

# PLANINITIATIV

<b>Forslag til plannavn</b>	<b>Simonsviken Næringspark, reguleringsplan med konsekvensutredning</b>
<b>Bydel, gnr./bnr.</b>	<b>Laksevåg, gnr. 149, bnr. 4 mfl.</b>
<b>Dato</b>	<b>15.06.2022</b>

På vegne av forslagsstiller Midgardgruppen AS utarbeider plankonsulent i HOLON Arkitektur AS detaljregulering for Simonsviken Næringspark, i samarbeid med Arkitektgruppen CUBUS AS. Planarbeidet gjelder i hovedsak eiendom gnr. 149, bnr. 4, med relevante, tiliggende arealer. Målet med planen er å kunne bevare eksisterende bygningsmasse og videreføre bruken av denne, regulere for godkjent fylling i sjø og en ny bygning på ca. 3000 m<sup>2</sup> hvor jordmasser kan behandles og lagres før deponering eller salg. Ønskene for næringsparken er betydelig mer beskjedne enn i tidligere planforslag og har høye ambisjoner for klima og miljø. Det legges opp til en rask fremdrift med tett dialog mellom forslagsstiller og Bergen kommune.



Figur 1 Historisk foto 1970

## 1 Bakgrunnen for planinitiativet

Simonsviken med tidligere Blikkvalseverket ligger i Laksevåg bydel i Bergen kommune. I over 100 år, siden 1916, har det blitt drevet industri- og næringsvirksomhet i området. Sentralt i området er dypvannskaie, en av få gjenværende dypvannskaier i nærheten av Bergen sentrum. Det er også en ISPS-havn som kan håndtere internasjonal skipsfart. Eksisterende næringsbebyggelse med flere haller med 16 meters takhøyde er et av de største næringsbygg/næringskomplekser i Bergen.

Det har siden 2014 pågått et planarbeid med konsekvensutredning for Simonsviken Næringspark. Fra oppstarten av planarbeidet i 2014 har planprogrammet blitt endret flere ganger. I 2014 var det et mål å etablere blant annet boliger i området og foreta en omfattende transformasjon, men etter hvert ble planprogrammet dreid mer mot utviding av eksisterende næringsvirksomheter og supplering av nye. De siste planprogrammene inneholdt en rekke utbyggingsalternativ.

Høsten 2021 fikk Simonsviken Næringspark AS nye eiere. Midgardgruppen AS ønsker, i kontrast til tidligere eiere, å videreutvikle og bygge opp under Simonsviken som en **ren**

**næringspark** basert på dagens virksomheter/leietakere som i stor utstrekning har lange leieavtaler (10-20 år). De ønsker følgelig ikke større utbygginger av området, men å bevare, styrke og videreutvikle dagens virksomheter innenfor eksisterende anlegg og bygninger. Midgardgruppen har egen drifts- og vedlikeholdsavdeling, og har en næringsprofil som fokuserer på å ta vare på og oppgradere eksisterende bygg, fremfor å rive for å bygge nytt. Samtidig som levetiden til byggene forlenges reduseres miljøbelastningen betydelig.

Våren 2022 avsluttet Bergen kommune – i forståelse med nye eiere – plansaken som hadde pågått siden 2014. I møte med etatsdirektøren for Plan- og bygningsetaten, saksbehandler m.fl. i kommunen den 1. april 2022 ble det både anbefalt at Simonsviken Næringspark fikk en ny (detalj-)regulering selv om en ikke har planer om vesentlige nye tiltak, og at en restartet planarbeidet på basis av et planinitiativ og en påfølgende oppstart av planarbeidet. Til planinitiativet utarbeides også en stedsanalyse og en innledende klimagassberegning. Dette dokumentet er planinitiativet i tråd med anbefalingene fra møtet med PBE 01.04.2022. Det beskriver kort planforslaget som skal utarbeides.

Det er først og fremst et behov for å regulere for eksisterende formål og virksomheter tilpasset gjeldende krav i og med at opprinnelig reguleringsplan er fra 1963. Den nye detaljreguleringsplanen skal gi muligheter for utvikling innenfor og i samspill med eksisterende bebyggelse og anlegg. Det foreslås kun å legge til rette for en avgrenset utbygging nord i området i tilknytning til dypvannskaiaen. En kai som allerede er godkjent utvidet i sak 201905300/24.

I dag brukes arealene nord i området hovedsakelig til industriformål med plasskrevende næringer. Envir AS har blant annet etablert deler av virksomheten sin her; mens hovedtyngden foregår i en av de store industrihallene i sør. Envir er en bedrift som håndterer, bearbeider, sorterer og renser masser med sikte på gjenbruk. Massene fraktes med båter og/eller trailere til/fra planområdet.

Det foreslås i planinitiativet å legge til rette for en begrenset utbygging tilknyttet dypvannskaiaen slik at Envir med større sikkerhet kan fortsette å ha sin virksomhet i næringsparken. Envir er en innovativ bedrift som tar i bruk nye, miljøvennlige metoder for å rense forurensede masser fra bl.a. bybaneutbyggingen o.l.

For å kunne ta i bruk ny teknologi og ha større kapasitet til oppgaver som Sotrasambandet, Slettebakken og Bybanen nord samt forbedret støy/støvsjerming for naboer kreves nye lokaler. I tillegg er Envir i en bransje som preges av hurtig vekst, men også stor omstillingsevne grunnet nye og stadig skjerpende miljøkrav. Dersom Envir kan fortsette driften basert på nye miljøvennlige metoder for rensing av masser i Simonsviken, vil Bergensregionen ha et lokalt, kortreist alternativ til å få rensede utfordrende masser fra i prinsippet alle større utbyggingstiltak.

Simonsviken Næringspark og det som er planlagt utviklet her, vil derfor representere viktige klima- og miljøtiltak for Bergen og bidra i "det grønne skiftet".

## **2 Foreslått formål**

Dagens virksomheter i Simonsviken Næringspark består av ca. 30 ulike leietakere. Hovedtyngden er innen håndverk og det semiindustrielle feltet. Eksempler på leietakere er blant annet Den Nationale Scene (DNS) med sitt nye lager/verksted, Grønnevikens AS sitt industriverksted for opplæring og arbeidstrening, et bilverksted, et treningsstudio, øvingslokaler, en byggevaregrossist (Byggmakker) og Envir med sitt store renseanlegg i den

store industrihallens sørlige del og bruk av kaiene i nord. De fleste leietakerne i næringsparken har lange leieavtaler (inntil 20 år). Antallet arbeidsplasser i næringsparken teller i dag ca. 500 personer.

Planinitiativet som nå fremmes har som siktemål at Simonsviken Næringspark i all hovedsak videreføres slik den er i dag. Reguleringsplanen som skal utarbeides vil omfatte næringsområdet med et vidt spekter av næring, også semiindustriell næring, men ikke detaljhandel. Det er ingen ønsker om å legge til rette for transformasjon og boligutvikling. Det skal ikke legges opp til vesentlig vekst annet enn den som skjer innenfor eksisterende leietakers virksomheter. Målsettingen er å redusere bilbasert trafikk og belastningen på offentlig veinett.

Planforslaget skal bygge opp om gå- og sykkelstrategien for Bergen; det vil bli lagt til rette for at de som arbeider, er kunder eller besøkende ellers til næringsparken, i større grad reiser kollektivt og går/sykler.

Det nye plangrepet har følgende som mål å bevare og videreutvikle et tradisjonsrikt næringsområde med ytterligere forbedring av områdets klima og miljøprofil. Eksempler:

- Store tak og veggflater og lokalt vassdrag kan gi grunnlag for energiproduksjon (eiendommen har fra gammelt av hatt konsesjon til å drive energiproduksjon knyttet til vann).
- Mer grøntareal i form av vekster/vegetasjon og mindre asfalterte flater, samt overgang til elektrifisert maskineri (kjøretøy, båter, maskinpark osv.) kan gi redusert klimagassavtrykk.
- En vil prøve å finne tiltak som kan gjøre det enklere og tryggere å gå/sykle, bruke kollektivtransport og også sjøverts transport fremfor offentlig veinett.

Plangrepet har også dette som viktig mål:

- Nær 90 % av alt utleiebart areal er på langtidskontrakter med løpetid fra 10 år og oppover og planen skal legge videre til rette for langsiktighet og stabilitet. Det innebærer bl.a. at reguleringsplanen skal gi enkle og gode premisser for justeringer innen de ulike virksomhetene som vil kreve rammesøknader eller andre formaliseringer.

Kort oppsummert ligger dette til grunn for det videre planarbeidet:

- Det legges ikke opp til vesentlig vekst (annet enn generell vekst for eksisterende leietakere).
- Styrking av eksisterende virksomheter.
- Reduksjon av bilbasert trafikk.
- Gode og riktige grep i forhold til bærekraft og miljø.
- Tilrettelegging av utleie av hele eksisterende bygningsmasse (deler av hovedbygg er ennå ikke helt utnyttet).

Dagens leietakere i næringsparken gir en pekepinn på fremtidens sammensetning av formål. Formålene som vi tenker næringsparken skal inneholde er derfor: Industri, næring, kontor og administrasjon, tjenesteyting (offentlig og privat) og plasskrevende varehandel. Det skal ikke legges til rette for trafikkskapende detaljhandel.

Med en reguleringsplan vil alle tiltak som krever rammesøknader eller søknader etter andre lovverk enn plan- og bygningsloven få en langt lettere behandlingsprosess enn i dag, da gjeldende reguleringsplan fra 1964 i realiteten er satt ut av kraft. I tillegg vil reguleringsplanen regulere inn godkjent utvidelse av kai (sak 201905300/24).

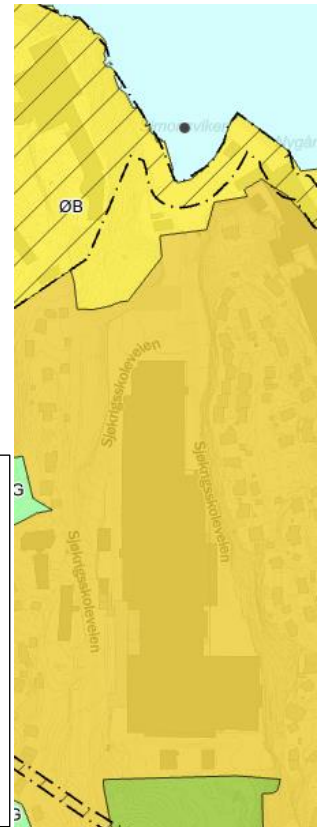
Planen tar sikte på å forbedre og rydde opp i det interne trafikksystemet. Planarbeidet vil ut over dette se på hva som trengs av regulering for å blant annet kunne utnytte takflatene til ulike nye energikilder, eventuelt med grønne tak og hvordan området ellers kan gjøres grønnere (dagens bygg har over 30 000 m<sup>2</sup> takflate).

**En egen problemstilling i planoppstart og prosessen videre vil bli å finne en fornuftig avveining mellom en uhensiktsmessig disponering av området i siste KPA (2018) - som ikke reflekterer områdets reelle status og virksomhet som stor næringspark - og en ny detaljreguleringsplan som ikke kan baseres på KPAs formålssoner.**

Detaljreguleringsplanen vil forutsette at planområdet i sin helhet har samme status, og i realiteten ikke kan forholde seg til at området i KPA er delt mellom Ytre fortettingssone og Øvrig byggesone. Den nye detaljreguleringsplanen vil ha forrang fremfor KPA og i praksis endre formålsgrensene slik at hele Simonsviken vil være i ytre fortettingssone. Ytre fortettingssone er heller ikke uten videre en helt hensiktsmessig overordnet ramme for en av Bergens største næringsparker og Laksevåg bydels største arbeidsplass. Det viktigste i denne sammenheng er derfor at planen fastslår en fremtidsrettet formål og utnyttelsesramme for et stort næringsanlegg som bidrar til å etterleve og følge opp bl.a. følgende av KPAs hovedmål:

- sørge for en grønn, bærekraftig og klimanøytral byutvikling -
- oppgradere sosial, teknisk og blågrønn infrastruktur for å muliggjøre en tettbygd by
- fremme effektiv ressursutnyttelse, gjenbruk og deling

*KPA2018 deler Simonsvikens industri og kaiområder i to byggesoner, og reflekterer ikke områdets faktiske status gjennom 100 år som næringsområde (ILK)*



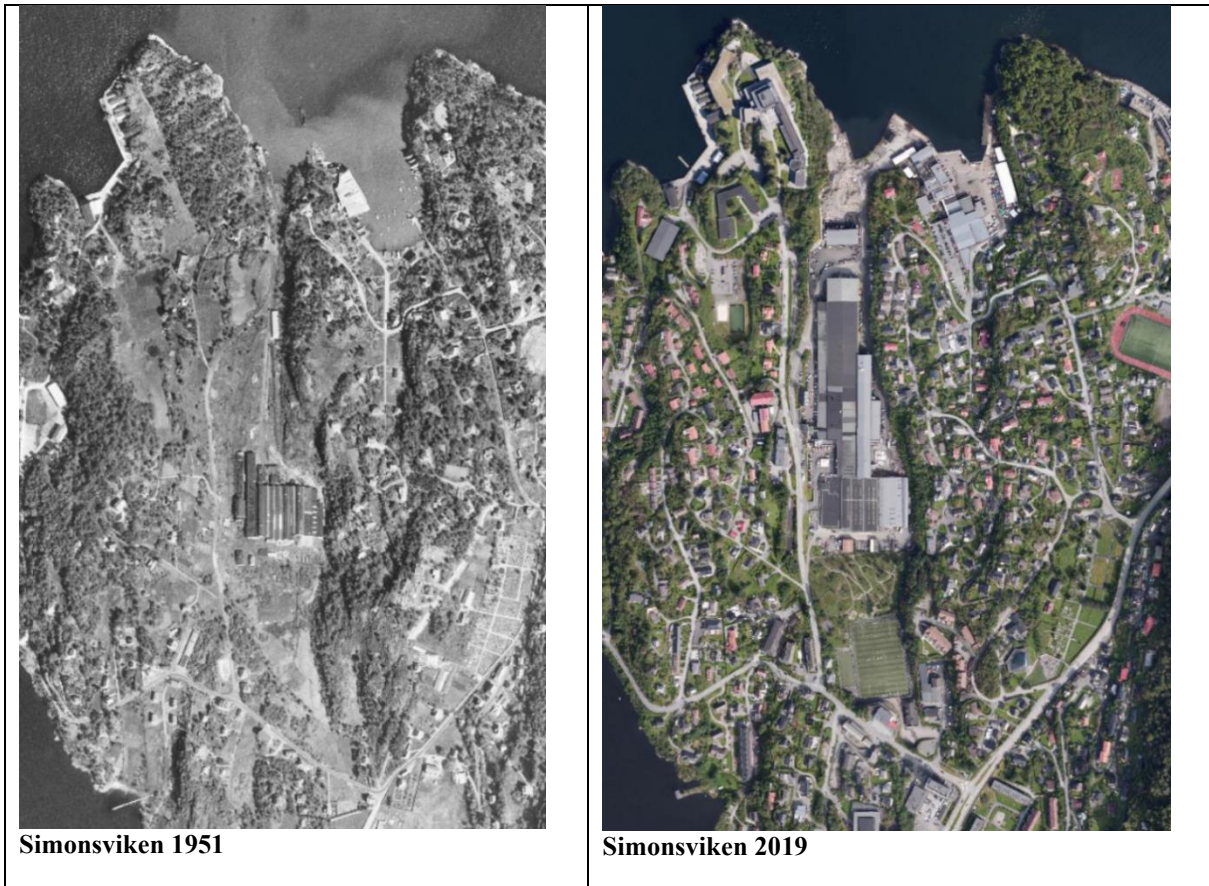
### **3 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak - behov for parallelle prosesser**

#### **3.1 Utgangspunkt og utvikling**

Næringsparken utgjør i dag ca. 33 000 m<sup>2</sup> fotavtrykk for bygg. Industrihallene har en takhøyde på 16 meter, så bygningsvolumet til det tidligere Blikkvalseverket gjør det til et av Bergens største (og det lengste) bygg. Total bygningsmasse med frittstående bygg utover industrihallene er omtrent 45 000 m<sup>2</sup>, og tas kjellerareal og overflateparkering med, så er vi oppe i rundt 60 000 m<sup>2</sup> BRA-T. Simonsviken Næringspark har, som påpekt innledningsvis, lange tradisjoner for nærings- og industrivirksomhet, og er nå en av få, gjenværende rendyrkede næringsparker i nær tilknytning til Bergen sentrum. Bygninger og strukturer i næringsparken bærer preg av en gradvis utbygging gjennom over 100 år og er slik sett også et levende næringshistorisk minne. Det meste av anleggene er godt vedlikeholdt og er blitt gradvis oppgradert.

Envirs virksomhet med rensing og foredling av forurensede masser en viktig del av næringsparken. I dag har Envir behov for å styrke produksjonskjeden med et mindre, nytt lagerbygg (fotavtrykk ca. 3000 m<sup>2</sup>) ved dypvannskaien. I lagerbygget skal 1) ulike massefraksjoner midlertidig deponeres, 2) jord behandles og lagres og 3) rene masser lagres

for gjenbruk og salg. Deler av denne virksomheten foregår i dag utendørs og skaper en del støy og støv for omgivelsene. Et nytt bygg vil gi god skjerming for naboene og bedre HMS.



I tillegg er det planer om å utvidere dagens dypvannskai i tråd med tillatelse datert 04.06.2020. Dypvannskaieen er en ISPS-kai, som betyr at den kan ta imot internasjonale skip. Utvidelse av dypvannskaieen og et nytt bygg vil kunne gi bedre organisering og skjerming av havnetrafikken, og kan bidra til mindre støy og støvskjerming mot nabobebyggelsen utenfor planområdet. Dette må eventuelt dokumenteres i støyrapport som en del av planarbeidet etter oppstart. I tillegg vil etablering og bruk av landstrømanlegg kunne redusere støyen fra båtene/skipene som ligger til kai.

Det er for Bergen – jf. overordnede målsettinger i kommuneplanens areal og samfunnsdel – viktig å ha en stor næringspark med ISPS-havn tett på sentrum. Det å ivareta dypvannskaieen og videreutvikle sjøaktiviteten bygger også opp om Bergens sjøfrontstrategi. I strategien omtales sentrumsnære dypvannskaier som en ressurs som står i fare for å gå tapt.

Det er også behov for å reorganisere det interne transportmønsteret for å gjøre det enklere å arbeide innenfor næringsparken. En reorganisering vil også redusere utslipp fra kjøretøyene og øke trafikksikkerheten i planområdet. Envir fremhever at de endringene de nå planlegger å gjøre i egen virksomhet, med nytt rensesanlegg og økt bruk av lekter og sjøverts transport, vil redusere deres behov for transport på det offentlige veinettet. Støy vil også kunne reduseres på grunn av økt aktivitet innendørs og med mindre internkjøring på tomten.

Som allerede nevnt legger vi til grunn at videre utviklingen ikke vil øke ÅDT, men heller åpner for reduksjon av biltrafikken. Det betyr at næringsparken ikke vil bringe nye belastninger for krysset Gravdalsveien/Lyderhornsveien sammenliknet med dagens situasjon

og dermed heller ikke bør utløse rekkefølgekrav om kryssutbedring. Gang- og sykkel vil ventelig øke noe som følge av planforslaget. Eventuelt utbedring av fortau og sykkelveg blir tema i planprosessen. Det skal tidlig i planprosessen utarbeides en trafikkanalyse hvor denne vurderingen etterprøves.

I strategisk planprogram for Laksevåg vises to gangforbindelser i retning øst-vest, en nordre og en søndre trasé. Den nordre traséen kunne vært en fin snarvei i nrområdet, men krysser midt i næringsparkens mest aktive industriområde, på et sted med høye, bratte skråninger. Fokuset er derfor på å styrke den søndre traséen som går gjennom Bellonaparken.

Nybygg skal begrenses til bygget på kaisiden samt utviding av dypvannskaien – og ellers er fysiske endringer en forbedring av intern trafikkorganisering og tilrettelegging for nye energiformer og eventuelt oppgradering av fellesarealer.

### **3.2 Oppsummering og parallellitet**

Kort oppsummert planlegger vi KUN for disse nye tiltakene i næringsparken:

- Nytt bygg nord i planområdet på ca. 3000 m<sup>2</sup> BRA
- Utvide dypvannskaien. (godkjent i sak 201905300/24)
- Omorganisering av logistikk-/trafikkmonster.
- Nye energiformer.
- Tilrettelegging for at formålet i plan samsvarer med dagens leietakere.

Dette er således en bevaringsplan; et tilnærmet vern gjennom bruk. Bebyggelsen skal gjenbrukes med små eksterne endringer, men med rom for innvendige justeringer. Planforslaget skal bygge opp om Arkitekturstrategien *Arkitektur+* og Kulturminnestrategien for Bergen. I Bergen skal kulturminneverdier ivaretas og forvaltes gjennom ansvarlig og klimavennlig bruk.

Et så stort næringsområde vil stadig ha behov for endringer eller justeringer av løpende virksomheter som kan måtte bli avklart gjennom formelle søknadsprosesser. Envir vet vi har en del behov for raske avklaringer rundt nytt rensanlegg og virksomheten for øvrig, som vil kreve (ramme)søknader/avklaringer parallelt med denne planprosessen.

Også andre leietakere kan komme til å ha behov for tilsvarende søknadspliktige tiltak i planperioden særlig om den skulle strekke seg ut over ca. 2 år. Det er derfor behov for å finne fornuftige prosedyrer gjennom planprosessen for å kunne håndtere ulike søknader i spennet fra rammesøknader til ulike tillatelser rundt i særlig grad Envirs virksomhet, men som nevnt muligens og andre leietakere (utslipp/rens, påkoblinger og mindre utvidelser/endringer). Det vil gjøre situasjonen lettere om man fra kommunens side i forbindelse med oppstarten av planarbeidet kunne gi føringer mht. hvordan presserende behov som må avklares via søknader kan løses de kommende to år.

### **4 Utbyggingsvolum og byggehøyder**

Det er planlagt et nytt industrielt/lagerbygg med fotavtrykk på omkring 3000 m<sup>2</sup> til utvidelse og forbedring av Envir sin virksomhet. Det er så langt planlagt med byggehøyder i tråd med dem som er etablert i området. Utover dette skal det legges til rette med byggehøyder i tråd med dagens situasjon.

### **5 Funksjonell og miljømessig kvalitet**

Planen skal føre til at næringsparken både får en bedre funksjonell og miljømessig kvalitet. Redusert transport på det offentlige vegnettet gjennom bl.a. økt utnyttning av sjøtransport skal

være en målsetting for planarbeidet. Planen har energi og miljøambisjoner og målsetting om klimareducerende tiltak. Det er også et mål å få redusert lokal støy og støv som vil være en miljøforbedring for nabolag og arbeidsmiljøet.

Når det gjelder VA og fordrøyning er vi kjent med at det er signaler om at Bergen Vann forventer påkobling til offentlig anlegg. Dette har vært utredet tidligere uten at en da fant at det var kapasitet og ellers hensiktsmessig med en slik påkobling. Nå vil dette bli vurdert på nytt.

## **6 Tilpasning til landskap og omgivelser**

Planforslaget vil for store deler av området ikke endre landskap og omgivelser. Det er først og fremst endringer av dypvannskaien med en begrenset utfylling i sjø og utvidelse av kaien som vil påvirke omgivelser og landskap. Dette er som nevnt allerede godkjent i sak 201905300/24. Dypvannskaien er allerede knyttet til eksisterende industri- og næringsvirksomhet. Dersom en større del av det gamle industrikompleksets tak blir "grønne tak" med ulike vekster og solcellepanel o.l. kan det på sett og vis betraktes som en endring av landskapets karakter.

## **7 Enkle idéskisser**

Det er utarbeidet skisser av planlagt nybygg på 3000 m<sup>2</sup> tilknyttet Envir sin virksomhet. Simonsvikens Næringspark skal ellers beholde sin utforming med dagens byggehøyder og volum. I planprosessen skal det utarbeides skisser og illustrasjoner som viser planområdet med de nye tiltakene.



Skisse nytt bygg sett fra sjøen



Skisse nytt bygg sett mot sjøen

## **8 Målsetting om klimagassreduserende tiltak**

Eksisterende bebyggelse skal beholdes, (gjen-)brukes fullt ut og ivaretas. Gjenbruk av store industrielle konstruksjoner og areal som dette tett på hovedveinett og bysentrum, bidrar til å bremse byspredning og at det tas hull på nye naturområder i Bergen eller omegnskommunene. Gjenbruk av inntil 100 år gamle bygg og anlegg, kortere reise/transportstrekninger, og redusert behov for privatbilbruk for ansatte vil samlet bidra til å holde klimaavtrykket lavt. Det er utarbeidet innledende klimagassberegninger for et nytt bygg. I planprosessen vil det bli utarbeidet klimagassberegninger for resten av planområdet.

Tiltakshaver har som målsetting at miljøhensyn skal være et overordnet prinsipp i all virksomhet og planlegging knyttet til Simonsviken. De nye eierne, Midgardgruppen, har en langsiktig tilnærming til eiendomsutvikling som innebærer at de setter bærekraft i førersetet bl.a. basert på at de i stor grad gjenbraker bygg fremfor å bygge nytt. Gruppen har egen teknisk drift og vedlikeholdsavdeling. Deres eiendommer skal utvikles og driftes med så liten miljøpåvirkning som mulig.

## **9 Planområdet – dagens situasjon**

### **9.1 Kort beskrivelse av området**

Planområdet ligger i Laksevåg bydel og har kaiareal til Byfjorden. Planområdet ligger i et daldrag ca. 15 moh. og faller mot nord og sjøen til en høyde på ca. 2 moh. På øst og vestsiden av planområdet er det bratt stigning til boligområdet på østsiden og en helning mot vest med boligområde og Sjøkrigsskolen.

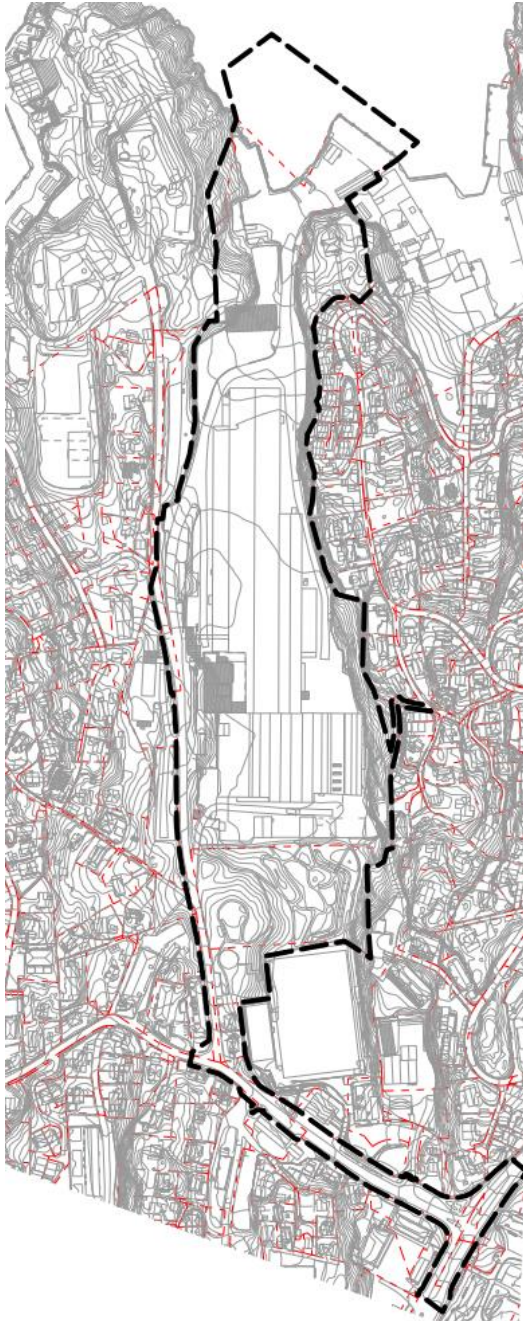
En betydelig del av planområdet er utbygd, og det er relativt store flater som er asfalterte, interne trafikkareal. Bebyggelsen i planområdet domineres av bygninger bygd som del av Blikkvalseverket. Etter nedleggelsen av Blikkvalseverket i 2008 er de 16 meter høye bygningene, hovedsakelig industrihaller, ombygd, tilbygd og i noen grad påbygd for å romme industri, lager, verksted, håndverksbedrifter, grossistutsalg, treningssenter, opplæring og kulturverksted. Næringsparken er bydelens største arbeidsplass.



Det er i det tidligere planarbeidet utarbeidet kulturminnedokumentasjon og vurderinger knyttet til naturmangfoldet i planområdet. Disse vil bli oppdatert. Muligheter for økt biologisk mangfold vil bli vurdert.

## 9.2 Forslag til planavgrensning

Planavgrensningen omfatter gård- og bruksnummer for den eksisterende bebyggelse i Simonsviken Næringspark, dypvannskaien og tilhørende sjøareal, tilkomstveger og interne veger/parkering.



### Forslag til plangrense

Vi legger til grunn at planen vil måtte opprettholde langt på vei plangrensen fra forrige ikke-fullførte planprosess, dvs. at den skal regulere kryssområdet Sjøkrigsskoleveien/Gravdalsveien og Gravdalsveien videre til og med kryss med Lyderhornsveien. Det vil gjøre det mulig å vurdere forbedringstiltak for myke trafikanter, eksempelvis utvidet fortau og tryggere krysningpunkter.

Det vurderes at med dagens situasjon med sammensetning av arbeidsplasser, bedriftenes stabilitet (jf. lange leieavtaler) og forbedret kollektivdekning (bl.a. med den nye trolleybusslinjen til Lyngbø) og enklere sykkelbruk (bl.a. at elsykler, elsparkesykler etc. kan gi utvidet sykkelbruk), så forventes det økt kollektiv-, sykkel- og gangandel for personturene til arbeidstakere og kunder i næringsparken i fremtiden. Brukerne av treningssenteret er for eksempel i stor grad fra nærområdet, og kollektivnettet muliggjør korte arbeidsreiser fra store deler av det sentrale byområdet. Planlagte, nye boliger på Laksevågneset vil ha næringsparken i gang- /sykkellavstand. Samlet sett vil plangrepet gjøre at det bedre tilrettelegges for myke trafikanter medvirke til å begrense framtidig bilbruk. Dette kan gi grunnlag for uendret eller lavere trafikknivå sammenlignet med i dag, og med dette vil ikke planen utløse behov for tiltak knyttet til veikapasiteten i kryssområdene innenfor planområdet.

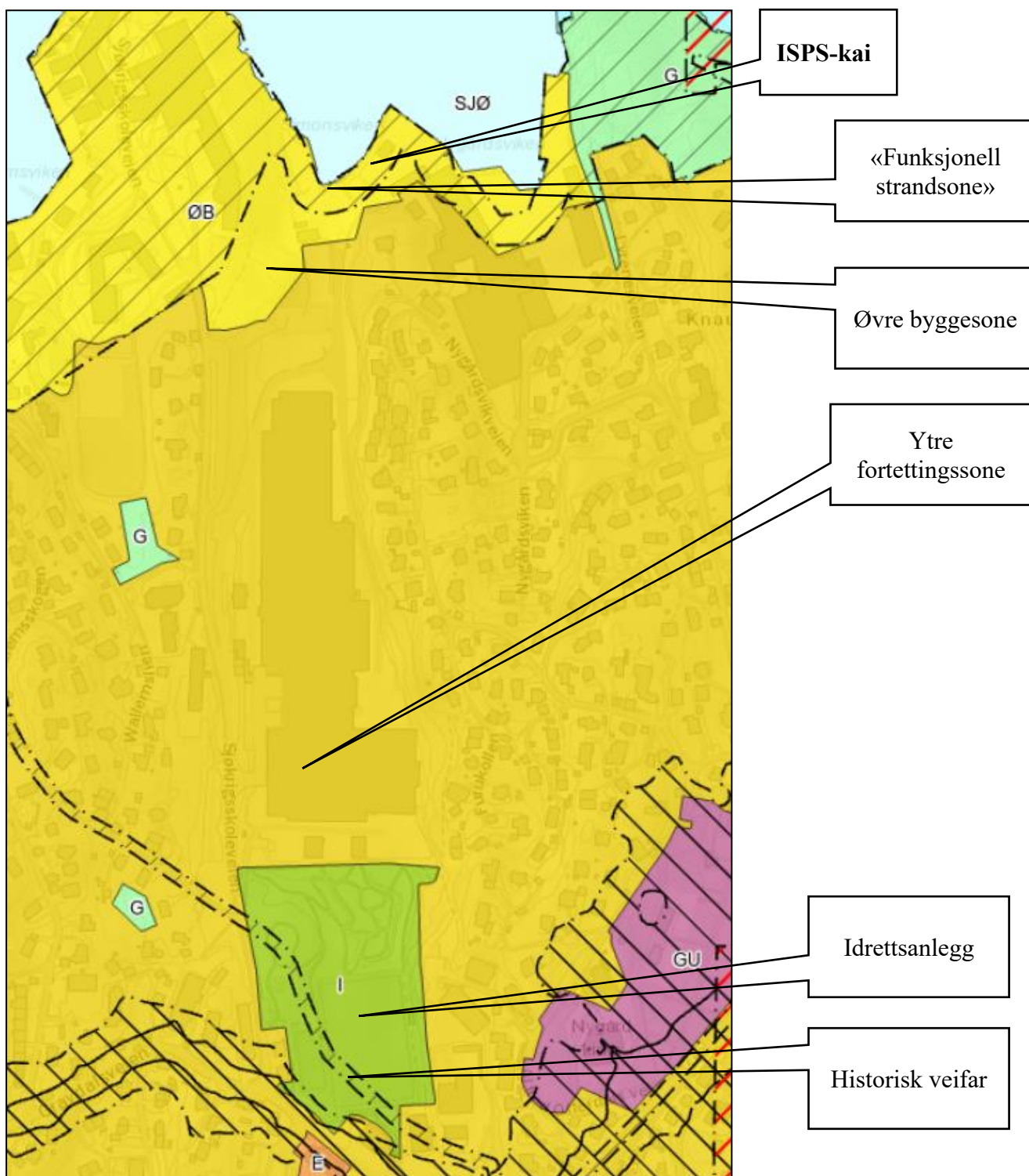
I tillegg til å begrense nye, trafikkskapende virksomheter i næringsparken og forbedre intern logistikk/trafikkmonster, vil styrking av tilbudet for gående, syklende og kollektivreisende være hovedstrategien for framtidig mobilitet. På denne bakgrunn legges det i planutformingen hovedvekt på å finne tiltak på veinettet som kan styrke fremkommelighet og trygghet for syklende og gående. Planområdet tar derfor med sidearealer langs Sjøkrigsskoleveien, i kryssområdet Sjøkrigsskoleveien/Gravdalsveien og videre mot kryss med Lyderhornsveien.

Simonsviken Næringspark omfatter dagens bygningsmasse og interne trafikkarealer inkludert kaiområdet.

## **10 Forholdet til overordnede planer og retningslinjer**

### **10.1 Kommuneplanens arealdel og samfunnsdel**

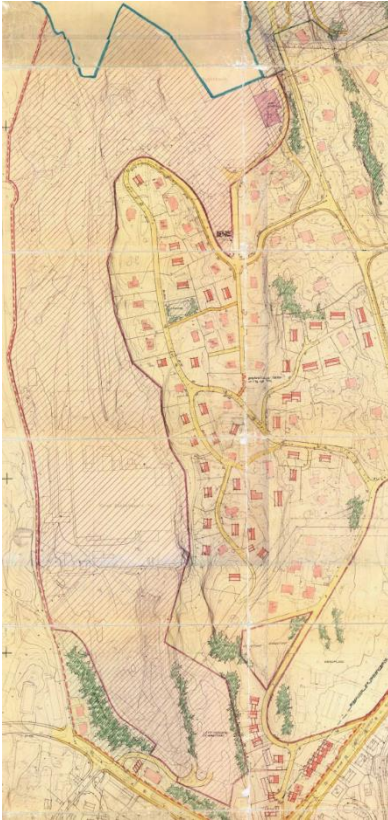
Simonsviken næringspark er i kommuneplanens areadel (KPA 2018) avsatt som *Ytre fortettingssone* (sone 3) og som *Øvrig byggesone* (sone 4). Dette er en lite hensiktsmessig disponering som bør drøftes ved planoppstart. Dypvannskaieen er vist som hensynssone funksjonell strandsone. Området i sør er avsatt til idrettsanlegg, og det går et historisk veifar sør og vest for selve næringsparken utenfor aktuelle tiltakssoner. Det går en blågrønn struktur fra Gravdalsvannet, som er synlig sør for den eksisterende industrielle bebyggelsen og rett nord for Lyngbø idrettspark (utenfor planområdet). Bekken er lagt i rør fra Bellonaparken (sør for næringsparken) gjennom trafikkarealet på østsiden av industrihallene og ned til dypvannskaieen og ut i Byfjorden. Gjennom planens VA-rammeplan vil statusen til denne viktige blå-grønnstrukturen bli vurdert i forbindelse med overvannshåndtering, men også som energi, vann og visuell ressurs og kvalitet.



KPA 2018

I kartet over har vi også markert ISPS-kaien. Det er egne krav til ISPS klassifisering og dette er ikke et allment tilgjengelig areal.

Gjeldende reguleringsplan er en eldre plan fra 1964. Simonsviken er regulert til industriareal (rød skravur) i denne reguleringsplanen.



Laksevåg, Gnr. 149 og gnr. 150, Nygård - Nygårdsvik - Gledesnes, regulerings- og bebyggelsesplan

I kommuneplanens bestemmelser fra 2018 presiseres:

- Ved motstrid gjelder kommuneplanens arealdel foran eldre reguleringsplaner vedtatt før 1.1.2013.
- Følgende av kommuneplanens bestemmelser gjelder foran alle eldre reguleringsplaner:
  - o §§ 6.1 og 6.2 Byggegrenser langs sjø og vassdrag
  - o § 21 Handel
  - o § 22 Støy
- Arealutnyttelse i kommuneplanens arealdel gjelder foran lavere utnyttelsesgrad i eldre reguleringsplan innenfor sone 1–3. Dette gjelder ikke dersom lav utnyttelse i reguleringsplan ivaretar allmenne verneinteresser.

I retningslinjene til KPA står blant annet dette:

- Reguleringsplaner med hjemmel i pbl. 1985 eller eldre lover bør ikke endres, men erstattes av ny plan.
- Mulige endringer i arealbruk som følge av pågående reguleringsplanarbeid er ikke innarbeidet i KPA.

Fra § 6.1: Langs sjø gjelder følgende minimumsgrenser for tiltak etter pbl § 1-6: Øvrig byggesone og øvrige arealkategorier:

- Regulerte områder: 25 meter
- Uregulerte områder: 50 meter

I retningslinjene står dette: Ved regulering av bebygde og avgrensede områder i strandsonen for videreutvikling, bruksendring eller transformasjon kan byggegrensen etter 6.1 vurderes fleksibelt. Det forutsettes at den nye situasjonen tilfører nye og forbedrede allmenne brukskvaliteter til området.

### **Bestemmelser til Ytre fortettingssone og Øvrig byggesone:**

---

- I ytre fortettingssone og øvrig byggesone tillates dagligvareforretninger med bruksareal på inntil 1500 m<sup>2</sup>. Handel knyttet til næring/håndverksbedrifter kan tillates. Annen type handel tillates ikke.
- Arealkrevende varehandel: For handel der vareutvalget i hovedsak er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesenter og større planteskoler gjelder følgende: Kan etableres i byfortettingssonen, dersom virksomheten kan tilpasses en bystruktur, og ikke medfører trafikkbelastning for boligmiljøer. Kan etableres i ytre fortettingssone og øvrig byggesone dersom bygningsstruktur og trafikkskapning ikke gir vesentlig belastning for boligmiljøer.

**Ytre fortettingssone** kan videreutvikles med bolig- og næringsformål. Næringsvirksomheter som medfører støy, forurensning, vesentlig økt trafikkbelastning eller andre vesentlige ulemper for omgivelsene tillates ikke.

- Det skal utarbeides innledende stedsanalyse som grunnlag for reguleringsplan
- Alle byggeprosjekt skal beskrive hvilke nye bruksmessige og visuelle kvaliteter som tilføres omgivelsene.
- Det skal sikres gjennomgående gang-/sykkelveger med god tilknytning til sentrumskjerner, skole/barnehage, tjenesteyting og rekreasjonsområder.
- Grad av utnytting skal tilpasses omgivelsene, og skal være mellom 30 % og 120 % BRA.
- Det skal tilrettelegges for et variert og mangfoldig bygningsmiljø, med særlig vekt på variasjon i boligtilbudet.
- Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse bør ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.

Retningslinjer:

- For næringsbebyggelse skal virksomheter med middels arbeidsplassintensitet prioriteres. Publikumsrettet virksomhet bør ikke tillates.
- Grad av utnytting fastsettes av kommunen gjennom plan- og byggesaksbehandling. Kollektivtilbud og nærservice skal vektlegges. Øvre del av spennet mellom 30 og 120 %-BRA skal kun benyttes for tiltak med kort avstand til godt kollektivtilbud. Krav til minimumsutnyttelse skal ikke forhindre mindre tiltak på eksisterende bebyggelse.

**I Øvrig byggesone** tillates ikke vesentlig nybygging.

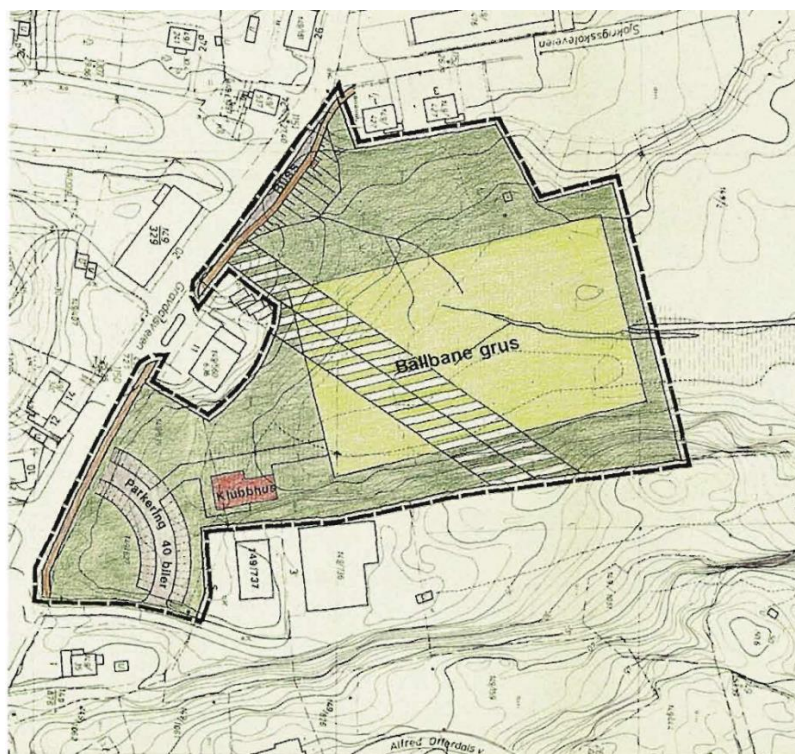
- Mindre næringsvirksomheter som ikke medfører støy, forurensning, trafikkbelastning eller andre ulemper for omgivelsene kan tillates.
- Det tillates ikke nyetablering eller bruksendring for tiltak med høy arbeidsplass- eller besøksintensitet.
- Grad av utnytting for ny bebyggelse skal være maks. 45 % BRA.
- Byggehøyde skal tilpasses til omgivelser og terreng. Ny bebyggelse skal ikke gi vesentlig reduksjon av sol- og utsiktsforhold for eksisterende boliger.
- Eksisterende næringsområder kan videreføres, og eksisterende drift kan utvides innenfor gjeldende rammer.

Retningslinje: Områdene skal i hovedsak opprettholdes med uendret utnyttelse, og med bolig som prioritert formål.



Blågrønn struktur: bekk i rør vist med blått, turtrasé vist med grønn stipling

## 10.2 Vedtatte reguleringsplaner i nærområdet



Gjeldende reguleringsplan for idrettsanlegget i sør (eldre plan vedtatt i 1993).

### 10.3 Reguleringsplaner under arbeid i nærområdet

Det er ingen reguleringsplaner under arbeid i nærområdet.

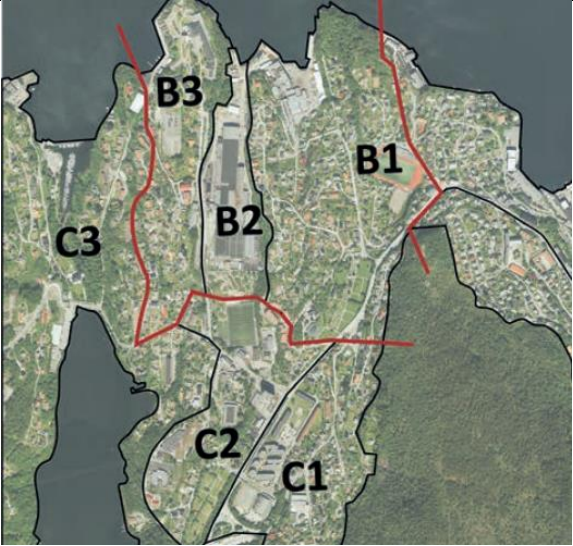
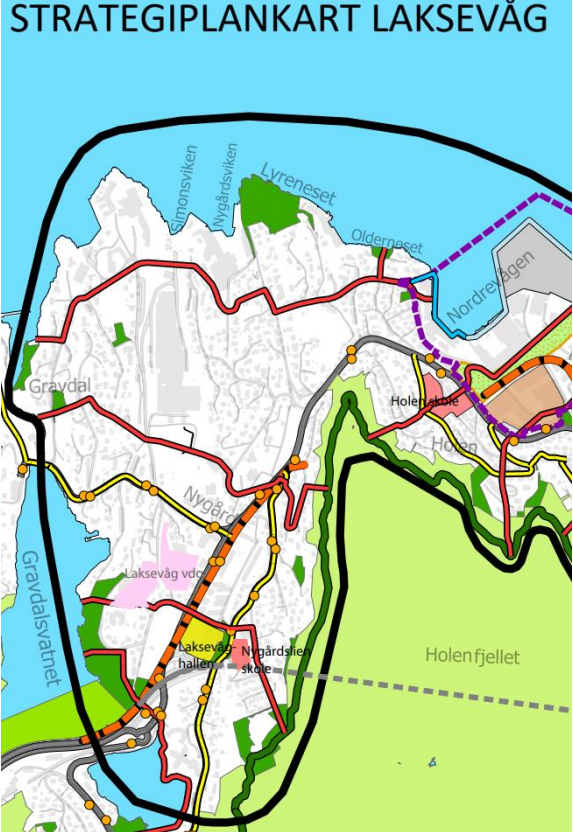
### 10.4 Andre aktuelle overordnede retningslinjer og føringer

<p><b>10.4.1 Grønn strategi – klima og energihandlingsplan for Bergen (2016)</b></p>	<p>Bergen kommune skal være en foregangskommune innen miljø, bærekraftig utvikling og tilpasning til klimaendringer. Miljøhensyn skal være et overordnet prinsipp i all virksomhet og planlegging. Grønn strategi viser den tydelige ambisjonen Bergen har for å redusere bidraget til klimagassutslipp. Grønn strategi vektlegger de direkte utslippene i Bergen fordi det er de utslippene kommunen har størst mulighet til å påvirke på kort sikt. Grønn strategi er en plan for byen, som viser hvordan byen kan bli fossilfri i 2030.</p>
<p><b>10.4.2 Sykkelstrategi for Bergen 2020–2030</b></p>	<p>Strategien har en visjon for sykkelbruk i Bergen: Det skal være attraktivt og sikkert å sykle i Bergen. Visjonen er en rettesnor for arbeidet med strategiens hovedmål: Flere skal sykle mer i Bergen. Hovedmålet skal oppnås gjennom å gi innbyggerne et trafikkikkert og attraktivt sykkeltilbud.</p>
<p><b>10.4.3 Gåstrategi for Bergen 2020–2030</b></p>	<p>Strategien har en visjon for gange i det fremtidige Bergen: Det skal være attraktivt og sikkert å gå i Bergen. Visjonen er en rettesnor for arbeidet med strategiens hovedmål: Flere skal gå mer. Hovedmålet skal oppnås gjennom å gi innbyggerne et attraktivt og sikkert gangtilbud.</p>
<p><b>10.4.4 Arkitektur- og byformingsstrategien <i>Arkitektur+</i></b></p>	<p>Arkitektur- og byformingsstrategien <i>Arkitektur+</i> er premissgiver for planlegging og den arkitektoniske utformingen av alle nye tiltak i Bergen kommune. Arkitekturstrategien trekker opp tre hovedambisjoner for arkitektur i Bergen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Å videreføre Bergens stolte internasjonale arkitekturarv og byplantradisjon</li> <li>• Å styrke Bergens egenart og attraktivitet både lokalt og internasjonalt med forbilledlig og nyskapende arkitektur.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Å benytte arkitektur som verktøy for å nå våre mål om en vakker, særpreget, inkluderende og grønn by.</li> </ul> <p>Strategien konkretiserer ambisjonene gjennom retningslinjer for hvordan man kan bruke arkitektoniske grep og virkemidler:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Vakker</b>, gjennom helhetlig utforming og estetisk opplevelse</li> <li>• <b>Særpreget</b>, gjennom samspillet mellom by og natur og utforme bymiljøer med egenart</li> <li>• <b>Inkluderende</b>, ved å utforme bebyggelsen slik at den stimulerer til vitalt liv på bakkeplan og ved å skape bygg og byrom som gir alle mulighet til å delta aktivt i fellesskapet og som stimulerer til sambruk</li> </ul> <p><b>Grønn</b>, gjennom lav energi og ressursbruk og ved å planlegge for et klima og samfunn i endring ved å prioritere fleksible løsninger og optimalisere arealbruken</p>
<p><b>10.4.5 Folkehelseoversikt – levekår og helse i Bergen 2019</b></p>	<p>Hensikten med oversikten er å identifisere folkehelseutfordringene i kommunen og å vurdere konsekvenser og årsaksforhold. Kommunen skal være særlig oppmerksom på trekk ved utviklingen som kan skape eller opprettholde sosiale eller helsemessige problemer eller sosiale helseforskjeller.</p>
<p><b>10.4.6 Kulturminnestrategi Identitet med særpreg, 2019–2023</b></p>	<p>Kulturminneplan for Bergen, hovedmål:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. I Bergen skal vern av kulturminneverdier sikre kvalitet, identitet og særpreg i byutviklingen.</li> <li>2. I Bergen skal kulturminneverdier ivaretas og forvaltes gjennom ansvarlig og klimavennlig bruk, gjenbruk og transformasjon.</li> <li>3. I Bergen skal forvaltning av kulturminner baseres på kunnskap og forståelse.</li> </ol>



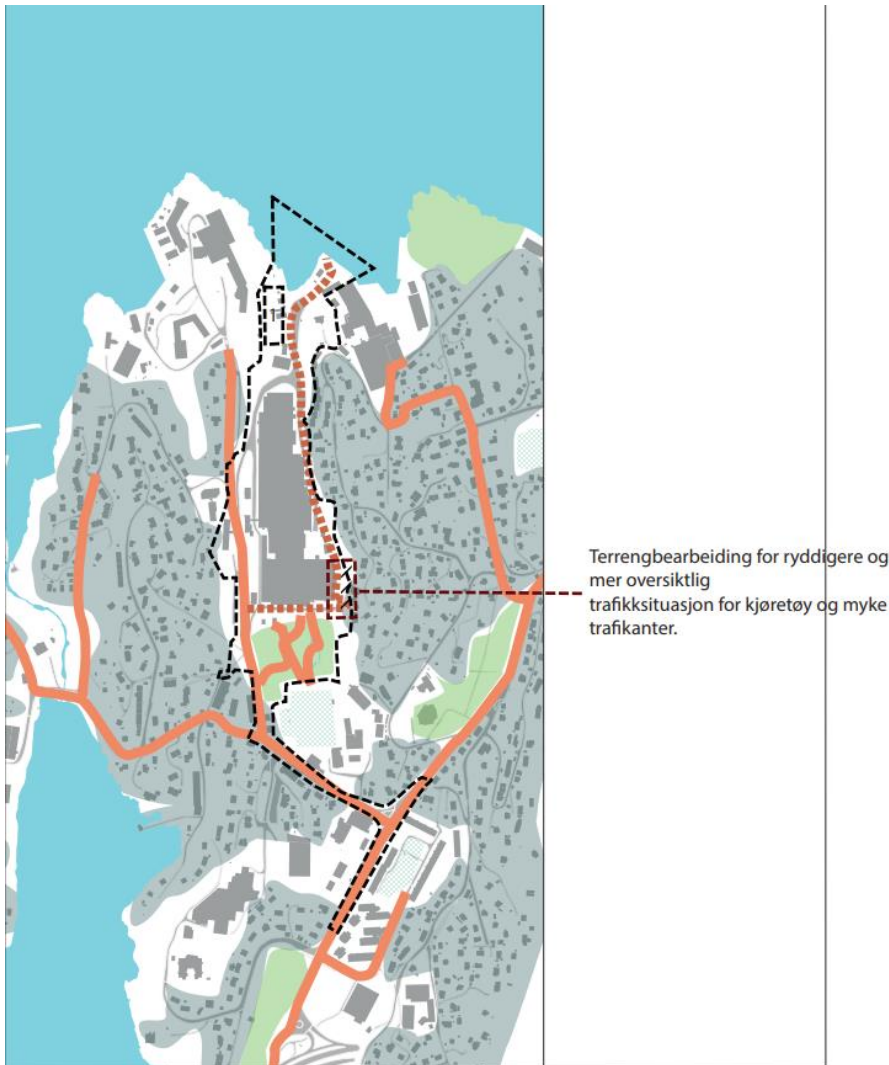
	<p>4. Bryggens universelle verdier som verdensarv, og middelalderbyen som helhet, skal sikres.</p> <p>5. I Bergen skal innsatsen styrkes for å verne om og sikre vår kulturarv.</p>
<b>10.4.7 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene</b>	Har som formål å sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp, sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene, og sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.
<b>10.4.8 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen</b>	Har som mål å sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger. Det skal sikres at oppvekstmiljøet har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid samsvarer med eksisterende kunnskap om barn og unge sine behov.
<b>10.4.9 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</b>	Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
<b>10.4.10 T-1442 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen</b>	Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.
<b>10.4.11 Strategisk planprogram for Laksevåg</b>	Strategisk planprogram ble vedtatt i Bergen bystyre i oktober 2019. Simonsviken er vist som B2 og blant annet omtalt slik i planprogrammet: Næringsområdene (B2) er i reguleringsprosess, med formål videreutvikling av næringsformål. Eksisterende dypvannskai videreføres. Det står også at eksisterende kaikanter skal synliggjøres.

	 <p><b>Strategisk planprogram, B2 er Simonsviken.</b></p>  <p><b>STRATEGIPLANKART LAKSEVÅG</b></p> <p><b>Strategiplankart</b> Røde linjer viser <i>tverrforbindelse gange/flomvei – eksisterende og planlagt.</i></p>
<p><b>10.4.12 Sjøfrontstrategien</b></p>	<p>Sjøfrontstrategien for Bergen omhandler ikke området i Simonsviken og Nygårdsviken, men stopper ved Laksevågneset. Det er likevel flere moment i strategien som kan knyttes til dagens og fremtidig virksomhet i Simonsviken. I strategien står blant annet dette:</p>

	<p><i>Havneaktivitet kommer ofte i konflikt med offentlig tilgang til sjøen, og lar seg vanskelig kombinere med aktiviteter og attraktivitet for byens befolkning. Havnevirksomhet har også et høyt konfliktpotensial i kombinasjon med boligformål. <u>Samtidig er maritim aktivitet en del av Bergens identitet der båter er en del av bybildet.</u></i></p> <p><i>Variasjon og aktivitet skaper liv og opplevelseskvaliteter i sjøfronten. Sentrale spørsmål blir om hvor stor del av byens nærings og havneaktivitet kan flyttes, før Bergen mister sin maritime tradisjon og posisjon, og om hvordan målet om den flerfunksjonelle byen kan ivaretas når markedet i størst grad etterspør boliger. Paradoksalt nok kan deler av sjøfrontens egenart gå tapt i prosessen med å tilgjengeliggjøre den for flere. For eksempel <u>er gode sentrumsnære dypvannskaier en ressurs som står i fare for å gå tapt.</u></i></p>
--	--

## 11 11. Innledende stedsanalyse

Det er utarbeidet innledende stedsanalyse, vedlagt planinitiativet.



Anbefaling stedsanalyse

## 12 Virkninger av planinitiativet

### 12.1 Landskap, omgivelser og strøkskarakter

Planforslaget vil få virkninger for landskap, omgivelser og strøkskarakter. Dette vil først og fremst påvirkes av planlagt ny bebyggelse på dypvannskaien. Planlagte tiltak på den resterende del av planområdet, som er den klart største delen av planområdet, vil kun føre til minimale virkninger på landskap, omgivelser og strøkskarakter sammenliknet med dagens situasjon.

### 12.2 Fjernvirkning

Ny bebyggelse på dypvannskaien vil føre til at fjernvirkningen, spesielt fra sjø, endres. Det nye bygget er ikke plassert på dypvannskaien, men er tilbaketrukket og vil fremstå som en forlengelse av eksisterende bebyggelse og med et uttrykk og materialbruk som vil fremstå som en kvalitetsheving sett fra sjø.

### 12.3 Økt trafikk og støy

Planlagte tiltak vil sannsynligvis ikke føre til økt trafikk eller støy sammenliknet med dagens situasjon. Det skal utarbeides trafikkanalyse og støyrapport som del av planarbeidet. Envir har

gjort vurderinger som tilsier at trafikken på det interne veinettet går ned i forhold til dagens ÅDT, som følge av reduksjon i masser (fra 199 000 tonn til 150 000 tonn masser).

Simonsviken er på mange måter et «ideelt» lokalisert næringsområde:

- Tett på overordnet veinett.
- Godt tilrettelagt for sjøverts transport, god dypvannskai av bra lengde med ISPS-sertifisering.
- God kollektivdekning (gunstig i forhold til fremtidig byutvikling og sannsynligvis nær trasé for Bybanens neste byggetrinn etter Åsane).
- Brukbar tilgjengelig med sykkel.
- Nært sentrum, men samtidig ikke i sentrum, dvs. at en kan bo i sentrum/sentrumsnære områder og komme til/fra uten å bruke privatbil.
- Kan tåle røffere semiindustriell virksomhet inkl. lager og verkstedsbasert næring som ellers må ut av byen for å finne lokaliteter.

#### **12.4 Blågrønne strukturer og naturmangfold**

Planforslaget vil ikke føre til endringer på blågrønne strukturer vist på kommunens kart.

Planforslaget har ikke tiltak som vil få store virkninger på naturmangfoldet. Det utarbeides en naturmangfoldsrapport som legges ved planforslaget. I tillegg skal konsekvensene for naturmangfoldet vurderes og beskrives. Tiltak for å styrke naturmangfoldet vil bli vurdert.

#### **12.5 Friluftsliv**

Planforslaget vil ikke føre til konsekvenser for friluftslivet. Området er ikke benyttet til friluftsliv i dag.

#### **12.6 Kulturverdier**

Planområdet består av nyere tids kulturminner og omfatter i hovedsak industriområdet hvor Blikkvalseverket lå. Det ble grunnlagt i 1916 og er et industrielt kulturminne som dokumenteres som en del av kulturminnedokumentasjonen. Det går også et historisk veifar gjennom den sørligste delen av planområdet som i gjeldende kommuneplan er avsatt som hensynssone. Ifølge Byantikvaren, jf. uttalelse ved oppstart av planarbeid i 2014, er det sør i planområdet to bolighus tegnet av O. Lahn Johannesen i 1946 som har høy arkitektonisk kvalitet og verneverdi. Nord i planområdet ligger det en villa som også har høy verneverdi. Planen har ingen planlagte tiltak for boligene innen planområdet.

#### **12.7 Barn og unges interesser**

Planforslaget vil kunne ha betydning for barn og unges interesser. Det vil i planarbeidet vurderes om det innenfor planområdet skal legges til rette for bl.a. pedagogiske formidling av næringsparkens virksomheter som særlig retter seg mot barn og unge. I tillegg skal skoleveger være en del av beskrivelsen. Det utarbeides en trafikkanalyse som også skal omhandle trafikksikkerhet. I tillegg skal konsekvensene for barn og unges interesser vurderes og beskrives som en del av planforslaget.

#### **12.8 Andre aktuelle konsekvenser av tiltaket**

Hensynet til potensialet for maritime næringer blir viktig å utrede i planarbeidet. Planen vil greie ut fremtidig bruk av dypvannskaien og helhetlig utnyttning av næringsarealene langs sjøen i denne delen av Laksevåg. Selv om bedriftene i området fører til noe støy, så har det vært industrivirksomhet med adskillig høyere støynivå her siden 1916; de fleste boligområdene er etablert til dels lenge etter industrien og annen næring. Næringsparken representerer per nå viktige arbeidsplasser for bydelen Laksevåg og Bergen mer generelt. Planen vil kunne gi gode, forutsigbare rammer for disse rundt 500 arbeidsplassene, og også gode vilkår for noe arbeidsplassvekst. I et klimaperspektiv er det også svært positivt med en

stor næringspark som gjør det mulig å beholde håndverks- og industripregete virksomheter tett på det overordnede veinettet, med tilgang til gode kaifasiliteter og nært sentrum. En bedrift som Envir alene representerer et viktig klimatiltak og bidrag til "det grønne skiftet" i Bergensregionen.

### **13. Medvirkning**

#### **12.9 Offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart**

Alle offentlige instanser som Statsforvalter, NVE, Statens vegvesen, Vestland fylkeskommune, Kystverket, Sivilforsvaret og Forsvaret, ulike etater i Bergen kommune (Byantikvar, Bymiljøetaten, VA-etaten, Helsevernetaten, Byarkitekt m.fl.) skal varsles ved oppstart av planarbeid. I tillegg skal BIR og BKK varsles.

Naboer langs Sjøkrigsskoleveien (og Gravdalsveien) skal varsles. Alle naboer inntil 50 meter fra planområdet skal varsles med brev. Velforeninger skal varsles særskilt. I tillegg varsles oppstart med annonse i Bergens Tidende.

#### **12.10 Prosesser for samarbeid og medvirkning**

Det vil bli avholdt et møte med naboer tidlig i planarbeidet. I tillegg skal det avholdes et møte med naboer i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget. Det vil være naturlig å ha dialog med velforeningen underveis angående behov for møter. Møter med berørte fagmyndigheter avtales også underveis i planprosessen. Informasjon om planen og planprosessen vil bli lagt ut på plankonsulentens og tiltakshavers nettsider.

### **14. Samfunnsikkerhet og risiko**

Det utarbeides en ROS-analyse som del av planforslaget. Denne skal omfatte alle tema knyttet til risiko og sårbarhet. Spesielt aktuelle tema for planarbeidet i Simonsviken er støy, trafikk, forurensning, vann og overvannshåndtering og forsvarshensyn jf. naboskapet til Sjøkrigsskolen.

### **15. Vurdering av behov for konsekvensutredning**

I Forskrift om konsekvensutredninger § 6 jf. pbl. §§ 4-1 og 4-2, er det gitt nærmere regler om hvilke planer som skal ha planprogram og konsekvensutredning, mens det i forskriftens § 8 er angitt hvilke planer som skal vurderes nærmere og konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. For slike planer er det ikke krav om planprogram. **Det er forslagsstillers vurdering at planen som nå skal utarbeides faller inn under forskriftens § 8.**

Forskriftens § 6, 1.ledd, alt. a), er ikke aktuell for detaljreguleringer. Etter forskriftens § 6, 1.ledd, alt. b), følger det at «reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I.» alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Unntaket er «reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen». Forslagsstiller er av den oppfatning at unntaket ikke kommer til anvendelse i denne saken. Gjeldende reguleringsplan i området er fra 1964, og uten konsekvensutredning.

De relevante tiltakene å vurdere i vedlegg I er punkt 8b «Nyetablering av farleder, havner og havneanlegg, der skip på over 1350 tonn kan seile og anløpe.» og punkt 24 «Næringsbygg, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmenntilgjengelige formål med et bruksareal

på mer enn 15 000 m<sup>2</sup>» jf. punkt 30: «Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i Vedlegg I der utvidelsen eller endringen i seg selv overstiger størrelseskriteriene i vedlegget.».

Etter forslagsstillers oppfatning åpner planforslaget ikke for nyetablering av havn/-anlegg, men en videreutvikling og endring av eksisterende havneanlegg.

Når det gjelder om planen åpner for utvidelser av næringsbygg med 15 000 m<sup>2</sup> BRA, så skal dette forstås dithen at «Utredningsplikten utløses når en plan åpner for 15 000 m<sup>2</sup> mer enn det som gjeldende plan åpner for. Dette er uavhengig av om utbygging i henhold til gjeldende regulering er realisert eller ikke. Bygninger som rives inngår ikke. Ved beregning av BRA skal også bruksareal under bakke inngå. Parkeringsareal og garasjeanlegg inngår ikke i beregningsgrunnlaget.» (veilederen s. 40).

Dagens etablerte næring, industri m.m. i Simonsviken er utbygget i tråd med gjeldende reguleringsplan (PlanID 4601\_40260000 - fra 1964). Det utbygde arealet overstiger 15 000 m<sup>2</sup>. Hvis det forutsettes at området er fullt utnyttet etter gjeldende regulering (som ikke oppgir maksimal utnyttelse), vil grensen på 15 000 m<sup>2</sup> ikke brytes.

Planen vurderes dermed ikke å kreve konsekvensutredning med planprogram jf. forskriftens § 6.

Etter forskriftens § 8, skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes, men uten planprogram eller melding «hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10». Det er også i denne bestemmelsen et unntak der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i tidligere plan m.m., men som nevnt ovenfor så kommer dette unntaket ikke til anvendelse.

Forslagsstillers vurderer det slik planforslaget vil åpne for tiltak som kan falle inn under flere av punktene i vedlegg II: punkt 1 alt. g) «Landgjenvinning fra havet», punkt 10 alt. a) «Utviklingsprosjekter for industriområder.» og alt. e ii) «Bygging av havner og havneanlegg, herunder fiskehavner og offshorerelaterte havner», punkt 11 alt. j) «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b, bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål.» og punkt 13 «Utvidelser eller endringer av tiltak nevnt i vedlegg I og vedlegg II som kan få vesentlige virkninger.».

Etter forskriftens § 10, fremkommer det at i vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det bl.a. ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene. I vurderingen skal det vektlegges virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem.

Tiltakene som planen åpner for, kan potensielt ha en negativ virkning på miljø. Bellonaparken i sør er lagt opp på et tildekket deponi. Det var registrert høye verdier av hydrokarboner (som f.eks. olje) og PAH. Planen legger ikke opp til tiltak i dette området, og det bør vurderes om området i det hele bør inkluderes i planen i sin nye form.

Næringsparken er også registrert med forurenset grunn og en endring av havnen må gjennomføres med omhu for å begrense forurenset avrenning til et absolutt minimum. Det er spesielt truede fuglearter i området rundt Simonsviken som kan ta skade av dette.

**På bakgrunn av dette konkluderer forslagsstiller med at det må utarbeides en konsekvensutredning, men uten planprogram jf. forskriftens § 8.** Det er spesielt tiltakene i havneområdet som utløser dette kravet, med risiko for vesentlige virkninger for miljø. Forskriftens § 10 tredje ledd, b) og g) er relevant for denne konklusjonen.

Forslagsstiller har som mål å forbedre dagens situasjon med tanke på miljøbelastning og trafikk ved å oppgradere til nye løsninger og effektivisere infrastrukturen på eiendommen. Når dette er i drift, vil næringsparken **utgjøre en redusert belastning på nærmiljøet** – og kanskje også samfunnsmessig i større skala, med tanke på trafikkbelastning, klimagasser og støy. Både nybygg og rehabilitering av eksisterende bygningsmasser krever en del ressursbruk og klimagassutslipp. Hvis kommunen vurderer dette til å være vesentlig, kan også disse punktene inkluderes i en forenklet konsekvensutredning som evt. kan inngå i en utvidet planbeskrivelse.

### **13 16. Innledende klimagassberegning**

Det er utarbeidet innledende klimagassberegning i tilknytning til et allerede omsøkt bygg vedlagt planinitiativet.