

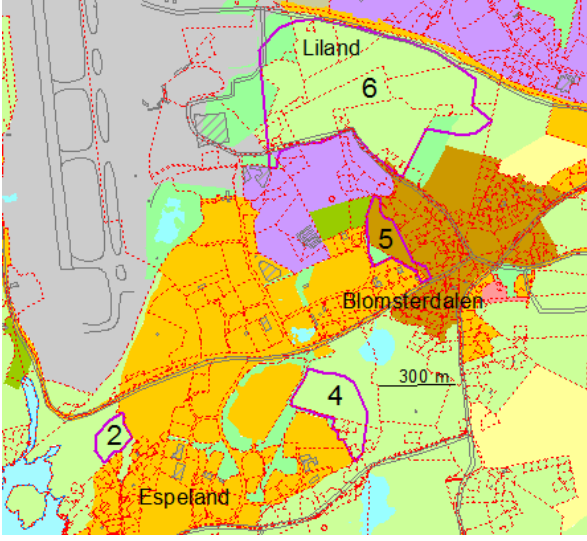
## **Gjennomgang av områder for arealkrevende næring.**

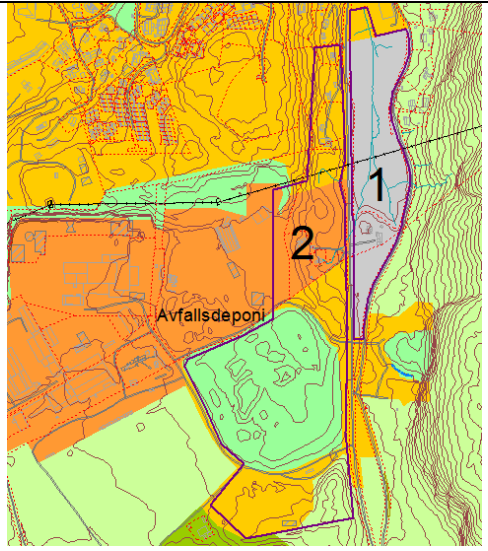
Et strategisk temakart for Bergen ble vedtatt som prinsippsak i Bergen bystyre i september 2016 som en oppfølging av kommuneplanens samfunnsdel. Den viser syv områder egnet for fortetting og syv områder egnet for mer arealkrevende næringsvirksomheter.

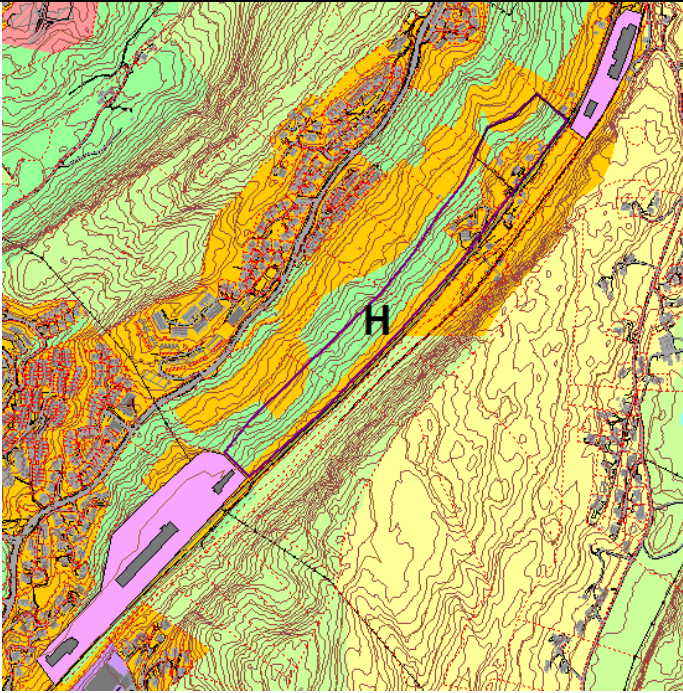
Næringsareal for arbeidsplassintensive bedrifter og boligfortetting bør skje der det er god tilgjengelighet for kollektivreisende, gående og syklende slik at biltransporten begrenses. En konsekvens av dette er at arealkrevende næringsvirksomhet med få arbeidsplasser i en del tilfeller må flytte ut av områder egnet til fortetting. Det siktes her til virksomheter innenfor arealkategoriene industri, lager og verksteder. For noen av disse virksomhetene er det mange alternative lokaliseringer så lenge tilgjengelighet for bil og tungtransport er godt ivaretatt. For andre er lokalisering nær de tette byområdene viktigere.

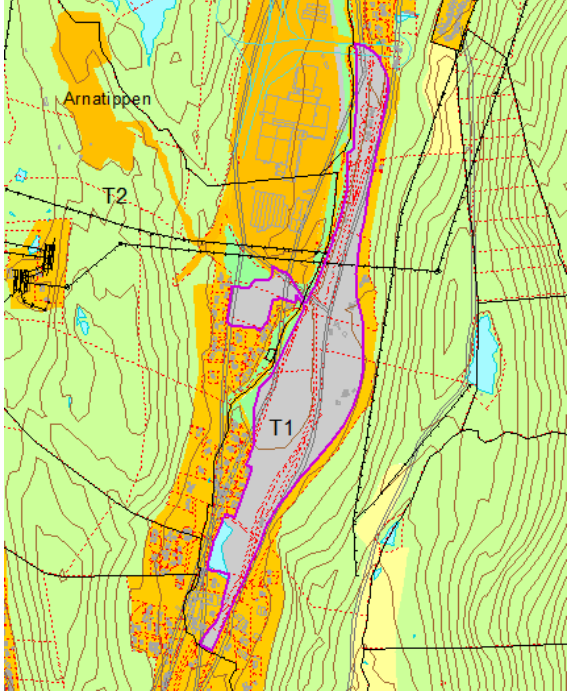
En del av de mer arealkrevende virksomhetene som ligger i potensielle fortettingsområder har behov for lokalisering i den bydelen de er etablert i. Kundemassen er gjerne etablert lokalt. Det er også behov for at disse virksomhetene kan betjene de tette byområdene på en god måte. I Strategisk temakart er det derfor vist syv områder som kan egne seg til arealkrevende virksomheter av denne typen.

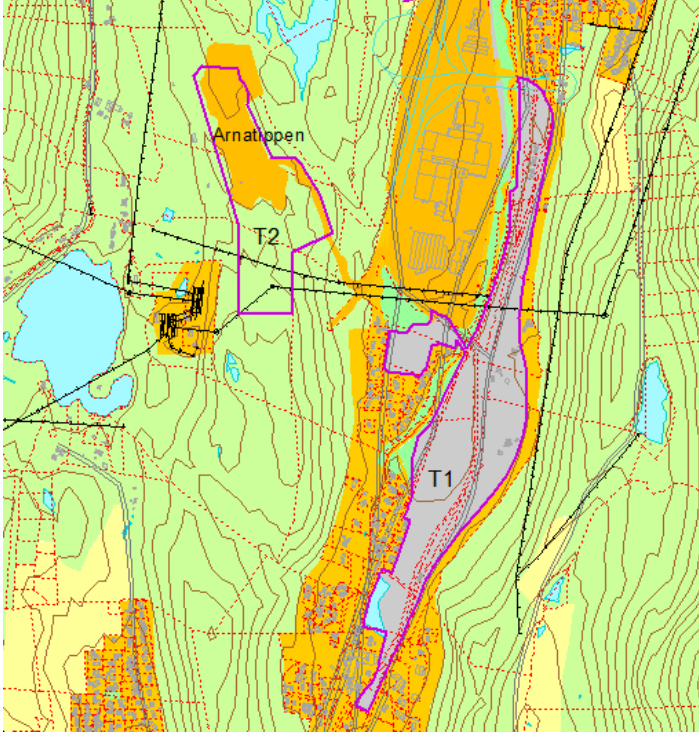
I dette notatet har vi sett nærmere på disse områdene og identifisert arealer som vil egne seg avsatt til arealkrevende funksjoner i kommuneplanens arealdel.

Næringsområde	Liland - Espeland
Bydel	Ytrebygda
Eiendom	Område 2: gnr. 110 Lønningen, 16 dekar Område 4: gnr. 177 Espeland, 55 dekar Område 5: gnr. 111 Liland, 31 dekar Område 6: gnr. 111 Liland, 367 dekar
Kart	
Kort beskrivelse	Område 2, 4 og 6 er avsatt til I/L-område (industri-lager) i forslag til kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland. Dette er områder som i Kommuneplan 2010 var avsatt til LNF-områder. Område 5 gjelder omdisponering fra sentrumsformål til I/L-område.
Størrelse	430 dekar, fra LNF-område til arealkrevende næringsformål.
Hovedstrategi	Områdene er egnet for virksomheter som ikke passer i mer kompakte bystrøk og som eventuelt må flytte ut fra en mer sentral beliggenhet.
Vurdering i forhold til hovedstrategi	Ytrebygda trenger flere boliger for å oppnå bedre balanse mellom antall bosatte og antall arbeidsplasser. Arealene ligger i flystøysone og kan ikke benyttes til boligformål.
Fremtidig arealbruk og transportsystem	Område 6 ligger i gangavstand til bybaneholdeplass. Nærhet til hovedveg gjør at området likevel kan være egnet for virksomheter med større lager- og transportbehov. Område 2 og 4 har dårligere kollektivdekning og bør disponeres av virksomheter med få ansatte.
Eventuelle tidligere vedtak	Forslag til Kommunedelplan er utarbeidet. Planen har vært på høring.
Kjente konflikter	Meldepliktsone Avinor, flystøysone
Fagetatens anbefaling	Kommunedelplanens arealbruk innarbeides i Kommuneplan 2017.

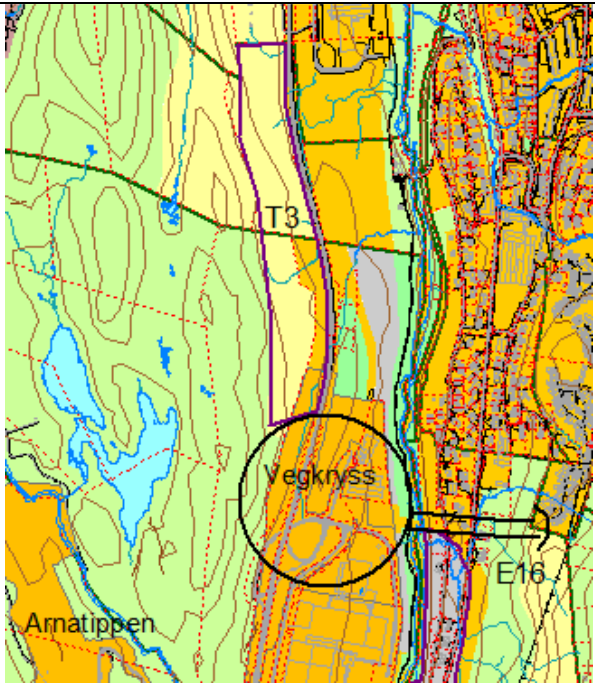
Næringsområde	Rådalen
Bydel	Fana og Ytrebygda
Eiendom	Område 1: gnr. 119 Rå, 30 dekar, gnr. 97 Stend 5 dekar Område 2: gnr. 119 Rå, 30 dekar, gnr. 97 Stend 55 dekar
Kart	 <p>Område 1 er avsatt til terminalområde i Kommuneplan 2010.</p> <p>Område 2 omfatter deler av Rådalen miljøpark, som består av avfallsdeponi, bebyggelse, grønnstruktur og anlegg, bl.a. gassbrønner i deponiet.</p> <p>Det ligger 5 boliger innenfor arealet.</p>
Kort beskrivelse	Tidligere og nåværende arealbruk preger området negativt, men kan påvirkes gjennom en bedre planløsning /regulering.
Størrelse	120 dekar, herav er ca. 60 dekar bebygd eller disponert til anlegg/ deponi.
Hovedstrategi	Områdene er egnet for virksomheter som ikke passer i mer kompakte bystrøk og som eventuelt må flytte ut fra en mer sentral beliggenhet.
Vurdering i forhold til hovedstrategi	Arealene ligger utenfor den strategiske kompakte bysonen, men samtidig i kort avstand fra byområdet. Nærhet til avfallsdeponi og forbrenningsanlegg gjør at området er interessant for beslektet virksomhet.
Fremtidig arealbruk og transportsystem	Arealene har god tilgjengelighet til hovedveg samtidig som de er dårlig egnet til bolig og publikumsrettet næring. Hensyn til gang- og sykkelveg (Osbanen) langs østsiden av område 1 må ivaretas.
Eventuelle tidligere vedtak	Område 1 er tidligere er vurdert benyttet til bussparkering. Område 2 består av blandet industri og deponi samt 5 eldre boliger.
Kjente konflikter	Kulturmiljø Osbanen / sykkelveg, faresone høgspenningsanlegg. Boliger i et krevende nærmiljø.
Fagetatens anbefaling	Med bakgrunn i kommunens arealstrategi anbefaler fagetaten at områdene benyttes til arealkrevende og transportavhengige næringsformål.

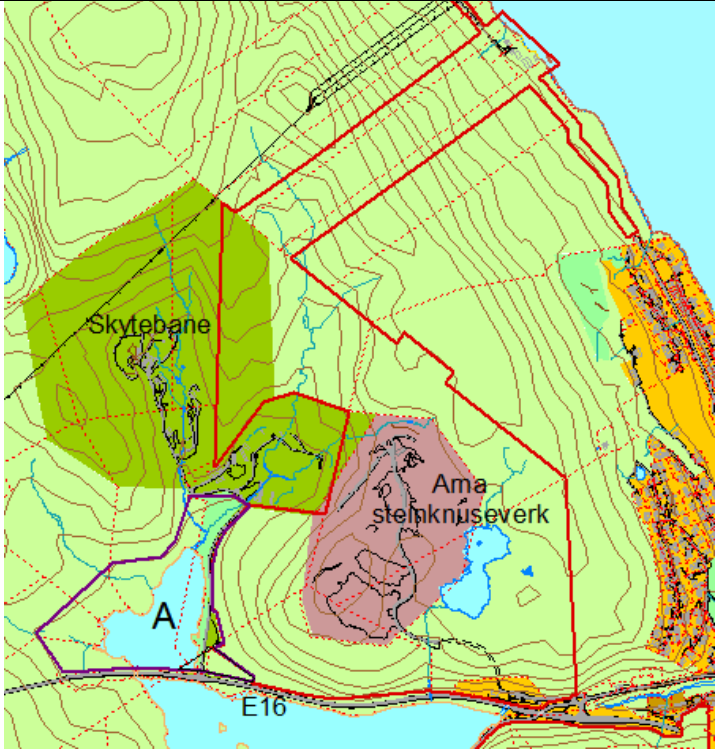
Næringsområde	Helldal
Bydel	Fana
Eiendom	Område H: Gnr. 6 Helldal 15 dekar, gnr. 43 Midtun 55 dekar
Kart	
Kort beskrivelse	Langstrakt område i skrått terreng langs Hardangerveien mellom to etablerte næringsområder og en trafo. Forslag til reguleringsplan er utarbeidet.
Størrelse	70 dekar, herav 50 ubebygde.
Hovedstrategi	Områdene bør tilrettelegges for virksomheter som ikke passer i mer kompakte bystrøk og som eventuelt må flytte ut fra en mer sentral beliggenhet.
Vurdering i forhold til hovedstrategi	Området ligger utenfor den strategiske kompakte bysonen, men samtidig i kort avstand fra byområdet.
Fremtidig arealbruk og transportsystem	Arealet har god tilgjengelighet til hovedveg samtidig, men er dårlig egnet publikumsrettet næring. Området inneholder minst 10 boliger.
Eventuelle tidligere vedtak	Tilsvarende næringsareal nærmere Midtun er regulert og tatt i bruk.
Kjente konflikter	Definer som grønnstruktur i KPA 2010. Nærhet til Nesttunvassdraget.
Fagetatens anbefaling	Med bakgrunn i kommunens arealstrategi anbefaler fagetaten at området benyttes til arealkrevende og transportavhengige næringsformål.

Næringsområde	Espelend terminalområde
Bydel	Arna
Eiendom	Område T1: Gnr.289 Espelend, 150 dekar, g.nr.298 Tangeland, 20 dekar
Kart	
Kort beskrivelse	Del av terminalområde, tidligere regulert område for jernbanens godsterminal.
Størrelse	240 dekar totalt, men veg og jernbanespor gjennom området betyr at tilgjengelig areal er 170 dekar. Bergen Tomteselskap eier ca. halvparten.
Hovedstrategi	Området ligger utenfor den kompakte bysonen. Nærhet til hovedveg, E16, gjør området interessant for transportavhengig virksomhet.
Vurdering i forhold til hovedstrategi	I tilgrensende område finnes en del boliger. Utvikling av området til transportavhengig og arealkrevende formål vil kreve avbøtende tiltak. Området kan eventuelt utvikles med mer blandet bruk.
Fremtidig arealbruk og transportsystem	Arealene har relativt god tilgjengelighet fra E16 og framtidig ringveg øst. Vossebanen er fredet og kan begrense utviklingen i deler av området. Arealet T2 kan bidra til dekning av evt. større arealbehov, se nedenfor.
Eventuelle tidligere vedtak	Et område i nord, på vestsiden av Arnaelva, er regulert til terminalformål / lager og tatt i bruk til bilbasert godstransport.
Kjente konflikter	Arnaelva, Vossebanen, fredet veteranjernbane.
Fagetatens anbefaling	Foreslås opprettholdt som terminalområde inntil vedtak om framtidig lokalisering av godsterminal for jernbane er fattet.

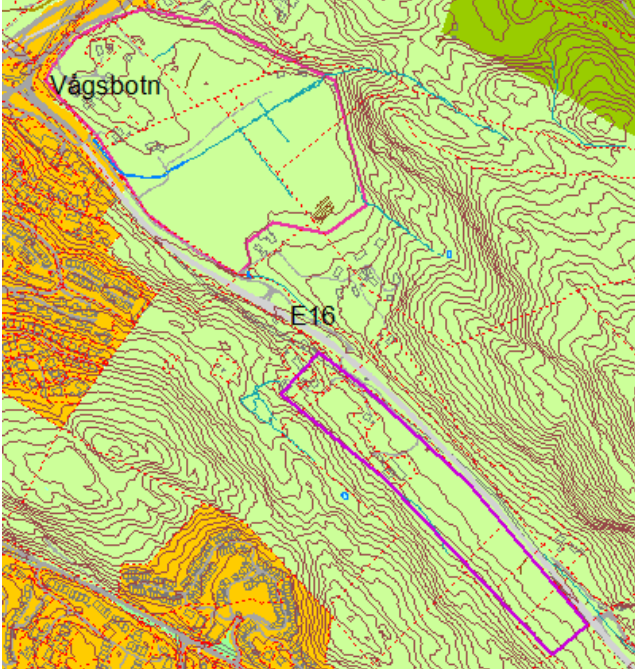
Næringsområde	Tangeland
Bydel	Arna
Eiendom	Område T2: Gnr.298 bnr. 1,2,3, totalt 120 dekar
Kart	
Kort beskrivelse	Areal i området ved "Arnatippen", et regulert område for stein- og massehåndtering. Omdisponering av lite produktive landbruksarealer.
Størrelse	120 dekar, herav ca. 40 dekar innenfor eksisterende massedeponi.
Hovedstrategi	Areal med en beliggenhet som kan være egnet for virksomhet med spesielle behov for nærhet til knutepunkt for hovedstrømanlegg.
Vurdering i forhold til hovedstrategi	Kan bidra til utvikling av et større næringsmiljø i Arna. Etablering av spesielle virksomheter som f.eks. datalagringsanlegg kan være aktuelt.
Fremtidig arealbruk og transportsystem	Arealene kan få bra tilgjengelighet fra E16 og framtidig Ringveg øst, men noe høgdeforskjell til hovedveg. Grense mot landbruk kan vurderes.
Eventuelle tidligere vedtak	Reguleringsplan 19440000 "Arnatippen" er etablert med veg opp til området.
Kjente konflikter	Hensynssone landbruk, vann og sideelv til Arnaelva.
Fagetatens anbefaling	Foreslås utviklet til virksomheter med store arealbehov, relativt få ansatte og evt. behov for god strømforsyning.

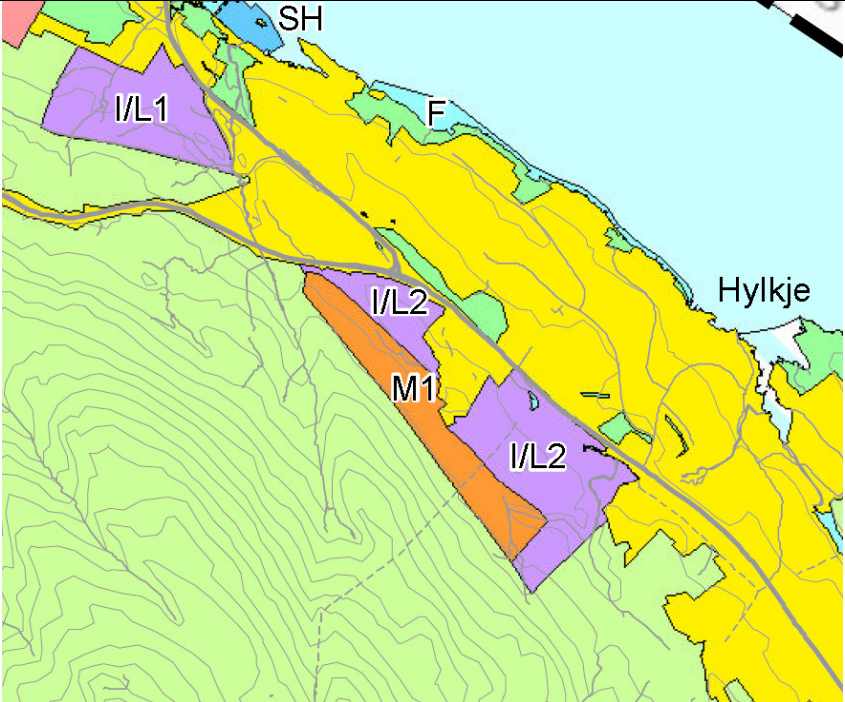


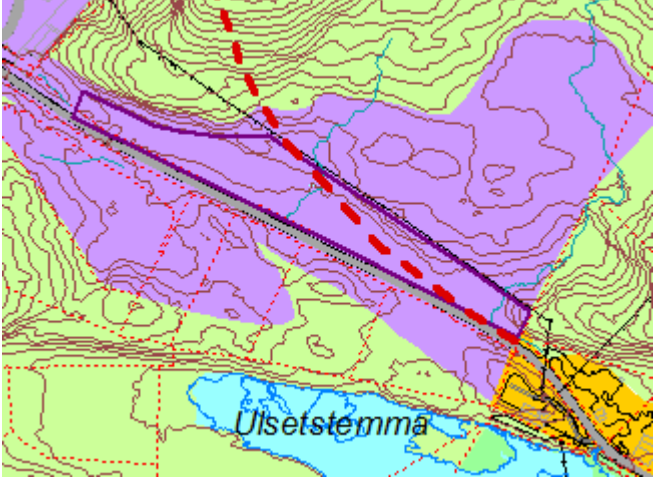
Næringsområde	Rolland
Bydel	Arna
Eiendom	Område T3: del Nordre Rolland 40 dekar og Søre Rødland 40 dekar.
Kart	 <p>T3: del av boligfelt B16 i KPA2010 som vurderes til næringsformål.</p> <p>Framtidig, foreløpig uavklart område for hovedkryss mellom E16 og Ringveg øst er tegnet inn.</p>
Kort beskrivelse	Område ligger i skrått, østvendt terreng langs Hardangervegen.
Størrelse	80 dekar
Hovedstrategi	Arealet er mindre godt egnet som framtidig boligområde bl.a. pga. nærhet til hovedveg.
Vurdering i forhold til hovedstrategi	Beliggenhet nær hovedtrafikkåre fra øst, E16. Kan være egnet som supplement til andre næringsarealer i Arnadalen.
Fremtidig arealbruk og transportsystem	Arealene har relativt god tilgjengelighet fra E16, men kan komme i konflikt med framtidig trase for utvidet hovedveg, ringveg øst, i retning Åsane.
Eventuelle tidligere vedtak	Del av KPA2010, område B16 i nord, er regulert som boligområde. Eksisterende boligområde på østsiden av dalen kan bli utsatt for støy hvis området utvikles for transportkrevende virksomhet som også foregår på nattetid.
Kjente konflikter	
Fagetatens anbefaling	Foreslås innarbeides som næringsareal. Regulering av området bør avvete avklaring av planarbeid for Ringveg øst.

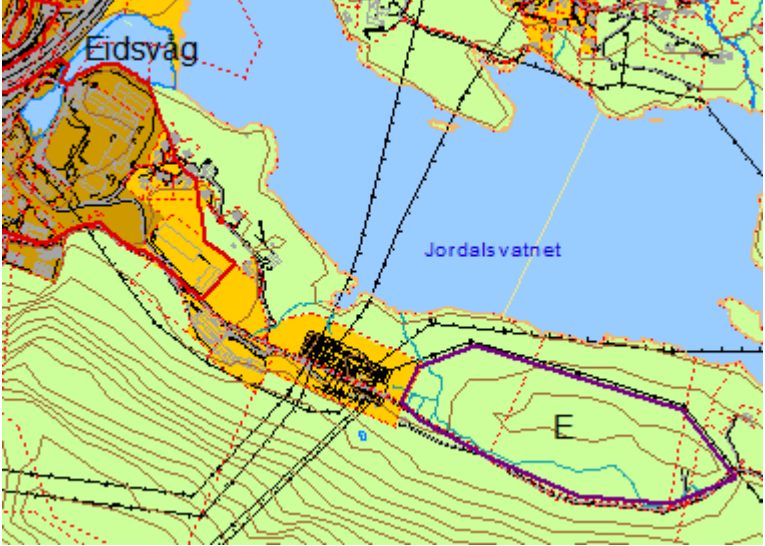
Næringsområde	Vikane Jonahola
Bydel	Arna
Eiendom	Område A: Gnr. 204 Blinge, 106 dekar, Gnr. 206 Gaupås, 6 dekar.
Kart	
Kort beskrivelse	Del av Gaupåsvatnet ved Arna steinknuseverk og Jonahola skytebane.
Størrelse	110 dekar, herav ca. 50 dekar vannareal.
Hovedstrategi	Området ligger utenfor den kompakte bysonen. Nærhet til hovedveg, E16, gjør området interessant for transportavhengig virksomhet.
Vurdering i forhold til hovedstrategi	Området kan ta imot overskudd av steinmasser. Tilkomst til framtidig kai, som inngår i reguleringsplan for steinknuseverket (plangrense vist med rød strek) kan være interessant.
Fremtidig arealbruk og transportsystem	Arealet ligger langs E16, men har mangelfull avkjørsel. Bør sees i sammenheng med plan for framtidig Ringveg øst. Mulighet for sambruk med Arna steinknuseverk vil være et fortrinn.
Eventuelle tidligere vedtak	Forslag til reguleringsplan for Arna steinknuseverk under behandling (plangrense er angitt med rødt). Gaupåsvatnet er regulert.
Kjente konflikter	Vann, vassdrag, våtmark. Redusert reguleringsmagasin.
Fagetatens anbefaling	Foreslås ikke omdisponert til næringsformål.




Næringsområde	Vågsbotn
Bydel	Åsane
Eiendom	Gnr: 202 Eikås, 55 dekar Gnr. 203 Birkeland 95 dekar + 60 dekar langs E16.
Kart	
Kort beskrivelse	Området grenser til E16 og E39 i Vågsbotn.
Størrelse	210 dekar
Hovedstrategi	Området ligger utenfor den kompakte bysonen. Nærhet til hovedkryss mellom E16 og E39 gjør området spesielt attraktivt.
Vurdering i forhold til hovedstrategi	Området kan være aktuelt som endestopp for bybanen til Åsane, eventuelt på lengre sikt. Arealet er egnet til mange formål hvis byveksten krever det..
Fremtidig arealbruk og transportsystem	Arealene har god tilgjengelighet fra E39 og E16, framtidig ringveg øst. Arealbehov til framtidig vegkryss er uavklart.
Eventuelle tidligere vedtak	Ny trase for E16 Ringveg øst skal utredes og gjør det vanskelig å forutse hvordan området kan bli berørt.
Kjente konflikter	Hensynssone landbruk, berører historisk vegfar.
Fagetatens anbefaling	Foreslås vurdert i sammenheng med videre planlegging av Ringveg øst i egen kommunedelplan. Beholdes foreløpig som LNF-område i KPA 2017.

Næringsområde	Hordvik - Tuft
Bydel	Åsane
Eiendom	Gnr.173 Indre Hordvik Gnr.174 Midtre Hordvik Gnr.198 Tuft  298 daa
Kart	 A topographic map showing land parcels. A purple parcel labeled 'I/L1' is in the upper left. A yellow parcel labeled 'I/L2' is in the center, with an orange parcel labeled 'M1' nested within it. Another purple parcel labeled 'I/L2' is in the lower right. The map shows contour lines, a road, and a coastline. Labels 'SH', 'F', and 'Hylkje' are also present.
Kort beskrivelse	Areal med god tilgjengelighet til nåværende E39.
Størrelse	298 dekar fordelt på 3 områder. Massehåndtering tilknyttes de to sørlige områdene og gir muligheter for forbindelse.
Hovedstrategi	Areal med en beliggenhet som bør være egnet for arealkrevende virksomhet.
Vurdering i forhold til hovedstrategi	Beliggenhet ved hovedveg, E39, kyststamveg. Relativt kort avstand til arbeids- og boligmarkedet i Nordhordland. Massehåndtering tilknyttes.
Fremtidig arealbruk og transportsystem	Med nåværende trafikkbelastning på E39, Steinestøvegen, er utvikling av området avhengig av at en ny vegtrase for E39 blir bygget.
Eventuelle tidligere vedtak	Inngår som næringsareal og byggeområde i Kommuneplan 2010, men kan ikke tas i bruk før ny E39 er bygget.
Kjente konflikter	
Fagetatens anbefaling	Foreslås utviklet til virksomheter med stort arealbehov / god tilgjengelighet.

Næringsområde	Salhusveien
Bydel	Åsane
Eiendom	G.nr. 181 Hitland 20 dekar
Kart	
Kort beskrivelse	Areal innenfor tidligere avsatt næringsområde. God tilgjengelighet til Salhusvegen.
Størrelse	20 dekar i området langs nordsiden av vejen.
Hovedstrategi	Beliggenhet som bør være egnet for arealkrevende virksomhet.
Vurdering i forhold til hovedstrategi	Ligger utenfor den kompakte bysonen i Åsane. Øvrigt areal avsatt til næringsformål i terrenget ovenfor, Mardalen, er vurdert benyttet til anleggsområde / deponi for stein og grus.
Fremtidig arealbruk og transportsystem	Alternativ til næringsarealer langs E39 Steinestøvegen, som en ikke kan ta i bruk før ny E39 er bygget..
Eventuelle tidligere vedtak	Inngår i Kommuneplan 2010, men ligger i traseen for tidligere planlagt hovedveg, E39. Vegplanen forventes opphevet da framtidig trase for E39 forutsettes lagt i en annen trase i retning Vågsbotn / E16.
Kjente konflikter	
Fagetatens anbefaling	Foreslås utviklet til virksomheter med stort arealbehov / god tilgjengelighet. Deler av området avsettes som massedeponi.

Næringsområde	Eidsvåg-Jordal
Bydel	Åsane
Eiendom	Gnr. 215 Øvre-Eide, 100 dekar
Kart	
Kort beskrivelse	Område E: Ubebygget område langs Jordalsvegen
Størrelse	100 dekar.
Hovedstrategi	Areal med en beliggenhet som kan være egnet for arealkrevende virksomhet. Nærhet til høgspent strømanlegg.
Vurdering i forhold til hovedstrategi	Ligger i ca. 1 km avstand til framtidig senterområde i Eidsvåg, og utvikling av området er avhengig framtidig planavklaring for senterområdet.
Fremtidig arealbruk og transportsystem	Behov for ny adkomstveg fra vegkryss, E39, i Eidsvåg må påregnes.
Eventuelle tidligere vedtak	Ligger i nedslagsfelt/ restriksjonsområde for drikkevann.
Kjente konflikter	Nedslagsfelt drikkevann, Hensynssone kulturmiljø.
Fagetatens anbefaling	Foreslås utviklet til en eller flere virksomheter med stort arealbehov.

Næringsområde	Drotningvik
Bydel	Laksevåg
Eiendom	Gnr. 136 Drotningvik, 16 dekar.
Kart	
Kort beskrivelse	Areal med beliggenhet ved Sotravegen og Drotningvik lokalsenter.
Størrelse	16 dekar,.
Hovedstrategi	Ligger utenfor den kompakte bysonen, men arealet er relativt lite.
Vurdering i forhold til hovedstrategi	Området er trolig for lite som egnet plass for arealkrevende virksomhet, men bør vurderes som tilleggsareal til eksisterende byggeområder.
Fremtidig arealbruk og transportsystem	Areal med god tilgjengelighet som kan dekke behov for ulike utbyggingsformål.
Eventuelle tidligere vedtak	I Kommuneplan 2010 er området definert som grønnstruktur. Inneholder tidligere fyllmasser.
Kjente konflikter	
Fagetatens anbefaling	Foreslås utviklet til utbyggingsformål, men ikke primært til arealkrevende virksomhet.

## Oppsummering

Nye næringsområder for arealkrevende formål	Dekar	Herav ubebygd	Merknad
Liland - Espeland	430	400	Fra LNF til næring som foreslått i kommunedelplan
Rådal	120	60	Tidligere definert som byggeområde
Helldal	70	50	Under regulering
Espeland	240	170	Tidligere regulert terminalområde
Tangeland	130	130	Endring fra LNF-område
Rolland	210	80	Boligareal B16 i KPA 2010
Eidsvåg - Jordal	100	100	Endring fra LNF-område
Sum	1300	990	
Næringsarealer som videreføres			
Tuft - Hordvik	298	270	Samme areal som i KPA 2010, avhengig av ny E39
Salhusveien	20	20	Innenfor eksisterende planformål
Øvrig Liland	31	30	Næringsformål i forslag til kommunedelplan
Øvrig Espehaugen	8	8	Intensivering av eksisterende næringsarealer
Lone	15	10	Arealer innenfor tidligere avsatt byggesone
Kokstad vest	500	500	Regulert til arealkrevende formål
Haukås Brurås	30	20	Restarealer i gjeldende reguleringsplan
Sum	902	858	
Totalt arealpotensial	dekar	dekar	
	2202	1848	
Ikke anbefalt			
Vågsbotn 2 arealer	210	200	LNF-område, avhengig av vegtrase for E16 /E39.
Vikane Jonahola	110	110	LNF-område, inneholder vann.