

RAPPORT

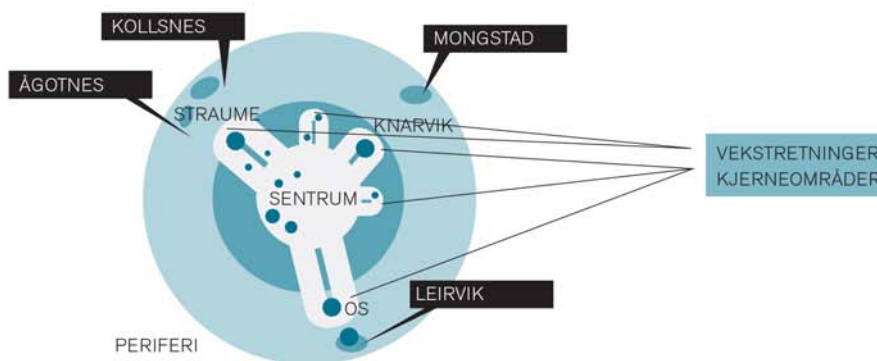
Januar 2012

Behov for næringsarealer i Bergensregionen

Etablere forpliktende strategier for utvikling av nye næringsområder i et 20 års perspektiv

Etablere aktivt regionalt samarbeid om utvikling av gode næringsområder

REGION BER GEN ERERER MULIGHETER



Business Region Bergen

Dokumentinformasjon

Rapporten "Behov for næringsarealer i Bergensregionen" er utarbeidet for Business Region Bergen av Opus Bergen som dokumentasjon av møter i en arbeidsgruppe sammensatt av representanter fra kommunene, fylkeskommunen, næringsorganisasjonene og regional statlig etat. Prosjektet har gått over en periode fra mars-desember 2011. Rapporten er ferdigstilt januar 2012.

Med utgangspunkt i erkjennelsen av behov for nye næringsarealer for fremtidig vekst og utvikling i regionen både til arealkrevende næring og til ansatteintensiv næring, gir Arbeidsgruppen tilrådning på følgende utfordringer nedfelt som tiltak i Strategisk Næringsplan for Bergensregionen:

- Etablere forpliktende strategier for utvikling av nye næringsområder i et 20 års perspektiv
- Etablere aktivt regionalt samarbeid om utvikling av gode næringsområder

OPUS

Rapporten er i all hovedsak ført i pennen av Tore Jensen og Monica Stoknes.
www.opus.no

Kontaktperson i Business Region Bergen

Vidar Totland
www.brb.no

Design omslag: Fuggibaggi Design

Trykk: 01/2012 | 350stk | Scanner Grafisk | Miljømerket trykksak 241 707 

FORORD

Tidligere rapporter utarbeidet av Business Region Bergen på vegne av kommunene i Bergensregionen, viser at det er behov for nye næringsarealer for fremtidig vekst og utvikling i regionen. Vi fikk ansvaret av eierkommunene for å følge opp rapporten med mål om å etablere forpliktende strategier for utvikling av nye næringsområder i et 20 års perspektiv og å etablere aktivt regionalt samarbeid om utvikling av gode næringsområder.

Oppfølgingen er forankret som tiltak i felles Strategisk næringsplan for Bergensregionen 2010-2014. På bakgrunn av dette inviterte Business Region Bergen våren 2011 en arbeidsgruppe for å komme med råd til kommunene i forhold til de to punktene over. Følgende representanter ble invitert:

Terje Søviknes, Os kommune

Liv Kari Eskeland, Stord kommune

Mette Svanes og Elin Sjødin Drange, Bergen kommune

Bård Sandal, Askøy kommune

Hogne Haugsdal, Lindås og Austrheim kommuner

Marit Rødseth / Hans-Christian Engum og Thorbjørn Aarethun, Hordaland fylkeskommune

Tom Knudsen, NHO Hordaland

Beate Mæsel Statens Vegvesen Hordaland

Svein M. Nordvik og Nordhordland Handverk og Industrilag og **Martin Hirth** Bergen Næringsråd begge på vegne av Næringsalliansen

Håkon Nesheim, styremedlem i Business Region Bergen og styreleder i Nordhordland Handverk og Industrilag.

Fylkesmannen var også invitert til å delta i arbeidsgruppen, men takket nei til slik deltakelse ved å vise til potensielle habilitetsutfordringer knyttet til embetets formelle rolle i senere planprosesser.

Konsulentselskapet Opus ved Tore Jensen og Monica Stoknes har fungert som rådgivende konsulenter for arbeidsgruppen i møtene i løpet av innværende år. Fra Business Region Bergen har Olav Mellgren og Vidar Totland vært prosjektledere.

Denne rapporten er arbeidsgruppens sluttresultat. Vi mener denne gir klare føringer for konkret arbeid i kommunene for hvordan en bærekraftig næringsarealstrategi kan utvikles.

Bergen 9. januar 2012

Asbjørn Algrøy

Administrerende direktør

Business Region Bergen

Innhold

FORORD.....	3
1.1 Innledning.....	5
1.2 Bakgrunn	8
1.3 Prioriterte næringer i Bergensregionen	9
1.3.1 Prioriterte næringer:	9
1.3.2 Andre næringer.....	10
1.4 Strategier og mål for Business Region Bergen	10
2 Utregning av arealbehov i regionen	11
2.1 Nøkkeltall	11
2.2 Arealbehov i ansatteintensive næringer	12
2.3 Arealbehov i arealkrevende virksomhet.....	15
2.4 Oppsummerende hovedpunkt.....	17
3 Vekstutvikling og lokalisering av næringsområder	18
3.1 Ulike modeller for videre utvikling av storbyen i samspill med regionen.....	18
3.2 Kategorier av arealbehov	20
3.2.2 Areal til ansatteintensive virksomheter	21
3.2.3 Areal til arealkrevende virksomheter	21
3.3 Bærekraftig endring av næringslokalisering	22
4 Anbefalinger og konklusjoner	24
4.1 Ny formell organisering av arealplanleggingen	24

Vedlegg:

Kart 1: Næringsareal i regionens kommuneplaner

Kart 2: Næringsarealbehov i forhold til befolkningsutvikling

1.1 Innledning

Business Region Bergen fikk i 2009 utarbeidet rapporten ”Næringslivets arealbehov og lokaliseringspreferanser” i samarbeid med blant andre Bergen kommune og Næringsalliansen. Rapporten var den første kartleggingen som er gjort av næringsarealsituasjonen i Bergensregionen. Analyseområdet dekker alle de 20 kommunene innenfor Business Region Bergen.

Hensikten med rapporten var å gi Business Region Bergens eierkommuner bedre oversikt og kunnskap om tilbudet av næringsarealer i regionen, og synliggjøre næringslivets fremtidige arealbehov og lokaliseringspreferanser i Bergensregionen i et 20-års perspektiv. Rapporten konkluderer med at det er behov for 10-15 000 dekar nye næringsarealer de neste 20 årene.

Næringsarealprosjektet er forankret i *Strategisk næringsplan for Bergensregionen 2010-2014* under fokusområdet *Infrastruktur*.

På oppdrag fra eierkommunene i Business Region Bergen ble det besluttet å opprette en arbeidsgruppe bestående av representanter fra de ulike kommunene/regionene, fylkeskommunen, Statens vegvesen, NHO Hordaland, Næringsalliansen og Business Region Bergen.

Arbeidsgruppens ble gitt følgende mandat:

”Det legges til grunn for videre arbeid en målsetning om at forholdet mellom tilbud og etterspørsel etter næringsareal i Bergensregionen må bedres betydelig framover.

- *Arbeidsgruppen skal med utgangspunkt i konklusjonene i rapporten om ”Næringslivets arealbehov og lokaliseringspreferanser” utforme forslag til strategier for hvordan tilbudet på nye næringsarealer i Bergensregionen, på kort og lang sikt, kan utvikles på en bærekraftig måte.*
- *Arbeidsgruppen skal komme med forslag til hvordan samarbeidet mellom kommunene i regionen, fylkeskommunen, vegmyndighetene og fylkesmannen bør organiseres for at regionen kan bedre tilbudet på nye næringsarealer for fremtiden.”*

Det er viktig med en god arealberedskap i regionen som gir rom for tilrettelegging og valgmuligheter. Analysene i rapporten ”Næringslivets arealbehov og lokaliseringspreferanser” viser at det er mye som gjenstår før en slik arealberedskap er oppnådd i regionen. Det er derfor definert hvordan en bør ta fatt i denne utfordringen videre:

1. Etablere forpliktende strategier for utvikling av nye næringsområder i et 20 års perspektiv.
2. Etablere aktivt regionalt samarbeid om utvikling av gode næringsområder.

Denne rapporten er et ledd i arbeidet med å lokalisere næringsarealene i regionen og kartlegge behovet for næringsarealer i de kommende år.

Denne utredningen har vurdert nærmere potensialet og behovet for næringsutvikling i en raskt voksende befolkning, og gir oversikt over arealbruken og hovedprinsippene for lokalisering av arealtilgang til næringsutviklingen.

Ut fra dette gis det tilrådninger til strategier for utvikling av nye næringsarealer (kap.3), og hvordan en kan etablere et aktivt regionalt samarbeid for å konkretisere disse strategiene. (kap.4).

Opprinnelig bestilling innebar også følgende oppgave:

- Arbeidsgruppen skal også utvikle samarbeid om nettbasert presentasjon og markedsføring av regionens samlede (offentlige og private) arealtilbud, bygg for etablering av ny næringsvirksomhet mv.

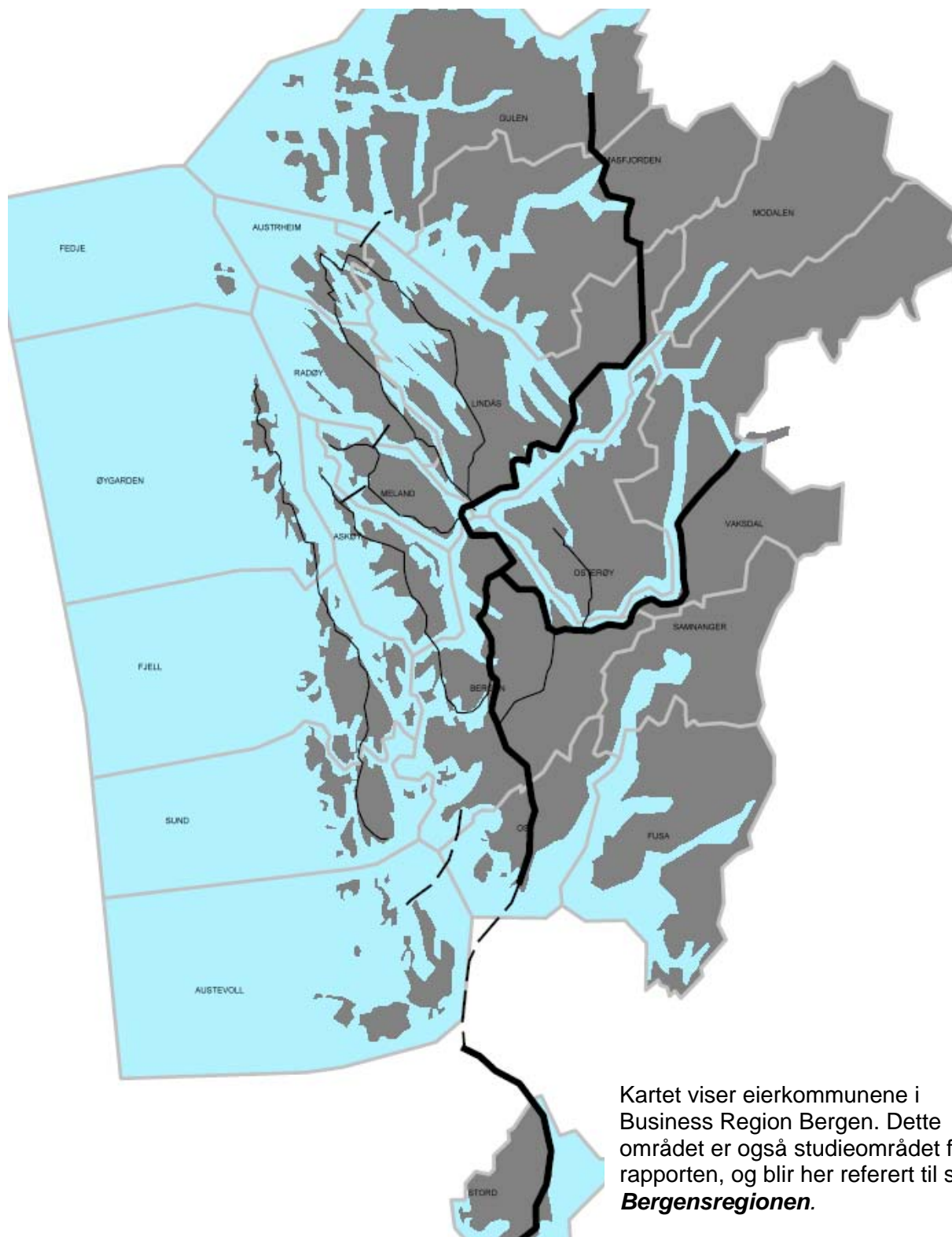
Arbeidsgruppen har lagt til grunn at deres hovedfokus skulle være på de to første punktene i mandatet. Rapporten omfatter derfor ikke det siste punktet.

Arbeidsgruppen legger til grunn at Business Region Bergen arbeider videre med dette punktet, blant annet i samarbeid med Greater Stavanger som alt har utviklet en nettbasert Næringsarealportal som vår region kan ”kjøpe seg inn i”.

Med utgangspunkt i dette verktøyet vil Business Region Bergen i løpet av våren 2012 invitere eiere av næringsarealer og næringsseiendommer i regionen til å legge inn lenker fra egne nettsider til en felles næringsarealportal.

Videre blir det en viktig oppgave for kommunene å legge til arealegenskaper, gjerne knyttet til planegenskaper for de aktuelle geografiske områdene.

Business Region Bergen er eid av 20 kommuner, vist som Bergensregionen på kartet under. Det er dette området som utgjør studieområdet i denne rapporten.



Kartet viser eierkommunene i Business Region Bergen. Dette området er også studieområdet for rapporten, og blir her referert til som **Bergensregionen**.

Eierkommunene omfatter:

Bergen, Fjell, Sund, Øygarden, Askøy, Os, Stord, Lindås, Meland, Radøy, Austrheim, Fedje, Masfjorden, Modalen, Fusa, Austevoll, Vaksdal, Osterøy, Samnanger, Gulen

1.2 Bakgrunn

Asplan Viak utarbeidet i 2009 en rapport for Business Region Bergen om *Næringslivets arealbehov og lokaliseringpreferanser*. Rapporten gir en oversikt og kunnskap over arealsituasjonen i området, og synliggjør arealbehov og lokaliseringpreferanser for næringslivet i Bergensregionen.

I foreliggende rapport er befolkningstallene, og dermed arealbehovet oppjustert i henhold til Statistisk sentralbyrås (SSB) siste tall. Rapporten bygger på rapporten fra 2009 og ser videre på hvordan vekstmodeller påvirker lokalisering av næringsområder og hvordan det kan oppnås en bærekraftig endring av næringslokalisering.

Undersøkelser, deriblant spørreundersøkelsen i rapporten fra 2009, påviser arealknapphet som en vesentlig begrensingsfaktor for vekst og utvikling i næringslivet i regionen.

Beregninger av arealbehov – basert på SSB sine prognoser for vekst i befolkningen og lokaliseringstendenser ved slik vekst, samt befolkningssammensetningens konsekvenser i form av økt prosentvis yrkesaktivitet – viser at det vil bli et betydelig arealunderskudd for en del virksomhetskategorier i de deler av regionen der vekstpresset er høyest.

I regionen totalt er det rikelig arealreserve til fremtidig utvikling av næringsvirksomhet, men ikke i god nok tilknytning til de områder der befolkningsveksten vil være stor. Både innen Bergen kommune og i de nærmeste presskommunene er arealreserve og planlagt arealtilgang for næringsformål for lavt.

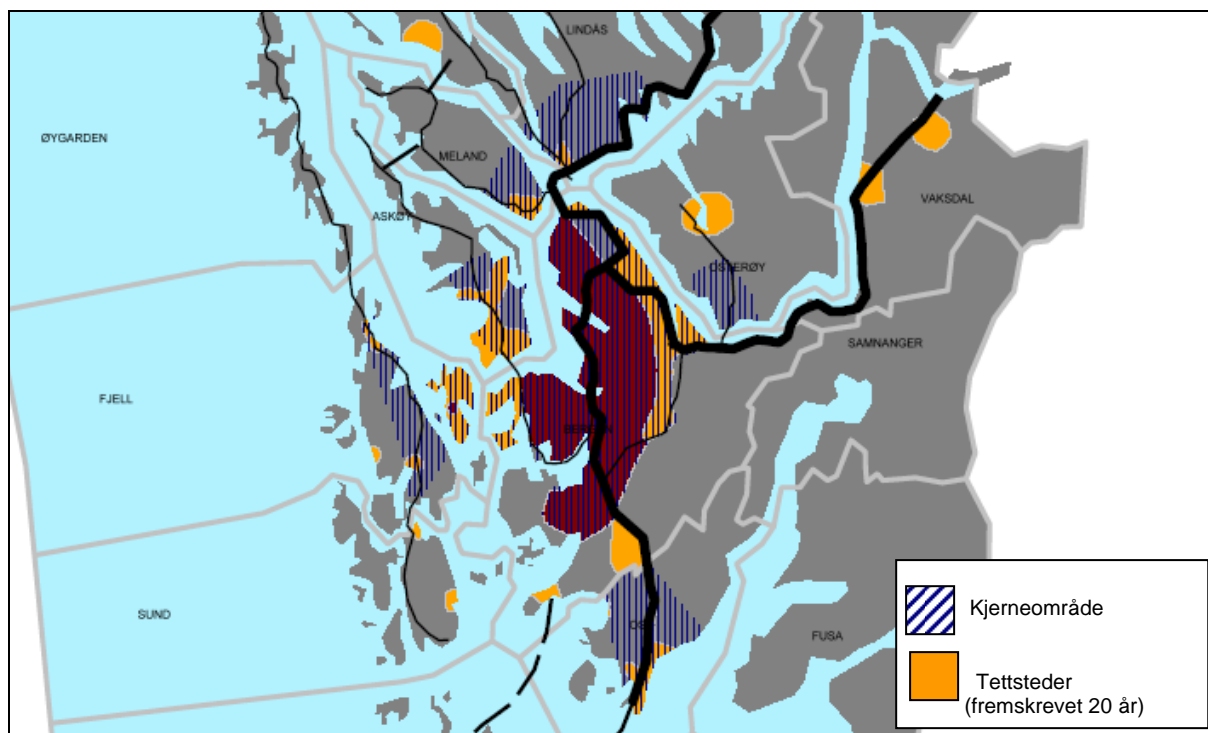
Det må tilrettelegges for etablering av ny virksomhet fordi vi presses av en befolkningsvekst, samtidig som vi skal tilrettelegge og inspirere for å få en vekst. Prognoser tilsier at vi i årene fremover vil få en større befolkningsvekst enn vi er vant med og at byregionen derfor må gjøre ekstraordinær innsats for å sikre en tilfredsstillende boligreserve og samtidig legge forholdene til rette for vekst og nyetableringer i næringslivet, samt økt offentlig og privat service.

Samtidig er det konkurranse om veksten. Dersom byregionen skal utnytte det vekstpotensialet som ligger i prognosene, må det gjøres attraktivt å bosette seg og skape ny og utvidet virksomhet. En aktiv næringsstrategi er et viktig redskap i denne konkurransen – og en aktiv næringsstrategi er betinget av arealreserver for etablering og videreutvikling av virksomhet.

Regionen bør ha reserver med romslig margin til det beregnede behov for å kunne utnytte muligheter.

Studieområdet for rapporten bygger på Asplan Viaks rapport fra 2009 og omfatter Business Region Bergens 20 eierkommuner. Det geografiske begrepet *Bergensregionen* refererer dermed til eierkommunene i Business Region Bergen i denne rapporten.

Innenfor dette området er det definert et **kjerneområde** tilsvarende de sentrale deler av regionen i og rundt Bergen. Dette er områder hvor det forventes høy befolkningsvekst med tilhørende press for å skaffe næringsarealer.



Figur 1 Kjerneområder i Bergensregionen

1.3 Prioriterte næringer i Bergensregionen

I Strategisk næringsplan for Bergensregionen har regionen prioritert fem næringer hvor regionen har spesielle fortrinn.

1.3.1 Prioriterte næringer:

- 1 **Energinnæringene** er petroleumssektoren, vannkraft, vindkraft, samt andre lokale miljørettete tiltak som fjernvarme med forskjellige energikilder (bøssbrenning, pellets, etc).

Når det gjelder petroleumssektoren, er de store anleggene på plass, nord og nordvest i regionen. Kollsnes, Mongstad, Sløvåg med gode vekstmuligheter er tilrettelagt.

Bortsett fra mindre, lokale tiltak er de øvrige arealbehovene direkte prosjektbettinget og kan ikke fastlegges som generelle næringsarealbehov.

- 2 **Maritime næringer** er både produksjon/service og administrasjon og inngår i begge hovedkategorier, ansatteintensive og arealkrevende. De ansatteintensive inngår vanligvis i kontorer i by- og tettstedsstrukturene, mens de arealkrevende har spesiallokalisering i havneområder og særlig lokaliserte produksjon og verkstedsområder.
- 3 **Marine næringer** er fiskeri og oppdrett, som også er prosjektbettinget.
- 4 **Medie/kultur** er næringer som er tett knyttet til og har lokaliseringsbehovene i de sentrale by- og tettstedsområdene. Arealbehovet inngår i kategorien ansatteintensive næringer.

- 5 **Reiseliv/opplevelser.** Sysselsettingen inngår i ansatteintensive næringer og i noen grad (transportmidler) i arealkrevende næringer. Selve virksomheten er stedsbetinget og ikke noe man setter av generelle arealer til.

1.3.2 Andre næringer

Det aller meste av arealbehovet som det må prioriteres innsats for å løse, gjelder alle de andre næringene der hovedtyngden er en direkte konsekvens av befolkningsmengden: terminaler, lager, diverse produksjon, alle kategorier handel, annen service, kontor og mer. Det er her hovedutfordringene ligger, hvor det gjelder å fremskaffe tilfredsstillende arealreserver på rette steder.

1.4 Strategier og mål for Business Region Bergen

Business Region Bergen har som en vesentlig oppgave å arbeide for at forholdene legges best mulig til rette for vekst og utvikling i næringslivet i hele bergensregionen. Regionen er en av de sterkest voksende storbyregionene i landet med en betydelig tiltrekningskraft for tilflytting, bosetting, og for ny næringsetablering og vekst. Det vises her til vedtatt: *Strategisk næringsplan for Bergensregionen for 2010 – 2014*.

Veksten er ønsket av lokale og regionale politiske myndigheter. Det er også ønsket av de samme myndigheter at regionen skal konkurrere aktivt for å øke attraktiviteten for næringsutvikling.

En betydelig begrensende faktor i denne sammenheng er arealsituasjonen. Derfor er det i dette prioritert høyt å:

- Klarlegge arealbehovet og den bekymringsfulle avstanden mellom arealbehov og arealreserver.
- Dra i gang et samordnet regionalt arbeid for å fremskaffe bedre arealreserve, med hensyn til overordnede mål om bærekraftig utvikling.
- Sikre at oppbygning av arealene tar hensyn til forskjellige næringskategorier med forskjellige lokaliseringsbehov.

Denne utredningen søker så langt som mulig å konkretisere og oppdatere arealbehovet i regionen, relatere dette til hvilke muligheter som foreligger for å bedre situasjonen på kort og lengre sikt, samt å søke konklusjoner med hensyn til hvilke strategier og tiltak som bør prioriteres.

2 Utregning av arealbehov i regionen

2.1 Nøkkeltall

I 2011 var det ca 410 000 innbyggere i Bergensregionen. Innbyggerne fordeler seg med ca 260 000 i Bergen, 100 000 i nærområdet og 50 000 i ytterkantene. Det er antatt at Bergen og nærområdet vil ha en høy videre vekst og øke fra 360 000 til 460 000 innbyggere frem til 2030. I resten av regionen er det med en "normal" videre vekst forventet en økning fra 50 000 til 60 000 innbyggere, hvor Stord tar en vesentlig del av dette. Totalt er det antatt at regionen vil ha et innbyggertall på omtrent 520 000 i år 2030. Frem mot 2040 øker innbyggertallet ytterligere, og dagens offentlige prognoser viser en økende vekst med ytterligere 65 000 til 585 000 i 2040.

År	2011	2030
Bergen	260 000	Høy videre vekst
Nærområdet	100 000	+ 100 000 = 460 000
Resten av regionen	50 000	Normal videre vekst + 10 000 = 60 000
Totalt i Bergensregionen	410 000	= 520 000

År	Vekst	Innbyggertall
2011		410 000
2030	+ 110 000	520 000
2040	+ 65 000	585 000

Prognosejustering

I utredningen om *Næringslivets arealbehov* (Asplan Viak 2009) var det konkludert, basert på fremskriving av ti års forutgående utbyggingstakt, at det ville være behov for 6500 – 7500 daa næringsareal den kommende 20 års perioden, men at ny næringsstrategi ville kunne øke behovet betydelig.

SSB sine befolkningsprognoser er siden blitt vesentlig oppgradert, samt at den økte veksten er tilflyttingsbasert – hvilket gir økt andel yrkesaktive i den voksende del av befolkningen i motsetning til ved en "naturlig" tilvekst.

Justerte prognoser innebærer folketallsøkning med 110 000 på 18 år og 175 000 på 28 år. Yrkesaktiviteten er vurdert til mellom 50 – 55 prosent, noe som gir 55 000 – 60 000 nye yrkesaktive de kommende 18 år.

I den videre foreliggende utredningen er det 18 års perspektivet – til 2030 som legges til grunn.

2.2 Arealbehov i ansatteintensive næringer

Med ansatteintensive næringer menes næringer hvor andel ansatte per m² er høyt. Det er kontor (offentlige og private) og forretning (detaljhandel) som utgjør hovedandelen av denne næringen. Det er her lagt til grunn 80m²/arbeidsplass, samt utnyttelsesgrad på 100 prosent (BRA som prosent av tomteareal). Dette varierer i praksis selvsagt mye, men i forhold til en del registrerte data, er 80m²/arbeidsplass lavt regnet.

Eksempler:

- Bergen sentrum: 40 000 arbeidsplasser på 3 500 daa, ca 87,5 m²/arbeidsplass
- Loddefjord: 1 100 arbeidsplasser på 130 daa, ca 118 m²/arbeidsplass
- Åsane senter: 2 500 arbeidsplasser på 350 daa, ca 140 m²/arbeidsplasser

Det arealforbruk som legges til grunn forutsetter følgelig en mer effektiv arealutnyttelse enn det vanlige til nå.

Utgangstall/nøkkeltall:
Befolkningsvekst: + 110 000 til år 2030
Nye yrkesaktive: + 60 000 til år 2030

Arealbehovet for senter/handelsvirksomhet, service, kontor, offentlige tjenester og annen ansatteintensiv virksomhet ligger hovedsakelig i tettsted og sentrumsområder. Herunder Bergen sentrum, bydelssenter og lokalsenter.

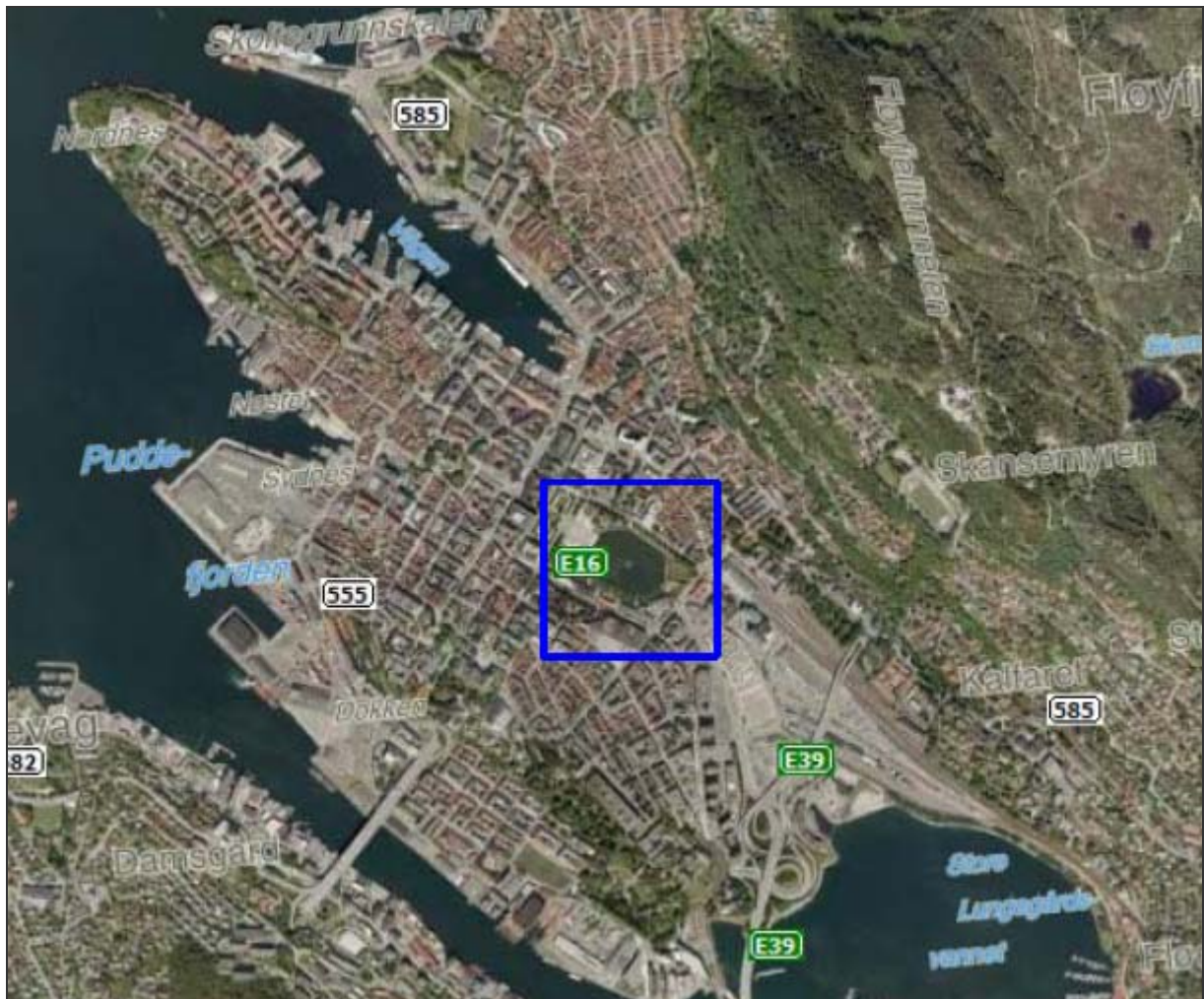
Med utgangspunkt i at 55 prosent av de nye innbyggerne er yrkesaktive vil befolkningsveksten i regionen tilføre ca 60 000 nye yrkesaktive frem til år 2030.

70 prosent av de yrkesaktive arbeider i ansatteintensive virksomheter, noe som utgjør omtrent 42 000 personer. Hver av disse personene opptar omtrent 80m² areal (BRA i bygg) = tomteareal ved 100 prosent utnytting.

Befolkningsvekst til 2030	Andel yrkesaktive av veksten	Andel yrkesaktive innenfor ansatteintensive virksomheter	Arealbehov per person	Totalt arealbehov frem til 2030
110 000	55 % = 60 000	70 % = 42 000 personer	80m ²	3 360 000m²

Med en utnyttingsgrad i sentrumsområder på 100 prosent vil det altså være behov for ca 3 360 000 m² (= 3 360 daa) næringsareal frem til år 2030. Det årlige behovet for næringsarealer i tettsteds- og sentrumsområder vil være ca 200 daa. Mye av dette arealbehovet dekkes imidlertid av fortetting, særlig der tidligere dårlig utnyttede næringsområder omdannes til arbeidsplassintensiv virksomhet, jamfør Mindemyren der vi kan regne med 3-4 ganger så mange ansatte som i dag.

Under viser et utsnitt fra Bergen sentrum hvor 200 daa er markert ut. Dette tilsvarer det årlige arealbehovet for næringsareal i regionen.



Figur 2 200 daa illustrert i Bergen sentrum

Av dette arealet på 200 daa trengs 80-90 prosent i kjerneområder av regionen mens det er behov for de resterende 10-20 prosent i øvrige tettsteder.

Fordeling mellom kjerneområde og ytre områder

Areal	Kjerneområde	Ytreområder (inkl. Stord)
3360 daa	3070 daa	290 daa

Totalt for regionen vil arealbehovet frem til 2030 for ansatteintensive virksomheter være 3360 daa. Dette innebærer behov for ca 3 070 mill m² BRA i nye bygg (3 070 daa), herunder både fortetting og nye arealer, til ansatteintensive virksomheter innenfor kjerneområdet og 290 000m² BRA (290 daa) i ytre områder inkludert Stord. Det meste av disse 290 daa bør fremskaffes i og i tilknytning til kommunesentre og lokalsentre utenfor kjerneområdet.

En del av de aktuelle næringsarealene innenfor kjerneområdene er listet opp i tabellen under:

Bergen	Fortetting sentrum/halvsentralt: <ul style="list-style-type: none"> • Bergen sentrum generelt • Mindemyren etc Omdanning: <ul style="list-style-type: none"> • Sentrale Åsane • Kokstad • Damsgårdssundet Nye arealer: <ul style="list-style-type: none"> • Kokstad vest • Flesland
Nord	Omdanning og nytt: <ul style="list-style-type: none"> • Knarvik • Flatøy • Frekhaug
Askøy	<ul style="list-style-type: none"> • Kleppestø med mer
Fjell	<ul style="list-style-type: none"> • Straume ("Kystbyen") • Nordre Bildøy ("Kystbyen")
Os	<ul style="list-style-type: none"> • Osøyri ("Fjordbyen") • Flåten

2.3 Arealbehov i arealkrevende virksomhet

Arealkrevende næringsvirksomhet omfatter alt fra handel til tungindustri med fellesnevneren om at virksomheten krever mange m² per ansatt. Dette er også svært varierende og mens det på Kokstad er over 3,5 arbeidsplasser/daa, er det i nesten tilgrensede Lønningen-Espeland, under 0,8/daa. For ny, arealkrevende virksomhet er det her lagt til grunn et arealbehov varierende mellom 1,5 og 2 arbeidsplasser/daa (= 650-800m² per arbeidsplass).

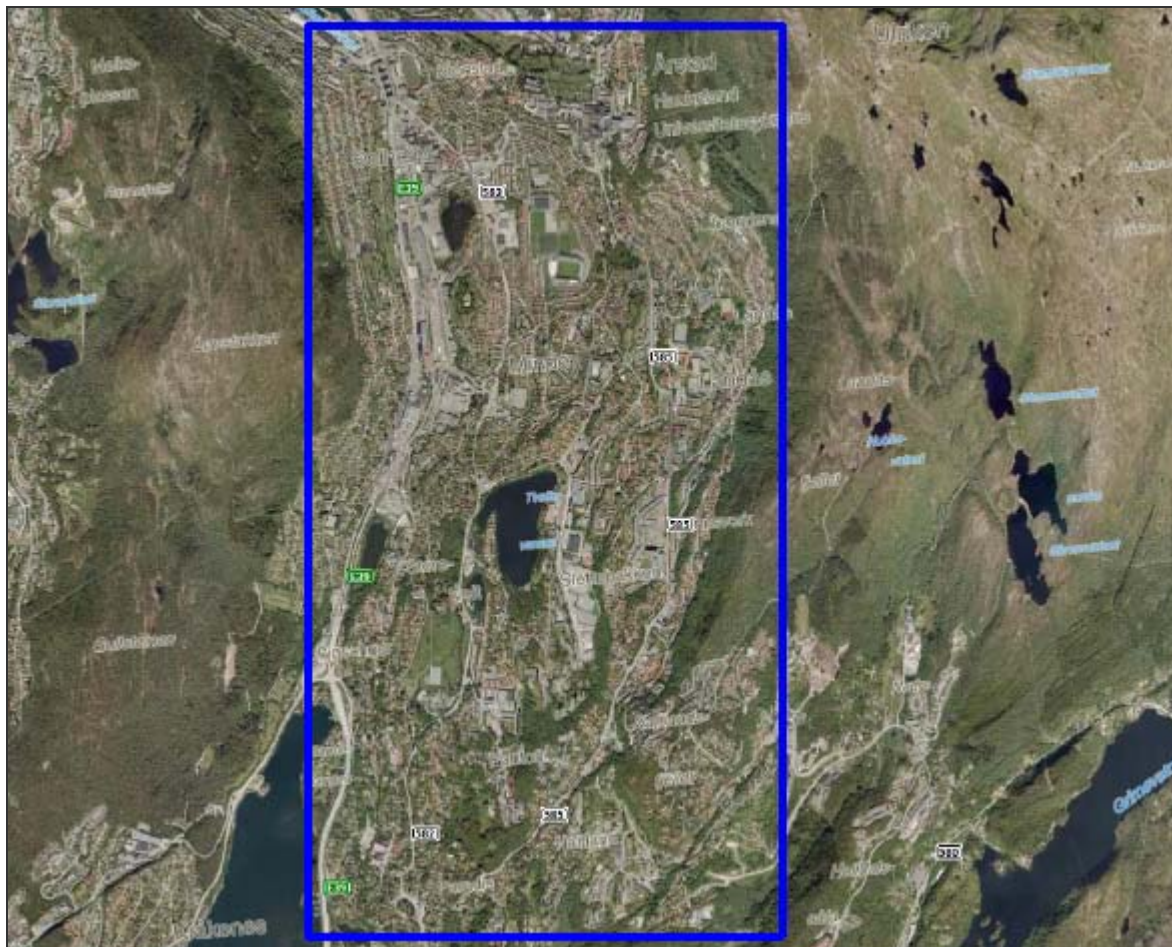
Utgangstall/nøkkeltall:

Befolkningsvekst: + 110 000 til 2030

Nye yrkesaktive: + 60 000 til 2030

Med utgangspunkt i at 30 prosent av de nye yrkesaktive i regionen arbeider innenfor arealkrevende virksomhet utgjør dette ca 18 000 arbeidstakere. Med et brutto tomteareal på 650 – 800 m² per arbeidsplass utgjør dette et areal på 12 000-14 000 daa, som igjen gir et behov for 650-800 daa per år.

Under viser et utsnitt fra Bergensdalen hvor et areal på ca 12 000 daa er markert ut. Dette gir en indikasjon på det totale behovet for areal til arealkrevende virksomheter i regionen frem til 2030.



Figur 3 12 000 daa illustrert i Bergensdalen.

Behovet for areal til arealkrevende virksomheter er på 12 000-14 000 daa. Fordelingen mellom kjerneområdene og ytre områder innebærer behov for ca 10-11 000 daa innenfor kjerneområdene og 2-3 000 daa i ytre områder inkludert Stord.

En del av de aktuelle næringsområdene for arealkrevende næring er listet og kommentert i tabellen under:

Bergen	Omdanning forskyver virksomhet ut for å få nye arealer. Lite reserver innenfor Bergen kommune.
Nord	Stort potensial, men lite i kommuneplaner.
Askøy	Stort potensial, ca 500 daa (for lite) i kommuneplanens arealdel.
Fjell	Stort potensial, men 1000 – 1500 daa på Vindenes er utenfor kjerneområdet.
Os	Stort potensial. Mye konflikt og Endelausmarka krymper.
Osterøy	500 daa nytt, men ikke ideelt plassert.
Ytre områder	Rikelig, men ujevnt fordelt.

I regionen er det behov for ca 12-14 000 daa nytt areal. I tillegg vil det være behov for nytt areal til erstatning for eksisterende næringsareal i de mer sentrumsnære områdene som i dag omdannes. Slike arealer utgjør minst 4 000 daa. Sammen med behovet for nye arealer til arealkrevende virksomheter øker behovet til 16 000-18 000 daa nytt areal.

Kommunene i regionen har satt av omtrent 5 500 daa til næringsareal i sine kommuneplaner, og av dette har 2 500- 3 000 egnet plassering i forhold til behovet. Dersom dette trekkes fra det totale arealbehovet, er det fremdeles behov for mellom 13 500 og 15 000 nytt næringsareal til de arealkrevende næringene i regionen.

Areal	Kjerneområde	Ytreområder (inkl. Stord)
13 500-15 000 daa	11 500-12 000 daa	2-3 000 daa

2.4 Oppsummerende hovedpunkt

Type	Totalt arealbehov	Kjerneområde	Ytre områder
Ansatteintensive virksomheter	3 360 daa	3 070 daa	290 daa
Arealkrevende virksomheter	13 500-15 000 daa	11 500-12 000 daa	2-3 000 daa

Arealkategoriene er ikke sammenlignbare og kan dermed ikke summeres.

- En stor del av arealbehovet til ansatteintensive virksomheter kan løses med fortetting i sentralt beliggende transformasjonsområder i Bergen. Dette drøftes videre i neste kapittel under 3.2.2.
- Arealbehovet til arealkrevende virksomheter er mer utfordrende og det er i kommuneplanene i regionen i utgangspunktet satt av lite areal. I tillegg til behovet for nytt areal skapes det et tilleggsbehov for denne typer arealer forårsaket av flytting av eksisterende virksomheter fra sentralt beliggende transformasjonsområder. Det er derfor en vesentlig sammenheng mellom fremskaffing av areal til utflytting av voksende, arealkrevende virksomhet og tilgang på sentralt beliggende areal til ansatteintensiv virksomhet.

3 Vekstutvikling og lokalisering av næringsområder

3.1 Ulike modeller for videre utvikling av storbyen i samspill med regionen

Denne utredningen har særlig fokus på næringsstrukturene og sammenhengen mellom disse og bosettingen og samferdselsløsningene. Den vil derfor være ett av flere premisser for den samordnede regionale planleggingen.

Dersom oppgaven var å fremskaffe arealer der det kan etableres næringsvirksomhet, ville løsningene være mange og for det meste enkle å realisere. Det samlede arealet som trengs i perioden frem til 2030 er i størrelsesorden som 2xMongstad. I Bergensregionen er det uproblematisk å finne uproduktivt og ellers unyttbart areal i denne størrelsesorden.

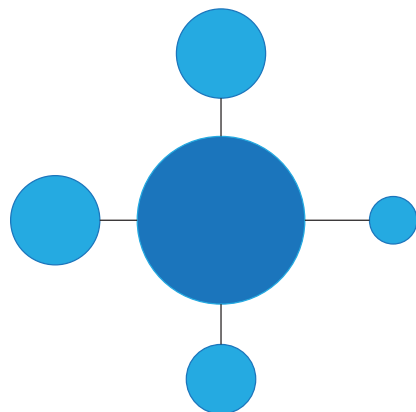
Oppgaven er imidlertid å finne plass til etablering av 55-60 000 arbeidsplasser, derav ca 70 prosent i virksomheter som må ligge i de konsentrerte deler av by- og tettstedsstrukturene og en stor del av de resterende 30 prosent (arealkrevende) lokalisert nær opp til de samme områdene.

Det er to utviklingsstrategier som peker seg ut som gjennomførbare i et tidsperspektiv på 20-30 år.



Alternativ 1 (korridorregionen)

Vekst som spredning av regionen i de hovedvekstretningene som alt er etablert.



Alternativ 2 (knutepunktregionen)

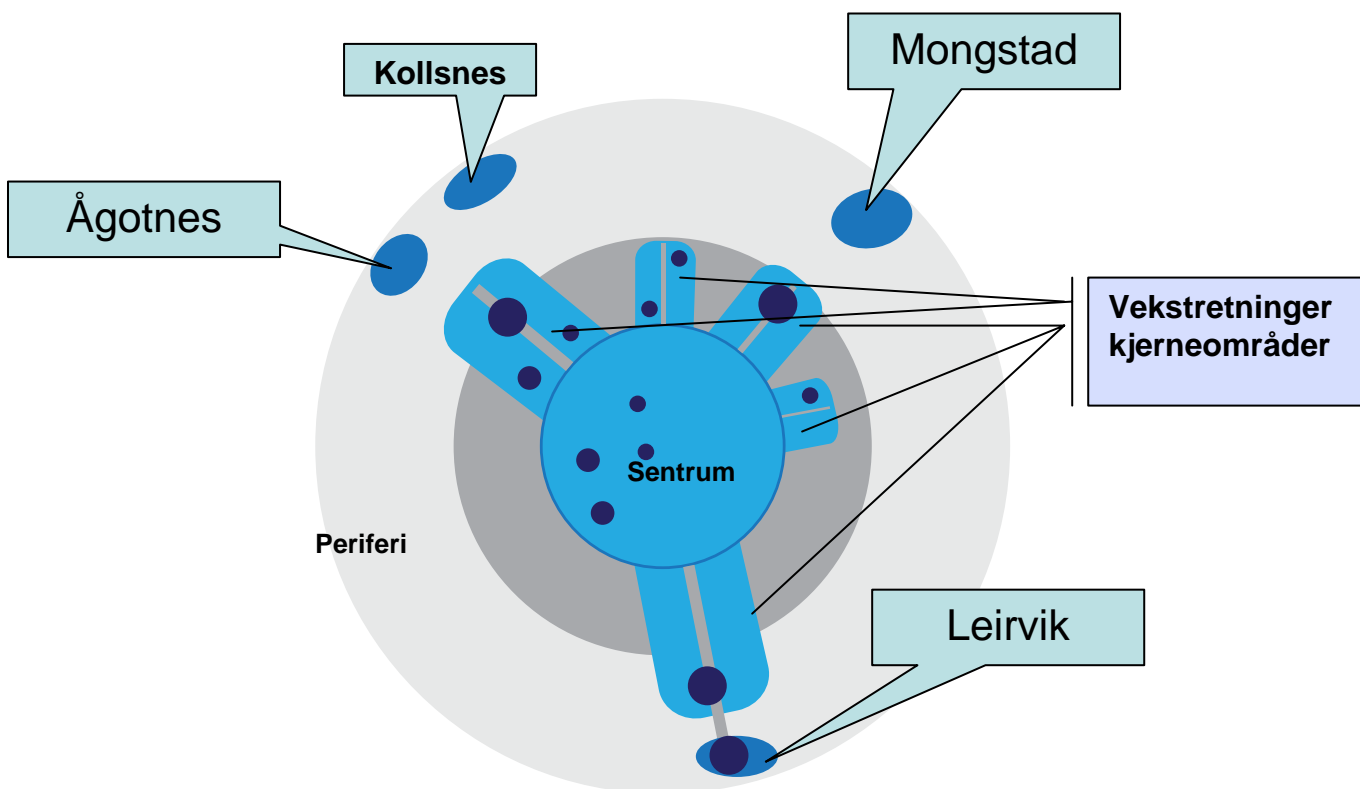
Vekst omkring knutepunkter – Bergen sentrum, bydelssentre, lokalsentre, og de nye vekstknutepunktene utenfor byen: Straume (Sotra Kystby), Kleppestø, Knarvik-Frekhaug og Osøyro.

I utfordringsnotat for samlet areal- og transportplanlegging i Bergensområdet er disse to benevnt "korridorbyen" og "knutepunktsbyen". I samme dokument introduseres en tredje variant, "fjordbyen", men dagens struktur er så fjernt fra dette at en slik strukturendring om ønsket, vil ha et vesentlig lengre tidsperspektiv. Vi holder oss derfor her til korridor og knutepunkt.

Vi faller i denne utredningen klart ned på at styrking og videreutvikling rundt allerede definerte knutepunkter gir bedre resultater enn utvikling i korridorer. Utvikling omkring knutepunkter gir det beste grunnlaget for lokal selvforsynthet på en rekke områder og derfor det beste grunnlaget for å oppnå god samordning av bosetting og høy andel lokale arbeidsplasser.

En konsekvens av vekstfordelingen vil være at omtrent 80-90 prosent av arbeidsplassveksten vil komme i tettsteds/byutviklingsområder (kjerneområder) og resterende i ytre områder.

Prinsipp for regionens spredning i dag:



Figur 4. Prinsipp for regionens spredning.

Figuren viser hvordan regionen er spredt i dag. Bergen er sentrum av regionen, mens de nærliggende kommunene i vest og nord også ligger innenfor kjerneområdet. De mørkeblå ringene symboliserer lokalsentrene i Fjell, Askøy, Nordhordland, Os og Leirvik. De mellomblå ovale sirklene symboliserer de store arealkrevende næringsområdene som ligger i ytterområdene som Kollnes, Sture og Mongstad.

Utvikling av regionen fører blant annet til at eksisterende næringsområder transformeres og endrer funksjon. Samtidig blir det behov for nye areal til de funksjonene som flyttes ut av eksisterende områder, i tillegg til det voksende arealbehovet som krever nye områder. Så hvilke næringsområder finnes, hva er behovet og hvor er behovet lokalisert? Vi deler i tre kategorier:

1. Eksisterende næringsområder som transformeres
2. Areal til ansattintensive virksomheter
3. Areal til arealkrevende virksomheter

3.2 Kategorier av arealbehov

3.2.1 Transformasjon, fortetting og forflytting

En betydelig del av arealbehovet til arealkrevende virksomhet, er knyttet til fortettingsstrategier i de områder der mange slike bedrifter er etablert i dag. Næringsområder som er etablerte for å huse arealkrevende virksomhet, innhentes av byen, replanlegges og forutsetter (fortrinnsvis rask og samordnet) utflytting av eksisterende virksomheter til nye næringsområder. For mange av de sentrumsnære arealene som i dag er i bruk til arealkrevende næring har arealene for høy verdi til at det er mulig å drive arealkrevende næring der. Eierne og brukerne ønsker å avhende disse arealene og reetablere næringene mindre sentralt. Økt arealbehov til eksisterende virksomheter er også et moment.

Mindemyren i Bergensdalen er et typisk eksempel der det foregår en transformasjon av et næringsområde fra arealkrevende til ansatteintensiv virksomhet. På Mindemyren skal ca 7000 arbeidsplasser transformeres til ca 27 000 arbeidsplasser frem mot 2030.

Sentrale problemstillinger som oppstår i denne sammenheng er blant annet:

- Bedriftene som skal flytte, eier selv bygg og tomter der de er etablert.
- Det er begrensede muligheter for å finne erstatningsarealer med egnet beliggenhet.
- De som har konkrete flytteønsker, har vanligvis vesentlig større arealbehov som årsak.

De neste 20 årene vil det foregå en gradvis omdanning av flere slike områder i Bergen som Midtun, Kokstad øst, Damsgårdssundet, Midtbygda i Åsane, samt Knarvik i Lindås.

Område	Areal
Mindemyren	Vel 1 000 daa arealkrevende virksomhet 7 000 arbeidsplasser skal bli til 27 000
Midtun	500 daa
Kokstad øst	1 200 daa
Damsgårdssundet	800 daa
Midtbygda- Åsane	800 daa
Knarvik	200 daa
Totalt	4 500 daa

3.2.2 Areal til ansatteintensive virksomheter

Samlet arealbehov for ansatteintensive næringer i Bergensregionen er (frem til 2030) beregnet til ca 3 360daa. I Bergen, der en vesentlig andel av dette arealbehovet ligger, håndteres det ved fortetting i sentral og dels mer perifer bystruktur. Mindemyren, Damsgårdssundet, samt enkeltprosjekter i sentrum står for en stor andel, mens nye anlegg på Sandsli, omstrukturering og utvikling av nye områder på Kokstad (Kokstad øst og vest) og på Flesland, vil dekke vesentlige deler av behovet – på rett sted.

I tillegg er det igangsatt/vil bli igangsatt prosesser i Fyllingsdalen (Spelhaugen), Åsane (Midtbygda), og en del andre næringsarealer der omdanning fra arealkrevende til ansatteintensiv virksomhet er forutsetningen.

Med en gradvis gjennomføring av ovennevnte, vil det i Bergen være tilfredsstillende – og kanskje mer enn det – tilgang på areal til ansatteintensiv virksomhet, i forhold til befolkningsveksten i byen. Eksempelvis er ambisjonene for områdeplanen som Bergen kommune holder på å utarbeide for Mindemyren en fortetting som innebærer 400 000m² nytt næringsareal for ansatteintensiv virksomhet, definert som handel/kontor. I tillegg er det ca 250 000m² eksisterende/planlagt areal i området hvor en stor del av dette er næringsareal i samme kategori.

I de nærmeste nabokommunene, som prosentvis er de sterkest voksende delene av regionen, er situasjonen noe annerledes. Dersom det skal være samsvar mellom befolkningstilvekst og ansatteintensive arbeidsplasser, vil det i kommunene Lindås, Meland, Askøy, Fjell og Os være behov for 8-900 daa nytt næringsareal i hovedsak i senterområdene. For det første er det langt igjen før slike arealreserver kan foreligge her, for det andre må et betydelig omstrukturings- og holdningsendringsarbeid gjøres for å forskyve andeler av slike arbeidsplasser fra Bergen til nabokommunene, selv om befolkningsforskyvningene er i full gang.

3.2.3 Areal til arealkrevende virksomheter

I de sentrale deler av Bergensregionen er det i dag ikke egnede arealer som kan dekke behovet for erstatningsareal ved omlokalisering av arealkrevende virksomhet. Dette vil i seg selv ha konsekvenser for takten i omdanning av sentralt beliggende næringsområder som skal fortettes. Det kan i sin tur føre til at næringsområder med høy utnyttning først etableres i nye områder og ikke som fortetting.

Arealkrevende virksomhet er det i de fleste tilfeller ikke ønskelig å integrere i bystrukturen, men det er likevel fordelaktig om arealer til slik virksomhet kan finnes i nær tilknytning til knutepunktene. Unntatt er selvsagt større industriell virksomhet, mens det aller meste av lager, reparasjon, salg av større vareslag (arealkrevende handel) er publikumsrettet, men også avhengig av annen transport enn vanlig kollektivtransport. Arealbehovet til slik virksomhet er i denne utredningen forutsatt dekket ved etablering av egne områder for enkeltvirksomheter eller større og mindre grupperinger av slike virksomheter ("næringsparker").

Som vist i forrige kapittel er samlet arealbehov i Bergensregionen (frem til 2030) beregnet til ca 13 500-15 000 daa.

Legger vi oss i den lave delen av anslaget, får vi et arealbehov til denne kategorien virksomhet på ca 13 500 daa de kommende 18 år. Her ligger hovedutfordringen når det gjelder klargjøring av arealer til næringsvirksomhet. Når det samtidig er sannsynlig at rundt 20-30 prosent av slike arealer må påregnes nytt til virksomheter som både har forholdsvis mange ansatte og som retter seg mot publikum (eksempelvis arealkrevende handel) og derfor bør ligge tett inntil by- og tettstedsstrukturene, øker det utfordringene.

I Bergen er det kun små arealer tilgjengelige for slik virksomhet. I ny kommuneplan er det heller ikke satt av nye arealer av betydning.

De øvrige kommunene har varierende "ferskhet" på sine kommuneplaner. De største av de sentrale kommunene: Lindås, Askøy, Fjell og Os, har helt nye planer, mens Meland er i gang med ny plan. Alle kommunene har areal til næringsvirksomhet, men de fleste har kun mindre arealer tiltenkt forventet internt behov.

Lindås og Os har arealer som ligger sentralt og som kan utvikles parallelt med utvikling av nærliggende boligtilbud. Osterøy og Askøy har større arealreserver som egner seg for regional arealkrevende virksomhet. Alle nevnte arealer er foreløpig på planstadiet.

For å dekke antatt behov for nye arealer er det nødvendig å øke dagens kommuneplanreserve i de sentrale deler av området, med 8-10 000daa. Dette bør prioriteres i regional planstrategi og i de kommuneplanprosesser som nå vil bli startet i de fleste av kommunene.

Avsatte næringsområder i kommuneplanene

Ved en gjennomgang av kommuneplanens arealdel i de 20 eierkommunene til Business Region Bergen ser en at bare åtte kommuner har satt av arealer til arealkrevende næring utover lokalt behov. Imidlertid er minst 3 000 av disse i ytterområdene, først og fremst som reserver ved eventuell ny industrivirksomhet, havnevirksomhet, eller lignende. Det samlede bruttoarealet som er satt av til slikt formål i disse kommunene er totalt ca 5 500 daa.

Vedlegg 1 viser et kart hvor alle avsatte næringsområder i kommunene er markert.

Det er altså en mangel på avsatt areal for arealkrevende næringer i regionen.

3.3 Bærekraftig endring av næringslokalisering

Det vil av gode grunner måtte påregnes økende krav om at flest mulig kategorier næringsvirksomhet og offentlig virksomhet samlokaliseres med bosetting. Vi beveger oss i retning av at en vesentlig høyere andel av samfunnet er organisert i bymessige strukturer. Den ikke-oppnåelige situasjonen er at enhver kan spasere fra sin bolig til sin nærliggende arbeidsplass, samt til alle offentlige og private serviceformål, kulturtilbud og områder for friluftsliv.

Vi har en eksisterende situasjon med et sentralt byområde som ligger ganske nær opp til ovennevnte ideal. Den sterke veksten av byen har imidlertid foregått i en periode der

planidealet var soning til forskjellige formål. Boliger for seg, næring for seg, kultur for seg, og så videre. Resultatet er trafikkgenererende og vesentlig mindre tiltrekkende enn den tradisjonelle bystrukturen.

Basert på den klare endring av byutviklingsstrategier i mer bærekraftig retning, som nå fastlegges i den overordnede planleggingen, har vi forutsatt at hovedtyngden av arbeidsplassintensiv næringsvirksomhet lokaliseres i og i tilknytning til byutviklingsområder der også hovedtyngden av boligbygging forutsettes å foregå. Arealbehovet til slik virksomhet bør derfor omtrentlig fordeles på de vekstknutepunkter som fastlegges i regional plan og de enkelte kommuneplaner. Vi har her forutsatt at det ikke legges ut egne arealer til slik virksomhet.

Hovedtyngden av arbeidsplasser i privat og offentlig servicesektor og kan være tett samlokalisert med, og dels integrert med bosetting. Erfaringsdata og beregninger viser at ca 70 prosent av yrkesvirksomhet er i arbeidsplassintensive næringer og offentlig virksomhet, som for de fleste formål hører til som integrerte deler av bystrukturene.

Byområdets raske vekst i en situasjon der det ikke er fastlagt regionale strukturer for tilpasning til og positiv utnytting av vekstpreset, medfører imidlertid at det fortsatt etableres betydelige nye bosettinger og nye ensidige arbeidsplasskonsentrasjoner og enkeltbedriftsetableringer.

Skal man restrukturere storbyregionens utvikling i mer bærekraftig retning, har det stor betydning å fastlegge de overordnede strukturene raskt, i et samspill mellom regionale og kommunale myndigheter. Behovet for boliger og arealer til næringsvirksomhet er så stort i et så kort tidsperspektiv at mange uheldige valg kan bli truffet når en ikke har valgt retning og strategi.

Vårt forslag her om å begrense utflytning av byområdet ved å legge opp til en bevisst tilrettelegging av by- og tettstedmessige enheter for integrering av bolig, næring, service, kultur, idrett og andre fritidstilbud, vil medføre oppbygging av mest mulig komplette "steder" – ikke bare ensidige næringsområder, boligområder, etc. Kystbyen i Fjell og Fjordbyen i Os er eksempler på kommunale strategier i denne retningen.

Betydelige deler av de arealkrevende næringsvirksomhetene er også publikumsrettet. Beste løsning for lokalisering av slik virksomhet (eksempelvis storvarehandel) vil være lokalisering til næringsområder nær bydelssentre/tettstedssentre, slik Bergen kommune har lagt opp til i sin kommuneplan. Det er først og fremst de rene industrivirksomheter og større lager- virksomheter som trenger næringsarealer uten tett tilknytning til selve bystrukturen.

4 Anbefalinger og konklusjoner

I henhold til plan og bygningsloven skal alle kommuner utarbeide en kommunal planstrategi (pbl § 10-1) samt utarbeide kommunedelplan for arealbruk (pbl § 11-5).

Dette skal gjøres samtidig som fylkeskommunen (regional planmyndighet) skal gjøre det samme for hele eller deler av fylket.

Business Region Bergen må formidle det regionale behovet for å skaffe bedre arealberedskap til næringsutvikling og be om at næringsutredningene blir del av premissene for det formelle planarbeidet.

4.1 Ny formell organisering av arealplanleggingen

Foreliggende utredning, sammen med næringsarealutredningen fra 2009, konkluderer at det er behov for betydelig mer areal til nærings- og servicevirksomhet i regionen. Det er samtidig påvist at sammenhengene og avstandene internt i regionen, samt de arealmessige bindinger og de utviklingstrekk man nå ser, med betydelig andel av byveksten fordelt på en rekke av regionens kommuner, tilsier at fremtidige byutviklingsstrukturer må utvikles regionalt.

Forskjellige fysiske utviklingsmodeller er drøftet og illustrert i kapittel 3. Konsekvensene av valg av utviklingsmodell er store og det synes å haste med å utrede og fastlegge en overordnet struktur i samarbeid mellom regionens kommuner før ustrukturerte utviklingstrekk fester seg. Det er viktig å videreføre det regionalpolitiske samarbeidet slik at de overordnede regionale løsninger ligger til grunn for kommuneplanleggingen i den enkelte kommune.

En bærekraftig utvikling av byområdets vekst må ha et særlig fokus på samordning av arealbruk og egnete samferdselsstrukturer, i samsvar med sentrale myndigheters forutsetninger. Samtidig er forutsetningen for at byutviklingsgrep med slike hensyn skal fungere, at de utviklingsretninger og lokaliteter som velges, har forutsetninger for å bli vellykkete, med hensyn til befolkningens preferanser, som blant annet vil være naturgitte kvaliteter, kvaliteter og attraksjoner i de områder som utvikles.

Ovennevnte forutsetninger understreker nødvendigheten av parallell planlegging på regionalt og kommunalt nivå. Forutsetningen for at slik planlegging skal gi ønskete resultater vil normalt være at politiske og administrative organer på regionalt og kommunalt nivå fastlegger et felles overordnet program basert på politisk besluttede felles mål. Plan- og bygningsloven av 2009 legger opp til at en kan drive formell planlegging nettopp på denne måten.

Lovens § 7.1. forutsetter at regional planmyndighet (fylkeskommunen) skal utarbeide en regional planstrategi senest ett år etter konstituering av fylkestinget (ca ett år etter valget), i samarbeid med kommuner, statlige organer, organisasjoner og institusjoner som blir berørt av planarbeidet. Planstrategien skal redegjøre for viktige regionale utviklingstrekk og utfordringer, vurdere langsiktige utviklingsmuligheter og ta stilling til hvilke spørsmål som skal tas opp gjennom videre regional planlegging.

Den regionale oppgaveløsningen vil være forskjellig avhengig av hva aktørene i fellesskap identifiserer som regionale utfordringer. For Business Region Bergen er det en sentral problemstilling at det er behov for en samordnet regional strategi for den videre utvikling av

storbysamfunnet, utover storbyens formelle grenser, og at arealbehovet til næringsutvikling i vid forstand i øyeblikket langt fra er tilfredsstillende håndtert i gjeldende planer på kommunenivå.

Med utgangspunkt i det arbeid Business Region Bergen har gjort og fortsatt vil prioritere å gjøre når det gjelder å sikre en bedre tilgang på areal til næringsformål, lokalisert best mulig i forhold til andre regionale og kommunale utviklingsretninger, vil det være naturlig at regional planmyndighet samarbeider med Business Region Bergen som en interkommunal organisasjon, om den regionale planstrategien.

Fylkeskommunen har startet et arbeid med å tilrettelegge for regional planstrategi og formell regional plan for Bergensområdet, men har valgt en noe avvikende sammensetning av kommuner til å utgjøre regionen enn de som er etablert som samarbeidende i Business Region Bergen.

Dersom det regionale arbeidet i fylkeskommunal regi også har en tidsplan for planarbeidet som er lengre enn det man i Bergensregionen mener er ønskelig, kan det være hensiktsmessig for Business Region Bergen å ta initiativ til et interkommunalt samarbeid etter lovens § 9-1. Slikt samarbeid kan omfatte alle plantyper. Det hensiktsmessige her vil i tilfelle være at man utarbeider en plan for å dekke næringsarealbehovet. Denne vil så kunne vedtas av de samarbeidende kommuner som overordnet input til det fylkeskommunale arbeidet med en regional, overordnet plan. Etableres det gode informasjons- og samarbeidsrutiner mellom Business Region Bergen og fylkeskommunen vil det være mulig å forsere arbeidet med å sikre regionalt omforente næringsarealer i tide til å unngå en manko.

For å etablere aktivt regionalt samarbeid om utvikling av gode næringsområder må regionen:

- **Ta initiativ til et interkommunalt samarbeid etter pbl § 9.1.**
- **Utarbeide en plan for å dekke næringsbehovet.**
- **Planen bør vedtas av de samarbeidende kommuner som overordnet input til det fylkeskommunale arbeidet med en regional, overordnet plan.**
- **Ved et slikt grep kombinert med gode informasjons- og samarbeidsrutiner mellom kommunene og fylkeskommunen vil det være mulig å forsere arbeidet med å sikre regionalt omforente næringsarealer i tide for å unngå en manko. Det er naturlig at Business Region Bergen har en koordinerende rolle i dette arbeidet.**

4.2. Oppsummering og konklusjoner

1. Etablere forpliktende strategier for utvikling av nye næringsområder i et 20 års perspektiv.
2. Etablere aktivt regionalt samarbeid om utvikling av gode næringsområder.

Hovedmålsetting

Hovedmålsettingen med dette prosjektet har vært å komme med forslag til felles strategier for hvordan tilbudet på nye næringsarealer i Bergensregionen på kort og lang sikt, kan utvikles på en bærekraftig måte.

Videre har målsettingen for prosjektet vært å komme med forslag på hvordan samarbeidet mellom kommunene i Bergensregionen, fylkeskommunen, vegmyndighetene og fylkesmannen bør organiseres for at tilbudet på næringsarealer i regionen som helhet kan bedres for fremtiden.

Overordnede strategier

Arbeidsgruppen er samstemt om å anbefale at hovedstrategien for det videre arbeidet må være:

Etablere forpliktende strategier for utvikling av nye næringsområder i et 20 års perspektiv.

Hovedstrategi 1: Vekst omkring knutepunkter

Det anbefales at det legges opp til en hovedstrategi som baserer seg på vekst omkring fylkesenteret Bergen, samt omkring knutepunkter og regionsentra. Denne strategien er i tråd med vedtatt *Fylkesdelplan for senterstruktur av 2002*.

1.1 Ansatteintensive virksomheter i sentrale byen og regionale knutepunkter

Bergen som motor i utviklingen av hele regionen må ivaretas for fremtiden. Dette innebærer at det må legges til rette for et betydelig antall *ansatteintensive* virksomheter i byen, *men også i større grad i de utpekte regionsentraene / knutepunkter*. Disse regionsentraene og knutepunktene vil være Straume i Fjell, Kleppestø på Askøy, Knarvik/Frekhaug Lindås og Meland, Osøyri i Os, Leirvik på Stord, samt Åsane, Arna med videre i Bergen. Dette er illustrert i figur 3 foran.

For at byen og regionsentra / knutepunkter skal kunne utvikles over tid til attraktive sentra for handel, service, kulturtilbud og kompetansearbeidsplasser må det etableres nye næringsarealer i tilknytning til disse knutepunktene.

1.2 Nye arealer til arealkrevende virksomheter må knyttes til knutepunktene og hovedtransportårene.

Nye arealer til arealkrevende virksomheter av regional betydning må etableres på steder som ligger langs hovedsamferdsåreer i regionen. Dette kan være arealer som ligger ca. 15 minutters kjøretid fra regionsentra / knutepunktene.

Disse arealene må være attraktive som lokaliseringssteder for nye virksomheter og for virksomheter som skal flyttes som følge av fortetting i sentrale strøk. Dermed blir næringsarealer og næringsvekst en integrert del av hovedstrategien for regionutvikling.

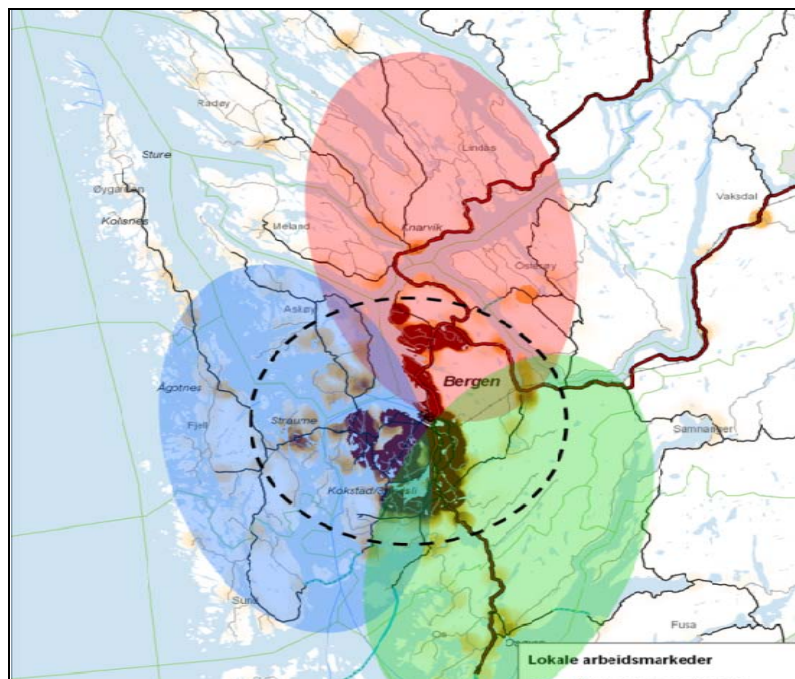
Nye næringsarealer fordrer egnet infrastruktur som overordnet veisystem, havn og terminalfunksjoner, samt kollektivtilbud til og fra næringsarealene innenfor kjerneområdet. Fastleggelsen av nye næringsarealer krever en avklaring av framtidige løsninger for havn og jernbaneterminaler.

Etablere aktivt regionalt samarbeid om utvikling av gode næringsområder.

Hovedstrategi 2 Regional samhandling

Som det fremgår av ovenstående punkt i kapittel 4 er det i ny plan- og bygningslov etablert et godt grunnlag for interkommunalt plansamarbeid for å løse felles utfordringer på tvers av kommunegrensene. Fremskaffing av nye attraktive næringsarealer i Bergensregionen krever slik samhandling. Slik samhandling er nødvendig for en optimal lokalisering av virksomheter på riktig sted, til rett tid.

Det ligger betydelige samordningsgevinster både for kommunene, regional planmyndighet og næringslivet i å samarbeide om interkommunal plan for utvikling av nye næringsarealer. Det anbefales at det etableres et formelt plansamarbeid i del-regionene som vist på illustrasjonen under, gjerne gjennom utforming av program for interkommunalt samarbeid om næringsarealplaner.



Figur 5 Lokale arbeidsmarkeder

Samarbeidet må for de tre regionene etableres med god forankring og deltaking i arbeidet fra Bergen kommune og fylkeskommunen.

De næringsarealplanene som det samarbeides om må vedtas av den enkelte kommune og så inngå som premisser i fylkeskommunens overordnede regionale plan.

Forankring

Anbefalingene og strategiene i rapporten forutsettes å bli presentert for kommunene og fylkeskommunen som et ledd i arbeidet med å få til interkommunalt plansamarbeid om nye næringsarealer. Det forutsettes at forankringen skjer gjennom etablerte samarbeidsstrukturer i Bergensregionen og at Business Region Bergen koordinerer dette arbeidet i en tidlig fase.

Fremdrift

Det videre arbeidet kan legges opp som følger:

- Presentasjon av rapporten for regionale samarbeidsfora, enkeltkommuner og fylkeskommunen.
- Presentasjon for næringslivets organisasjoner og regionale statlige myndigheter.
- Utvikle nettbasert næringsarealportal.
- Utforming av program for interkommunalt samarbeid om næringsarealplaner.

Kilder:

Asplan Viak: *Næringslivets arealbehov og lokaliseringspreferanser*, 2009

Business region Bergen: *Strategisk næringsplan for Bergensregionen 2010-2014*, 2010

Norconsult: *Utfordringsnotat for samordna areal- og transportplan for Bergensområdet*, 2011

Bergen kommune: *Kommuneplanens arealdel 2006- 2017*

Fjell kommune: *Kommuneplanens arealdel 2011-2022*

Sund kommune: *Kommuneplanens arealdel 2004-2014*

Øygarden kommune: *Kommuneplanens arealdel 2006-2014*

Askøy kommune: *Kommuneplanens arealdel 2010-2021*

Os kommune: *Kommuneplanens arealdel 2003-2014*

Stord kommune: *Kommuneplanens arealdel 2010-2021*

Lindås kommune: *Kommuneplanens arealdel 2003-2014*

Meland kommune: *Kommuneplanens arealdel 2010-2022*

Radøy kommune: *Kommuneplanens arealdel 2011-2023*

Austrheim kommune: *Kommuneplanens arealdel 2006-2017*

Masfjorden kommune: *Kommuneplanens arealdel 2011- 2023*

Fusa kommune: *Kommuneplanens arealdel 2006-2016*

Austevoll kommune: *Kommuneplanens arealdel 2006-2018*

Vaksdal kommune: *Kommuneplanens arealdel 2006-2016*

Osterøy kommune: *Kommuneplanens arealdel 2011-2023*

Samnanger kommune: *Kommuneplanens arealdel 2004-2014*

Gulen kommune: *Kommuneplanens arealdel 2008-2020*

www.ssb.no

www.hordaland.no

www.brb.no

Vedlegg

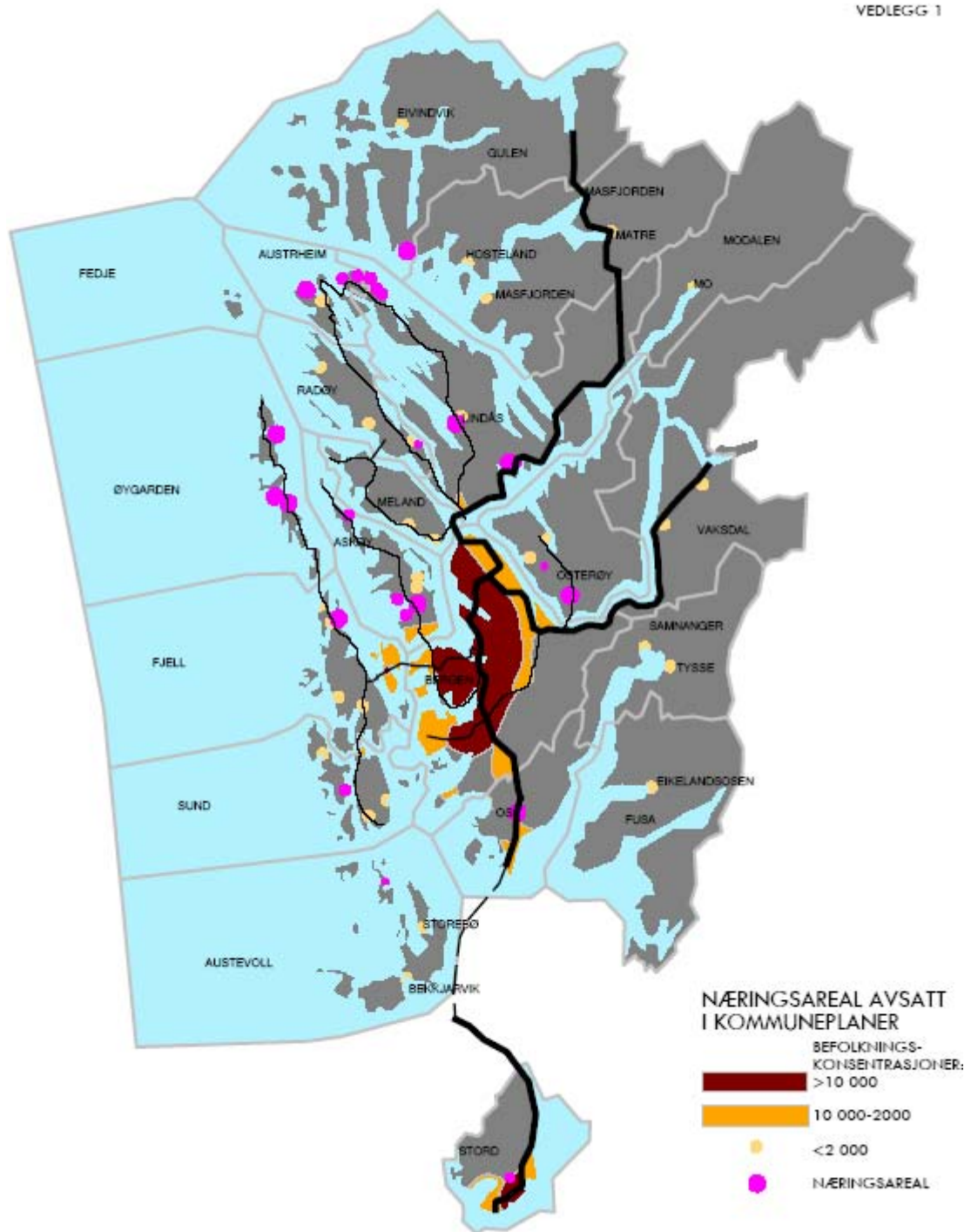
Vedlegg 1: Næringsareal avsatt i kommuneplaner

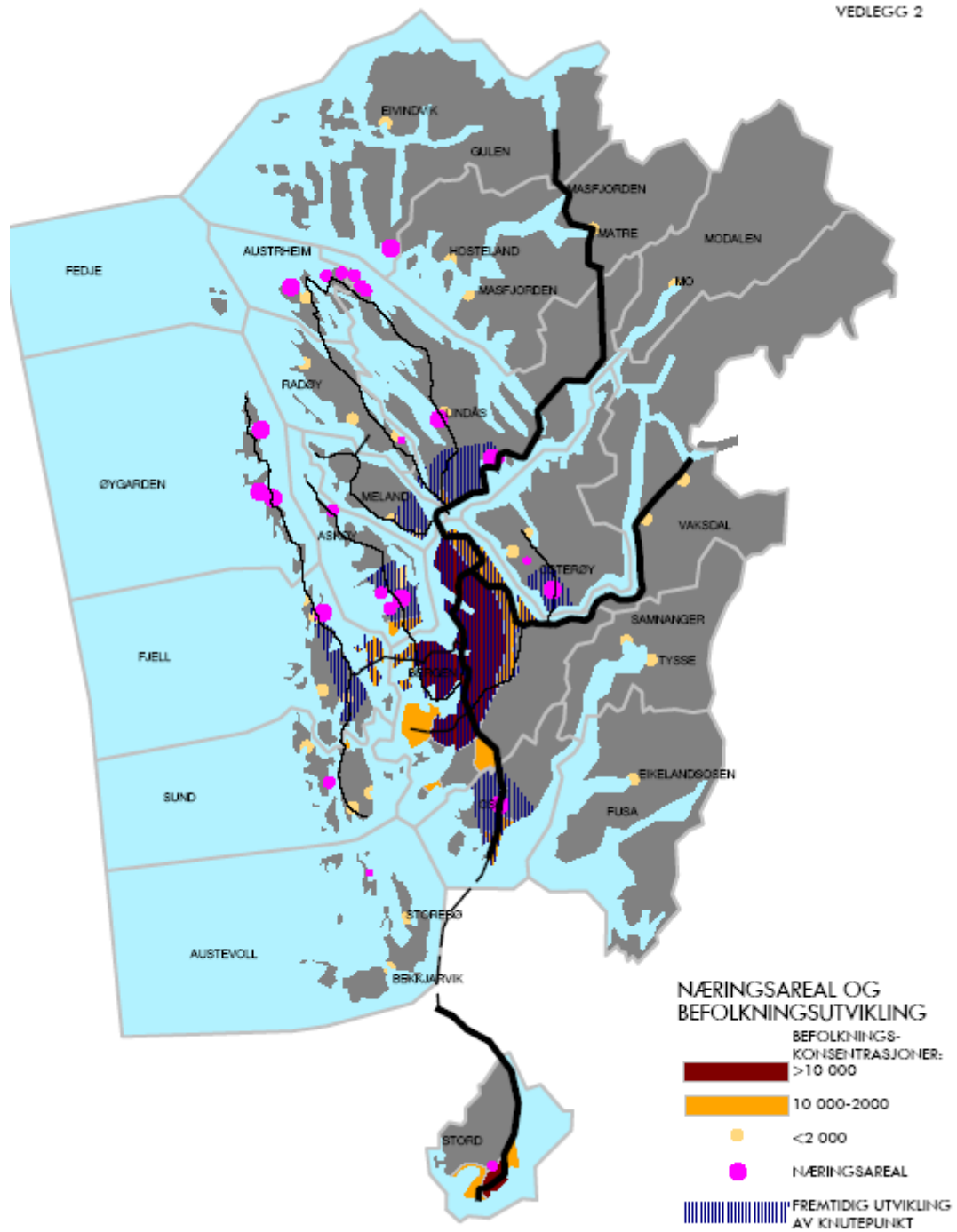
Kartet viser næringsarealer av regional betydning som kommunene i Bergensregionen har avsatt i gjeldende kommuneplaner.

Vedlegg 2: Næringsareal avsatt i kommuneplaner og fremskrevet befolkning

I tillegg til de avsatte næringsarealene av regional betydning i gjeldende kommuneplaner, viser kartet sannsynlige hovedtrekk i befolkningsutviklingen de neste 30 år i regionen.

Kartet viser utvikling i henhold til ”knutepunktbyen”, en styrking og videreutvikling av de definerte knutepunkter i regionen.





Business Region Bergen

Business Region Bergen driver regional næringsutvikling, etablerersenter, profilering og markedsføring av Bergensregionen.

Kunnskapsbaserte næringsklynger

Bergensregionen har sterke kunnskapsmiljø som er utviklingsaktører for regionens ledende miljøer innen:

- ENERGINÆRINGEN: Olje, gass og fornybar energi
- MARITIM NÆRING: Rederi, verft, samt tjeneste- og utstyrsleverandører
- MARIN NÆRING: Fiskeri, oppdrett og marine produkter
- OPPLEVELSE, KULTUR OG REISELIV
- MEDIA OG KULTURBASERT NÆRINGSLIV: Media, design, film og musikk

Regionen har også sterke finans- og IKT-miljø.

**SAMMEN SKAL
VI SKAPE EN
DYNAMISK
VEKSTREGION**

www.brb.no

Bergen | Askøy | Fjell | Sund | Øygarden | Os | Fusa | Samnanger | Austevoll | Stord | Vaksdal | Osterøy
Lindås | Meland | Fedje | Radøy | Austrheim | Masfjorden | Modalen | Gulen | Hordaland fylkeskommune

Business Region Bergen

Strandgaten 6, NO-5013 Bergen
T: +47 56 90 11 50 F: +47 56 90 11 51