



## Bergen Næringsråd

Bergen Chamber of Commerce and Industry

Bergen kommune v/ Etat for plan og geodata  
Postboks 7700  
5020 Bergen

Saksnummer: 200817958

Bergen, 5. desember 2010

### Høringsuttalelse til kommunedelplanens arealdel 2010-2021

#### Innledning og generelle kommentarer

Programutkastet til rullering av kommuneplanens arealdel 2010-2021 tar opp mange gode og relevante problemstillinger.

Det er ikke lenge siden forrige rullering av KPA og vi har derfor forståelse for at Bergen kommune i hovedsak holder fast ved de strategiene fra gjeldende KPA 2006-2017. Bergen Næringsråd slutter seg til en langsiktig arealpolitikk med redusert byspredning, økt fortetting og bedre kollektivløsninger. Til det siste punktet viser vi til vår høringsuttale fra forrige rullering 22.juni 2009 om at det også må omfatte

*“bedre, moderne og fremtidsrettede infrastrukturelle løsninger”.*

Vi ønsker likevel å minne om de utfordringer våre medlemmer opplever og som Bergen Næringsråd har hatt fokus på siden KPA 2006-2019 ble vedtatt.

Tilstrekkelig næringsarealer er en av de viktigste forutsetningene for bedrifter. Det er viktig både for å holde bedrifter i regionen, men også for å kunne fremstå som en attraktiv næringsregion for bedrifter som vurderer Bergensregionen som fremtidig lokalisering. Vi viser til vårt høringsbrev til planprogrammet 29. desember 2005

*“Bergens lokaliseringsattraktivitet avhenger av at*

- *det hele tiden foreligger tilstrekkelig ferdig tilrettelagt næringsareal for ulike typer næringsvirksomhet og formål*
- *Det foreligger god infrastruktur / logistikk til næringsarealene*

*Strategisk kan Bergen synliggjøre og markedsføre sin lokaliseringsattraktivitet knyttet til ledende bedrifts- og kunnskapsmiljøer, men samtidig er det viktig at arealer ikke bindes til spesifikke næringsformål.*

Vi opplever at situasjonen i dag er svært utfordrende i forhold til det arealbehovet som er estimert nødvendig i den neste tjueårsperioden. Det er også tydelig at infrastruktur må brukes bevisst som et verktøy for å gjøre nye områder tilgjengelig som attraktivt bolig- og næringsareal.

Vi glade for at byrådet signaliserer at de:

*“vil være en aktiv pådriver for å legge til rette for nok næringsarealer, også i samarbeid med nabokommunene”.*

Samtidig ønsker vi en enda mer ambisiøs satsing på næringsareal enn det som legges til grunn gjennom rulleringen.

Bergen Næringsråd ønsker at hele Bergensregionen skal utvikle seg i positiv retning, og vi mener derfor at et regionalt samarbeid på arealsiden, er både ønskelig og nødvendig for å møte den fremtidige etterspørselen. Skjevfordelingen av forholdet mellom andel boliger og arbeidsplasser i nord og sør i Bergen kommune, er også en utfordring hvor tettere samarbeid med nabokommunene i nord og sør kan være fruktbart. Det er derfor positivt at byrådet i høringsutkastet ser behovet for en felles boligpolitikk, hvor en rekke moment vurderes på tvers av kommunegrensene.

Vi registrerer at flere områder har falt ut av KPA på grunn av innsigelser fra Miljøverndepartementet. Vi er klar over at dette er avgjørelser som ligger utenfor Bergen kommune, men vi oppfordrer til en tett dialog med andre myndigheter for i størst mulig grad å unngå slike innsigelser i fremtiden.

Bergen Næringsråd ønsker ikke at det innføres nye parkeringsbestemmelser nå, men at det behandles som en egen sak i byrådet. Parkeringsbestemmelsene har tett sammenheng med infrastruktur, kollektivtilbud og politisk samhandling med andre forvaltningsplan, og bør derfor være gjenstand for en bredere politisk debatt.

## Våre utdypninger

### Næringsareal

Bergen kommune er avhengig av tilstrekkelig næringsarealer for å fremstå som en attraktiv næringskommune også i fremtiden. En undersøkelse blant våre medlemmer viser at 45 prosent av bedriftene trolig har behov for å relokalisere innen 5-10 år. Samtidig er de minst fornøyd med ekspansjonsmuligheter og kollektivtilbud ved dagens plassering. Det tyder på at mange bedrifter vurderer ekspansjon av virksomheten. Det er gledelig, men gir samtidig arealmessige utfordringer.

Bergen Næringsråd opplever et konstruktivt samarbeid med politiske myndigheter i Bergen kommune, men ønsker en større politisk styring over arealpolitikken, fremfor et byråkrativelde. Vi mener det er naturlig å forvente at areal avsatt til næringsformål faktisk får en høy utnyttelsesgrad. Vi ønsker også at det blir et større fokus på paragraf 3.1 i Plan- og bygningsloven som sier at planer etter loven skal *legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling*. Våre medlemmer opplever at dette punktet i praksis ikke vektlegges like mye som loven redegjør for.

Analysen fra Statistisk Sentralbyrå over den forventede demografiske utviklingen viser at Bergen kommune kommer til å passere 300 000 innbygger i løpet av femten år.

I rapporten "*Næringslivets arealbehov og lokaliseringpreferanser*", fremstilt på oppdrag fra Business Region Bergen, anslås det en økning i Bergensregionen på 110 000 mennesker frem mot 2030. Videre slår rapporten fast at:

*"Med en slik befolkningsvekst kan vi forvente over 40 000 nye arbeidstakere. Store deler av befolkningsveksten vil komme innenfor Bergen kommune, og det er også her de fleste nye arbeidsplassene vil bli utviklet".*

I dag er Bergen kommune vertskap for tre av fire arbeidsplasser i regionen og den forventede befolkningsveksten vil kreve ytterligere bo- og næringsareal. Dette er en utfordring som Bergen kommune må ta på alvor og begynne planleggingen for nå. En slik planlegging må også inkludere tett dialog med omliggende kommuner.

Vi registrerer at Miljøverndepartementet, i forhold til gjeldende KPA, har tatt flere av innsigelsene til følge. Dette medfører blant annet at næringsområdet på Liland på 614 daa og boligområdet B35 Hetleviksåsen, på grunn av sikringszone rundt Haakonsvern, faller bort.

Disse avgjørelsene ligger utenfor Bergen kommunes myndighet, men vi ønsker å påpeke viktigheten av en tidlig dialog med andre forvaltningsnivå for å begrense antallet innsigelser. Erfaringsmessig vet man at innsigelser fra Fylkesmannen og Miljøverndepartementet reduserer det faktisk tilgjengelige arealet. Samtidig slipper ikke Jernbaneverket sine areal på Nygårdstangen, Mindemyren eller Arnadalen. Vi ønsker derfor at kommunen må ta høyde for innsigelsene som vi vet kommer, og fremlegge mer ekspansive og romslige planer for å ha romslighet i sin arealreserve.

Arealrapporten fra BRB, som også er sitert i høringsutkastet, inneholder mange interessante funn. Totalt sett er den regionale arealreserven på 10 000 daa, hvorav en fjerdedel ligger i tilknytning til Mongstad og Sløvåg. Undersøkelser i forbindelse med rapporten viser imidlertid at næringsareal må være innenfor en kjøreavstand på 30 minutter fra Bergen sentrum for å være attraktive nok. Dette samsvarer med resultatene fra vår egen medlemsundersøkelse.

Med 30 minutters kjøreavstand er det for tiden 3 000 daa ledig næringsareal, hvorav 1 000 daa er i Os kommune og dessuten avhengig av bedre veiforbindelse for å kunne realiseres. Rapportens konklusjon, som også samsvarer med vårt inntrykk, er at det dagens arealreserve er for liten til å betjene regionens etterspørsel etter areal. Som påpekt tidligere er situasjonen enda mer pressende for Bergen kommune, som er den mest populære lokaliseringen.

Vi minner om tiltak 2 i Strategisk Næringsplan for Bergensregion 2010-2014

“Videreføre næringsarealprosjektet med mandat om å utarbeide konkrete felles strategier og planer for å skape et fremtidsrettet arealtilbud for næringslivet i regionen”.

Bergen Næringsråd oppfordrer Bergen kommune, gjennom sitt eierskap i Business Region Bergen, til å ta en aktiv og førende rolle i arbeidet for å oppfylle dette tiltaket.

### **Fortettingspolitikk vs. arealkrevende næringer**

Vi ser det som positivt at Bergen Tomteselskap, i samarbeid med kommunen, har igangsatt fortettingsprosjekter flere steder i kommunen. Det er også positivt at maksimal utnyttelsesgrad for byggeformål ikke lenger er begrenset oppad til 50 prosent for næring.

Videre utvikling i Næringskorridoren, Midtun og Laksevåg gir muligheter for fortsatt vekst i innenfor kompetanseintensiv og forretningsmessig tjenesteyting (KIFT). Vi ønsker at det i disse områdene også legges til rette for handel på bakkeplan. Det er derfor positivt at kommunen prioriterer nødvendig avklaringer for disse områdene.

Vi vil likevel påpeke at fortettingspolitikk og areal til KIFT ikke er kompatibel med arealkrevende næringer. Konsekvensen av mangel på større og sammenhengende næringsareal kan være at bedrifter flytter ut av kommunen. Vi mener planen legger opp til en for liten grad av variasjon i arealtilbudet for næringslivet. Bergensregionen har flere prioriterte næringer med komplekse verdikjeder, hvor alle er avhengig av et mangfoldig tilbud av ytelser og tjenester. Arealkrevende bedrifter med behov for både lager, verksted og kontorareal vil bli vanskelig å plassere i areal gjennom en fortettingsprosess. Vi mener derfor det tilrettelegges for lite nytt næringsareal uavhengig av fortetting. Dette vil på sikt få konsekvenser for mangfoldet i næringslivet i Bergen kommune.

Et eksempel for arealkrevende næringer gis i rapporten “*Lokalisering av arealkrevende detaljhandel i Bergen – Handelsanalyse*” bestilt av Bergen kommune i 2006. Her blir det gitt

et nøkternt estimat for fremtidig arealbehov for denne type næring på 700 daa. Varehandelen er en av regionens største og viktigste næringer med over 30 000 ansatte og en omsetning på 25,1 milliarder kroner, hvor del klare majoriteten finnes i Bergen kommune. Rapporten konkluderer med at mangel på areal gjør at Bergen kommune taper denne type virksomhet til omegnskommunene. Vi påpeker også at skjevheten mellom bolig i nord og næring i sør på samme måte gjelder for handel, og særskilt arealkrevende handel.

For fortsatt vekst innenfor Bergen kommune, er de arealkrevende næringene avhengig av tilgang på nytt næringsareal, også utover det som blir gjort tilgjengelig gjennom fortetningspolitikk.

## **Boligareal**

For å møte den forventede befolkningsveksten er det behov for mer boligareal. Vi er av den oppfatning at også boligareal må kunne ha en utnyttelsesgrad som er over 50 prosent. Vi ser heller ikke at forslaget om minstestørrelse på nye leiligheter på 35 kvm er nødvendig.

Det er ut fra avsatte areal stipulert en årlig utbygging på ca 1200 boliger i året for perioden 2010-2014. Tidligere beregninger Opus har gjennomført for Bergen Næringsråd anslår at Bergensregionen trenger 2400 boliger årlig, og at en slik satsing fra Bergen kommune krever et tilsvarende utbyggingsnivå i omegnskommunene. Det er derfor viktig at reguleringsarbeidet i forhold til fortetting prioriteres for å gjøre arealer tilgjengelig for boligformål. En mangel på boligareal har to hovedkonsekvenser. Vi viser til vår høringsuttale datert 31.januar 2007.

*“For det første vil en underdimensjonering være kraftig prisdrivende både for Bergen og Bergensregionen. Dette vil naturligvis i størst grad ramme nye, unge boligetablerere. For det andre vil effekten være at bebyggelsen i Bergensregionen strekker seg utover i ennå større grad enn i dag, med manglende fart i urbaniseringen og ytterligere økning av trafikkproblemene som konsekvens”*

Vi støtter kommunes ønske om å etablere et bedre og mer detaljert statistikkgrunnlag for å være bedre rustet til å imøtekomme utfordringene økt befolkningsvekst medfører. Det er ønskelig at et slikt statistikkgrunnlag utarbeides og koordineres med omegnskommunene for å se hele bergensregionen under ett.

## **Infrastruktur – en forutsetning for god arealpolitikk**

En fungerende infrastruktur og god logistikk er avgjørende forutsetninger for næringsarealenes attraktivitet. Selv om høringsutkastet, i påvente av KVVU Regionpakke Bergen, ikke har viet mye plass til transport og infrastruktur, vil vi benytte anledningen til å understreke viktigheten dette temaet har for å åpne nye bo- og næringsareal i fremtiden. Det er også en klar sammenheng mellom areal, transport og klimautfordringer, som gjør disse vurderingene svært viktige.

Konklusjonene i KVVU Regionpakke Bergen vil legge viktige føringer for videre utvikling i regionen. Vi forutsetter derfor at Bergen kommune tar høyde for at alle fem forelagte scenario er mulige konklusjoner og planlegger deretter.

## **Bybanen og bybanetraseene**

I forhold til nye næringsareal, ønsker våre medlemmer at disse lokaliseres i områder med god kollektivtilgang og helst langs hovedtransportårene. Samtidig er Bergen sør og Bybanekorridoren de mest populære områdene for nye næringsareal. Bergen kommune er kjent med næringslivets ønsker i forbindelse med videre Bybane-satsing og vi understreker igjen viktigheten av at Bybanen bygges videre i alle retninger. Vi mener det bør være større fokus på å øke Bybanens hastighet, gjerne ved å legge den i tunnel under veien.

Det er viktig at utbyggere straks kan starte reguleringsarbeidet nå fremtidige trasévalg er avklart. Da må også rammer som skal gjelde traséen være på plass uten at andre bestemmelser legge begrensninger på utnyttelsen. I punkt 23 under planbestemmelsene vises det til at ny boligbygging skal tilpasse strøkskarakteren, men bybanestrukturen til Bergen Sør åpner for scenarier der det ikke er etablert en spesiell strøkskarakter. Vi mener at det da må være åpent for høyere utnyttelsesgrad enn 50 prosent,

I forlengelsen av ønsket om videreutvikling i Bergen sør, er det positivt at byrådet nå har fattet vedtak om oppstart av planarbeid for kommunedelplan for Birkeland, Liland og Espeland.

## **Terminalområder**

Bergen Næringsråd er opptatt av at fremtidens godsterminal i Bergen blir et intermodalt logistikknutepunkt. Det fordrer at det settes av nødvendige areal, men samtidig frigjør et nytt knutepunkt verdifulle arealer på Nygårdstangen og Dokken. En slik frigjøring reduserer også tungtrafikken i sentrumskjernen og bedrer luftkvaliteten.

## **Parkering**

I stedet for revisjon av gjeldende parkeringsvedtekt er parkeringskrav tatt inn i bestemmelsene i ny arealdel. Den gjeldende vedtekten oppheves sammen med vedtak om arealdelene.

Bergen Næringsråd er av den oppfatning at nye parkeringskrav er en så viktig politisk sak at den bør løftes ut av rulleringen og behandles som en egen sak i byrådet. Den siste tids utvikling viser også at parkeringskrav er et saksområde som inkluderer andre myndighetsnivå og derfor bør vies et dedikert fokus i en egen saksgang.

Våre medlemmer opplever også at parkeringskravene er mer veiledende enn absolutte, og at det på saksbehandlernivå er en oppfatning om at man helst bør ligge godt under kravene for å få godkjenning. Bergen Næringsråd krever en slutt på slik praksis og henstiller til en klarere bruk av parkeringskrav og tettere politisk oppfølging av byråkratiets anvendelse av nevnte krav.

Våre kommentarer til parkeringsbestemmelsene i det foreliggende høringsutkastet følger under.

Bergen Næringsråd er i utgangspunktet positive til å benytte virkemiddel for å redusere bilbruken, men presiserer at parkeringsplasser i sentrum er nødvendig for å opprettholde et levende sentrum med gode vilkår for handelsnæringen. En innstramning i bestemmelsene legger også et ekstra press på Bergen kommune for, sammen med Hordaland fylkeskommune, å legge til rette for effektive kollektivløsninger til at flest mulig kan benytte seg av kollektivtransport, herunder både bybane -og bussløsninger.

Vi viser til vår høringsuttale til forrige rullering 22.juni 2009:

*“Det må etableres parkeringsplasser med god kapasitet i tilknytning til kollektivsystemet, og betalingsordninger hvor parkering og pris på kollektivreisen er satt i system, (park & ride).”*

Punkt 15.6 i planbestemmelsene åpner for at det langs kollektivtrafikkens stamruter *“skal det gjøres konkrete vurderinger om ytterligere begrensning i parkeringstilbudet for næringsbygg”*. Bergen Næringsråd slutter seg til sammenhengen mellom kollektivtilbud og parkering, men mener det da også må være mulig å bruke paragrafen i motsatt retning. Det bør vurderes å øke antall tillatte parkeringsplasser i områder med lavt kollektivtilbud, i påvente av et tilfredsstillende tilbud.

I tabell tilhørende punkt 15 i planbestemmelsene fremgår det at maksimalt antall tillatte parkeringsplasser per 1000 m<sup>2</sup> for handel er 12-20 plasser i P3 (som gjelder for de store bydelssentrene). Dette er vesentlig lavere enn eksisterende handelsvirksomhet i samme område og gjør det vanskelig for ny virksomhet å etablere seg. Vi peker også på at det er forskjell på parkeringsplassbehovet for ulike typer handel og at det uheldig at alt defineres i samme gruppe.

Det foreslås innført parkeringsbestemmelse P3 for I/K/L 13, I/K/L 16, I/K/L17 og I/K/L 19. I og med at det pågår arbeid med omforming/fortetting av de tre sistnevnte områder bør endring av parkeringsbestemmelse utsettes og belyses nærmere i tilknytning til dette arbeidet. For I/K/L 17 kommer i tillegg at bybanetraséen ikke er avklart og dette gjør det ytterligere unaturlig å innføre P3 nå.

### ***Fremtidig infrastruktur***

I arealrapporten fra Business Region Bergen fremheves nye vegforbindelser som et viktig virkemiddel for å øke arealreserven, og da spesielt innenfor 30 minutters kjøreavstand fra Bergen sentrum.

Bergen har flere infrastrukturelle utfordringer, som fullført reduserer reisetiden til nye nærings- og boareal. Ringvei Vest må ferdigstilles og Bergen må også få en Ringvei Øst. Bergen kommune må yte press for å få fortgang i ferdigstilling av Svegatjørn-Rådal i sør, slik at næringsarealet i Endelausmarka i Os kommune kan utnyttes. Videre er Arnatunnelen i øst, ny Sotrabro i vest og Nyborgtunnel i nord viktige bidra til en bedre infrastruktur i regionen.

Bergen Næringsråd støtter konklusjonen i rapporten og kommunens vurdering i høringsutkastet om at infrastruktur og areal må sees på i en helhet.

### **Planbestemmelsene**

Det er uheldig at planbestemmelsene ikke inngår i samme dokument som selve planbeskrivelsen. Det er i stor grad disse bestemmelsene som utgjør det juridiske rammeverket kommunen støtter seg til, og har høy viktighet for våre medlemmer. Det er også uklart hvorfor planbestemmelse i seg selv er splittet opp i to deler, dette gjør det enda mer utilgjengelig. Både Stavanger og Kristiansand kommune inkluderer bestemmelsene sammen med beskrivelsen i ett dokument og dette gjør dem lettere tilgjengelig enn hva tilfellet er for Bergen kommune. Vi vil oppfordre Bergen kommune til å dra lære av hvordan planbestemmelsene kommuniseres i andre byer.

Planbestemmelsene må gjennomgås og redigeres slik at de får en helhetlig, tilgjengelig og forståelig form for brukerne, både saksbehandlerne i kommunen og hos utbyggerne. I dag mangler det konsistens i forhold til hvordan de skal leses. Noen bestemmelser benytter imperativ som *skal, bør, tilstrebes, så langt som mulig*. Gjennomgangen og redigeringen må skje av juridisk kyndige som også må ha mandat til å foreslå omformuleringer som kan bidra til bestemmelsens klarhet og forståelighet.

## Andre emner

- Vi har tidligere påpekt at klimagassutfordringene og global oppvarming er et økende problem. Bergen erfarte dette spesielt i forbindelse med luftforurensingen forrige vinter. Vi ser på det som positivt at kommunen tar med seg erfaringer knyttet til disse utfordringene og knytter dem opp mot en bærekraftig byutvikling.
- Den nye plan- og bygningsloven har forutsetninger for å bli et positivt verktøy for byutvikling. Etter det vi forstår legger den nye plan- og bygningsloven større ansvar på kommunene for flateregulering av areal til ulike formål. Det medfører i så fall at KPA blir et enda viktigere instrument i den endelige disponering av kommunens areal. Spesielt viktig tror vi det er at planloven legger vekt på større grad av samordning i planarbeidet mellom alle involverte parter. Som poengtert tidligere er en god dialog med andre forvaltningsnivå en forutsetning for å unngå innsigelser mot planforslag.
- Høringsutkastet til KPA vektlegger energibesparende tiltak og miljøvennlige energikilder. Teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven krever at 40 prosent eller 60 prosent (avhengig av BRA) skal dekkes gjennom en annen energiforsyning enn direkte virkende elektrisitet eller fossile brensler. Som en konsekvens av dette krever Bergen kommune tilknytning til fjernvarmeanlegg levert av BKK Varme. Vi deler målet om miljøvennlige energikilder, men mener at kravet om å knytte seg til fjernvarmeanlegget er til hinder for utvikling av mer fremtidsrettede og miljøvennlige energiløsninger.

Med vennlig hilsen

BERGEN NÆRINGSRÅD



Adm. direktør