabellene, er det totalt 369 ansatte i Salhusvegen 55, fordelt på følgende typer arbeidsplasser:

Butikk/lager	70 personer
Kontorer	85 personer
Annet, f.eks. produksjon/industri verksted o.l.	214 personer
<u>Samlet antall ansatte er:</u>	<u>369 personer</u>

Det er ikke skilt mellom heltids- og deltidsansatte.

.03 Tabeller m/oversikt, vedlegg

Tabellene som er tatt inn som vedlegg til denne planbeskrivelsen, er:

- Tabell 1: Åsane byggsenter, Salhusvegen 55, Åsane, gnr 181, bnr 18.
Oversikt over areal/antall ansatte. Vedlegg 9.08
- Tabell 2: Åsane byggsenter, Salhusvegen 55, Åsane, gnr 181, bnr 23.
Oversikt over areal/antall ansatte.
Totalt oversikt over areal/antall ansatte for hele formålsområdet BKB1.
Vedlegg 9.09

.04 Parkeringsdekning i eksisterende område, BKB1, Salhusvegen 55

Parkeringsdekningen i eksisterende område, BKB1, er i dag:

- .01 Innenfor gnr. 181, bnr. 18:
- Parkering personbiler, små varebiler (på bakkenivå): 197 p.-plasser
 - Parkering personbiler, små varebiler (takparkering): 73 p.-plasser
 - Parkering handikappede: 14 p.-plasser
 - Sykkelparkering: 58 plasser
 - Lastebiler: 7 p.-plasser
 - Vaskeplasser: 2 plasser

Samlet antall parkeringsplasser for forskjellige typer biler: 291 p.-plasser

I tillegg er det flere oppstillingsplasser for lasting og lossing av varer.

.02 Innenfor gnr. 181, bnr. 23:

- Parkering personbiler, små varebiler (på bakkenivå):	61 p.-plasser
- Parkering personbiler, små varebiler (takparkering):	10 p.-plasser
- Parkering handikappede:	8 p.-plasser
- Sykkelparkering:	18 plasser
- Lastebiler:	12 p.-plasser

Samlet antall parkeringsplasser for forskjellige typer biler: 91 p.-plasser

I tillegg er det flere oppstillingsplasser for lasting og lossing av varer.

.03 Total parkeringsdekning innenfor BKB1 i dag:

- Parkeringsplasser for biler, ulike typer:	382 p.-plasser
- Parkeringsplasser for sykler:	76 p.-plasser

Utenom disse organiserte plassene, er det en del arealer som, om nødvendig, kan omdisponeres til parkering, uten at dette vil medføre problem for bruken av området.

Parkeringsdekningen både for biler, sykler og øvrig mobilt utstyr er jevnlig under vurdering. Det vil i nær fremtid bli gjennomført en analyse av behovet for de ulike typer oppstillingsplasser og eventuelt foretatt en revisjon av antallet plasser for de ulike parkeringsbehov.

.05 Parkeringsdekning innenfor planområdet i fremtiden

Fremtidige behov for parkering innenfor de enkelte delene av planområdet vil være avhengig av de typer aktiviteter som legges til de tre byggeområdene. Gjeldende tabell i kommuneplanen for parkeringsdekning med behov for plasser etter varierende funksjoner, vil til enhver tid være avgjørende for det totale antallet plasser i hele planområdet. Etter hvert som utbyggingen innenfor planområdet gjennomføres, vil kravet til opparbeiding av parkeringsplasser for de forskjellige typer aktivitet, bli basert på parkeringstabell i den til enhver tid gjeldende kommuneplan.

6.0 Behandling av masser.

.01 Dagens situasjon

Det er i dag massebalanse innenfor BKB1. Ved fremtidige endringer i oppbyggingen innenfor byggeområdet tas det sikte på fortsatt å opprettholde massebalanse.

.02 Fremtidig situasjon

For de nye byggeområdene BKB2 og BKB3 vil det gjennomføres en vurdering av massesituasjonen.

For å gjøre BKB2 klart for utbygging, kan det bli snakk om å selge ut steinmasser ved å introdusere et mobilt steinknuseverk i området. Behovet for steinmasser og markedssituasjonen vil være avgjørende for en slik angrepsmåte. Det har allerede vært interessenter som har foreslått en slik løsning.

For BKB3 er det behov for steinmasser til oppbygging av rasvoller og til utfylling av dam i Djupedal. Ved tidligere beregninger, er det funnet at det blir lite behov for utkjøring av masser. Et eventuelt masseunderskudd kan dekkes med overføring fra BKB2.

7.0 Åsane byggsenters plassering og funksjon tidligere, i dag og i fremtiden.

.01 Fra oppstart til i dag

Plasseringen av byggsnteret kan virke «isolert» og avsides slik det ligger i forhold til de sentrale områder i Åsane. Avstanden fra Åsane senter og «IKEA-krysset» er ca. 2,5 km.

Åsanens «sentrale deler» øker etter hvert i utbredelse og Åsane byggsenter ligger nå ikke mer enn 800-900 meter fra den nyeste utbygning av boliger i Ulset vest. Med opparbeidelse av gang- og sykkelvei, vil avstanden være enkel og trygg både å sykle og gå. Avstanden fra store deler av Ulset vest er nå kortere fra Åsane byggsenter enn til f.eks. Åsane senter.

Ved økt utbygging i Ulset-området og i Åsanens nordvestre deler mot Salhus, antas det at kollektivdekningen vil bli bedre langs riksvei 564.

Byggmester Odd Aadnekvam startet oppbygging av området som base, lager- og produksjonssted for byggmesterbedriften han startet opp i begynnelsen/midten av 1960-årene. Årene som fulgte, ble ekspansive for virksomheten i området, og det ble etter hvert startet opp nye aktiviteter relatert til byggefagene. Mye av aktiviteten var innrettet mot de store utbyggingene i Åsane bydel fra slutten av 1960-tallet og senere, både for byggmestervirksomheten og for de supplerende virksomhetene som kom til etter hvert, bl. a. produksjon av kjøkken- og garderobeinnredning. Da utbyggingsaktiviteten i Åsane avtok, ble deler av arealene i bebyggelsen overtatt av andre, nye formål, bl. a. til salg av varer som hadde tilknytning til byggebransjen. Dette var en naturlig utvikling i området fordi byggsenteret ville tilby et bredest mulig spekter innenfor disse varetypene. De kan i hovedsak karakteriseres som «arealkrevende», og som det trengs bil for å frakte ut.

I ettertid har det også kommet inn andre typer virksomheter uten tilknytning til byggevirksomhet, f. eks. bilverksted og transportbedrifter. Se vedlagte tabeller, vedlegg 9.08 og 9.09.

.02 Fremtidige planer

Begrunnelsen for utvidelsen av senterets arealer i dag, er primært ikke å legge til rette for detaljhandel, men å tilby en type arealer, både i bygninger og på friland, som det blir stadig vanskeligere å finne innenfor Bergen kommune. Arealer for produksjon, verksteder og inne- og utelager med tilhørende kontortjenester, blir presset ut fra sentrale byområder, (kfr. vestsiden av Damsgårdssiden mellom Solheimsviken og Puddefjordsbroen), som nå er transformert til boligområder med tilhørende funksjoner. Arealer for den type virksomhet som lå innenfor disse områdene tidligere, er nå vanskelig å få tak i fordi de er spredt ut i periferien eller ikke mulig å finne innenfor kommunen. Det fins derfor eksempler på bedrifter som har flyttet hele eller deler av virksomheten til nabokommunene. Av den grunn er det svært viktig å opprettholde, utvide og utvikle slike arealer som finnes og er planlagt videre bygget ut i Åsane byggsenter.

8.0 Oppsummering

.01 Fordeling av arealer for kontorer og butikker

I Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland sine varsel om innsigelser, vises det til rapporten «Attraktive senter» utarbeidet av Hordaland fylkeskommune, vedtatt av Hordaland fylkesting 10. desember, 2014.

Som det går frem av vedlagte tabeller basert på oversikten under pkt. 3.1.1 ovenfor, er aktiviteter knyttet direkte til detaljhandel i Åsane byggsenter sitt område i dag, langt under de begrensninger som er tatt inn i retningslinjene i rapporten «Attraktive senter».

I rapporten er det ikke satt en øvre grense for etablering av kontor utenfor senter og nye senterdannelser. Innenfor planområdet er det og vil i liten grad komme selvstendige kontorer. Det vil i fremtiden bli begrenset nyetablering innenfor både eksisterende område og de nye byggeområdene. Kfr. Vedlegg 9.02, Bestemmelser.

.02 Detaljhandel (handel m/ ikke-arealkrevende varer)

I rapporten «Attraktive senter» er det for handelssteder utenfor etablerte/foreslåtte sentre, gitt en øvre grense for areal til detaljhandel på 3000 m².

Innenfor Åsane byggsenters område er det i dag et areal på ca. 350 m² som kan karakteriseres som salgsflate for detaljhandel med små/mindre vareslag, d.v.s. vel 12,5% av maksimumsgrensen, 3000 m². Se tabell 1 og tabell 2, vedlegg 9.08 og 9.09.

I noen butikker som driver med salg av arealkrevende varer, fins det også en del omsetning av mindre artikler, f. eks. mindre utstyr knyttet til store varer, gaver o.l. Her er det i enkelte tilfeller gjort en skjønsmessig vurdering av arealene og angitt et område basert på %-vis fordeling mellom de ulike varetypene.

I tabellene er lagerutsalg holdt utenfor detaljhandel, selv om det kan foregå salg av mindre/lettere varer. Dette er ofte spesialvarer som krever et større lagerareal, men selges i mindre enheter og kvanta.

.03 Kontorer

Selvstendige/uavhengige kontorer utgjør ca. 480 m² av totalarealet på ca. 20.100 m², d.v.s. nær 2,5 %.

I Hordaland fylkeskommunes rapport om «Attraktive senter» og i kommuneplanen, Bergen kommune, skal rene kontorfunksjoner som er rettet til det allmenne publikum, og som har mange arbeidsplasser, helst plasseres i senterdannelser med godt kollektivtilbud.

De kontorarbeidsplasser som ligger innenfor Åsane byggsenter i dag, er som regel mindre kontorenheter med få ansatte. Dette er ikke kontorer som henvender seg mot allmennheten, men de opererer innenfor bransjer som har et begrenset klientell. De er i stor grad knyttet til konsulent- og salgsvirksomheter med få ansatte som retter seg utad mot bygge- og anleggssektoren. I tillegg er det en del regnskaps- revisor- og finansieringskontor. Alle disse virksomhetene blir i praksis oppsøkt av svært få. Plasseringen av disse kontorene i byggsenterets område, har sannsynligvis sammenheng med at det her er lavere leie sammenlignet med lokaler i mere sentrale områder, og/eller at de henvender seg mot et svært begrenset antall personer som oppsøker dem med klare formål. I tillegg kan avstanden til Åsane byggsenter fra eiers bosted, spille en viss rolle.

Det er mangel på utleielokaler i Bergensområdet som har et leienivå som gjør det mulig for gründere/andre å starte opp ny virksomhet. Eksisterende og nye, sentrale sentretableringer blir ofte til pressområder hvor leieprisene er høyere enn mindre attraktive områder. Åsane byggsenters område er, og kan i fremtiden bli, et av stedene hvor nyetableringer og virksomhetsutvikling kan finne sted.

Rimelig utleie av kombinasjonene mindre lager-, verksteds- og frilandsareal og kontor, er viktig for nyetableringer innenfor flere bransjer. Dette vil være en av de primære funksjonene i dette planområdet. I tillegg er det behov for å kunne tilby utleiearealer av kontorer i kombinasjon med frilandsområder som tåler lagring av materiell som blir sett på som uønsket i mer sentrale og synlige områder. I dette planområdet vil slike lagerarealer kunne legges fordi de er relativt godt skjermet i forhold til den allmenne ferdsel.

.04 Andre funksjoner

Det er ikke tatt inn begrensninger for verksteds-, industri- og servicebedrifter eller lager- og engrosvirksomheter i Hordaland fylkeskommunes senterplan eller i kommuneplanen, Bergen. Dette vil være virksomheter som primært ønskes etablert innenfor dette planområdet.

9.0 Vedlegg

- .01 Plankart Hitland næringsområde, ID 1201_1965.00.00 Forslag 14.02.2017
- .02 Bestemmelser, forslag 20.02.2017
- .03 Illustrasjonsplan, forslag 17.02.2017
- .04 Terrengsnitt, forslag 14.02.2017
- .05 E-postkorrespondanse Statens vegvesen m/vedlegg
- .06 Rapport og faresonekart, Multiconsult AS, 29.06.2016
- .07 Geologirapport, NGI v/Vidar Kveldsvik, 18.12.2008.
- .08 Rapport Geolog AS, 20.12.2011
- .09 Tabell 1, Oversikt areal/antall ansatte GNR. 181, BNR. 18
- .10 Tabell 2, Oversikt areal/antall ansatte GNR. 181, BNR. 23.
+ Total oversikt for hele senteret.

Bergen, 20.02.2017