



Arkivnr: 2016/35091-11

Saksbehandlar: Anne-Kathrine Vabø

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Utval for kultur, idrett og regional utvikling		13.09.2017
Fylkesutvalet		20.09.2017

Søknad om samtykke til etablering av handelsareal til Biltema i Haukås næringspark - Bergen kommune

Samandrag

Hordaland fylkeskommune har mottatt søknad om samtykke til etablering av handelsareal til Biltema i Haukås næringspark, i brev datert 30.05.17, frå Bergen kommune. Som vedlegg til søknaden er det utarbeida handelsanalyse av tiltakshavar.

Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel (Senterplanen) set krav om samtykke frå fylkeskommunen ved planlegging av nytt eller samla handelsareal over 3000 m². Senterplanen har som hovudmål at Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Vidare seier hovudmålet i planen at sentera skal vere attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen.

Det er delegert til fylkesutvalet (FUV) å gjera vedtak i saker om samtykke til handelsareal. Utval for kultur, idrett og regional utvikling (KIRU) skal gje tilråding før vedtak i FUV. Fylkeskommunen skal ved handsaming av samtykkesøknad samrå seg med kommunen og fylkesmannen. Som grunnlag for vurdering vert det kravd handelsanalyse. Retningslinene i Senterplanen seier at dersom tiltaket openbart er i strid med nasjonale interesser skal samtykke normalt ikkje gjevast.

Forretninga Biltema ønskjer å etablere seg i Haukås Næringspark med eit handelsareal på 6000 m². Området er regulert til industri og lagerføremål. Føresegnene i gjeldande reguleringsplan opnar for varehandel med plasskrevjande varer, definert i føresegnene som forretningar med sal av bilar og motorkjøretøy, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggjeverar og sal frå planteskular/hagesenter.

Bergen kommune legg til grunn at Biltema fell utanfor kategorien plasskrevjande varer, slik dei er definert i reguleringsplanen, og at etablering av verksemda krev dispensasjon frå planen. Dei har gitt dispensasjon med vektlegging av at etablering på Haukås vil gjere det mogleg for Biltema å utvide vareutvalet med ein større del plasskrevjande varer. Dispensasjonsvedtaket vart klaga på av Fylkesmannen med grunngjeving at det ikkje var innhenta samtykke etter Senterplanen.

Samtykkesøknaden frå Bergen kommune er sendt til Fylkesmannen og dei finn at omsøkte etablering av Biltema på Haukås er i strid med regional føresegn då etableringa vil føre til byspreiing og auka bilbasert detaljhandel. Fylkesmannen meiner at det ikkje kan gjevast samtykke i denne saka.

Fylkesrådmannen har vurdert at detaljhandel som Biltema i område for industri og lager i Haukås næringspark ikkje er i samsvar med føresegna i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Detaljhandel kan etter føresegnene berre etablerast i senter definert i regional eller kommunal plan. Haukås næringspark er ikkje definert som senter i Senterplanen eller i kommuneplanens arealdel. Detaljhandel er difor i utgangspunktet ikkje tillat. Det er i regional føresegn gjort unntak for bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggevarer, samt sal frå hagesenter og større planteskular. Biltema oppgir at 25 % av arealet vert nytta til byggevarer og at dette er aukande. Ut i frå dagens situasjon kan vi likevel ikkje sjå at dei kjem inn under unntaksreglane. Biltema har eit rikt utval av varer som er i strid med regional føresegn og som vil vere i direkte konkurranse med butikkar lokalisert i dei etablerte sentera.

Opning for detaljhandel utanfor senterstrukturen vil svekke tilhøva for etablerte senter, og legge til rette for auke i biltransport, i strid med nasjonale, regionale og kommunale mål om nullvekst i personbilbruken. Det er ikkje ønskjeleg å leggje til rette for auka handelsdekning i perifere delar av Åsane bydel på kostnad av bydelssenteret Åsane og regionsentera Arna og Knarvik.

Det vert tilrådd å ikkje gjeve samtykke.

Forslag til innstilling

Med heimel i *Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel* gis det ikkje samtykke til etablering av Biltema i Haukås næringspark. Etablering av detaljhandel som Biltema i område for industri og lager, utanfor senterstrukturen, er ikkje i samsvar med føresegna i den regionale planen og fell ikkje inn under unntaksreglane.

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Bård Sandal
fylkesdirektør regional utvikling

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg

- 1 Søknad om samtykke
- 2 Handelsanalyse
- 3 Presentasjon av Haukås næringspark og Biltema
- 4 Uttale frå Fylkesmannen
- 5 Fråsegn til etablering av handel frå Hordaland Fylkeskommune

Fylkesrådmannen, 28.08.2017

BAKGRUNN

Heimel for Hordaland fylkeskommune sin handsaming

Hordaland fylkesting vedtok 10. desember 2014, sak 83/2014 *Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel* (heretter omtala som *Senterplanen*). Den regionale planen erstattar *Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre* når det gjeld føresegner for lokalisering av handel.

Kapittel 4 i Senterplanen omhandlar handel og kjøpesentre. For dette tema er det i planen definert eit overordna mål, og delmål i tre punkt. Desse er:

Overordna mål: - Sentera skal vera attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen.

Delmål: - Dekningsgrad for detaljvarehandel skal balanserast mot folketal i handelsområdet definert av kommunen.
 - Ny detaljvarehandel skal i hovudsak lokaliserast i senter og innanfor sentrumsområdet.
 - Daglegvarehandel skal lokaliserast i senter eller nære bustadområde.

Senterplanen har både ei føresegn (4.1) og retningslinjer (4.2 – 4.6) når det gjeld etablering av handel. Føresegna definerer dei krav som må oppfyllest og er juridisk bindande for både kommunar og utbyggjarar. Retningslinjene gir rettleiing om prosess og sakshandsaming knytt til handelslokalisering.

Føresegn

Regionale føresegner for arealbruk

Med heimel i § 8-5 i plan- og bygningslova gjeld føresegn pkt. 4.1 i 10 år frå 10.12.2014 eller til punktet blir erstatta av føresegner i kommunal arealplan:

4.1 Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillatt i fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelssenter og lokalsenter definert i Regional plan for attraktive senter eller i kommuneplan.

Nytt bruksareal for detaljhandel skal vere innanfor sentrumsutstrekninga definert i kommunal plan. Der det ikkje er fastsett ei sentrumsutstrekning i kommunal plan, gjeld retningslinjer for arealplanar i sentrumsområde pkt. 2.3 i denne planen.

Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m² krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10.12.2014. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke.

Det gjeld unntak for:

- Ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m² samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter.
- Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.

Føresegnene set krav om at dersom det er planlagt nytt, eller samla bruksareal for detaljhandel over 3000 m² (BRA) skal planen ha samtykke for etableringa. Samtykke vert gitt av Hordaland fylkeskommune. I planvedtaket av 10.12.2014 er det delegert til fylkesutvalet å avgjerda slikt samtykke. Før samtykke kan gjevast skal fylkesmannen høyrast i saka.

Som grunnlag for samtykke er det i føresegnene 4.1 sett krav om at det skal leggjast fram handelsanalyse.

Retningslinjer**Retningslinjer for arealbruk**

4.2 Handelsanalysen skal gjennomførast av planfremjar som ein del av ny reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve. Dersom kommunen har utarbeida overordna handelsanalyse som er tilstrekkeleg grunnlag for regional vurdering av det nye handelsarealet fell kravet vekk.

Handelsanalysen skal innehalde følgjande vurderingspunkt:

- Handelsbalansen i kommunen/området og vurdering av trong for auka handelsareal.
- Definerings av tiltakets handelsomland.
- Framskrivning av folketal i handelsomlandet i 20 år ut i frå SSB sin middelprognose. Framskrive folketal kan justerast i høve til bustadutbygging vedtatt i kommuneplan.
- Tiltakets bruksareal i høve til samla bruksareal for handel innanfor sentrumsområdet
- Totalt arealbehov for handel med utgangspunkt i gjennomsnitt 2 m² handelsareal pr. person i omlandet.
- Totalt arealbehov for handel fordelt på dei ulike senternivåa.
- Verknader av reguleringsplanen/tiltaket for eksisterande senter.
- Særlege tilhøve som effekten av gjestearbeidarar, studentar, turisme.

4.3 Behov for areal til handel skal vere tema i kommuneplanens arealdel.

4.4 Behov for areal til daglegvarehandel skal vurderast ved regulering av nye bustadområde.

4.5 For utforming av handelsbygg gjeld retningslinjer i Kapittel 2 – Attraktive sentrum.

4.6 Fylkeskommunen skal ved handsaming av søknad samrå seg med kommunane og fylkesmannen før samtykke vert gitt. Dersom tiltaket er openbart i strid med nasjonale interesser skal samtykke normalt ikkje gjevast.

Retningslinjene 4.2 set krav om at planfremjar skal gjennomføra handelsanalyse. Alternativt kan det leggast til grunn overordna handelsanalyse utarbeidd av kommunen. Retningslinjene listar opp vurderingspunkt som skal inngå i handelsanalysen.

Handelsanalyse

Det er ikkje definert nokon standard metode for utarbeiding av handelsanalyse. Metodar og resultat varierer difor mykje. I handlingsprogrammet til Senterplanen for 2015 – 2019 er det etablert eit tiltak (4.1) om utarbeiding av mal for handelsanalyser. Malen er under utarbeiding, og i mellomtida gjeld retningslinjene i senterplanen for utarbeiding av handelsanalyser i Hordaland.

SØKNAD OM SAMTYKKE

Forretninga Biltema ønskjer å etablere seg i Haukås Næringspark med eit handelsareal på 6000 m². Eigedomen ligg innafor reguleringsplan Haukås næringspark og er regulert til industri/lagerområde. Reguleringsplanen opnar for varehandel med plasskrevjande varer, definert i føresegnene som forretningar med sal av bilar og motorkjøretøy, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer og sal frå planteskular/hagesenter. Bergen kommune legg til grunn at Biltema fell utanfor kategorien plasskrevjande varer, slik dei er definert i gjeldande reguleringsplan, og at etablering av verksemda krev dispensasjon frå planen.

Kommunen ga i brev av 12.12.2016 dispensasjon frå reguleringsplanen for å etablere Biltema, med vektlegging av at etablering på Haukås vil gjere det mogleg for Biltema å utvide vareutvalet med ein større del plasskrevjande varer. Fylkesmannen i Hordaland klaga på dispensasjonsvedtaket i brev datert 19.12.2016. Fylkesmannen uttalte at kommunens løyve til etablering i eit industri-/lagerområde legg til rette for bilbasert handel i strid med Senterplanen. Fylkesmannen uttrykte også at tiltaket ikkje var i tråd med føresegnene i den regionale planen og at tiltaket ikkje fell innafor unntaksreglane i føresegnene for visse

varegrupper. Fylkesmannen påpeikte at kommunen ikkje hadde vurdert om tiltaket kravde samtykke frå regional planmyndigheit i tråd med Senterplanen. Bergen kommune sendte i brev 24.02.2017 til fylkeskommunen spørsmål om tilhøvet til Senterplanen. Det vart gjennomført møte mellom Fylkeskommunen, Bergen kommune og tiltakshavar 17.03.2017 der det blei gitt informasjon om relevant innhald i Senterplanen og om samtykkehandsaming. Informasjonen er og sendt som fråsegn til kommunen datert 20.03.2017.

Hordaland fylkeskommune har mottatt søknad om samtykke til etablering av handelsareal til Biltema i Haukås næringspark, i brev datert 30.05.17, frå Bergen kommune. Som vedlegg til søknaden er det utarbeida handelsanalyse av tiltakshavar. Analysen gjer greie for handelskonseptet Biltema og utvikling i detaljhandelen i Bergensområdet, samt Biltemas betydning for senterutvikling og transport.

FYLKESMANNEN I HORDALAND SIN UTTALE

Hordaland fylkeskommune sendte søknad om samtykke til Fylkesmannen i Hordaland for uttale i brev datert 22.06.2017. Fylkesmannen gav følgande uttale til samtykkesøknaden i brev datert 03.07.2017, utdrag frå brev:

Med etablering av Biltema i Haukås næringspark vil verksemda flytta ut frå ein sentral tomt i bydelen tettare på eksisterande senterområde i Åsane til eit meir perifert og tynt busett nærings/industriområde ca fire kilometer lengre nord i bydelen med langt dårlegare kollektivtransporttilbod og for stor avstand frå sentrale delar av bydelen for gang- og sykkeltrafikk. Ei flytting av verksemda til næringsparken vil difor legge grunnlaget for meir bilbasert handel og ein svekking av eksisterande senterstruktur i bydelen. Tiltaket vil og føre til byspreiing.

Fylkesmannen vil i denne samanheng peike på at Bergen kommune no har inngått byvekstavtale med staten og Hordaland fylkeskommune med mål om nullvekst i personbilbruken. (...) Regionalplanen har som mål å redusera bilbasert handel og skape levande sentre. Grunnen for bestemmelsen er å legge til rette for handel i senterområde med godt kollektivtransporttilbod. Kommunen sitt løyve til etablering av detaljhandel i eit industri-/lagerområde legg til rette for bilbasert handel i strid med Regional plan for attraktive senter i Hordaland.

Vi vil også peike på at målet med Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre var å styrke by og tettstadssentra og legge til rette for miljøvennlege transportval, dvs. unngå ei utvikling med byspreiing, auka bilavhengigheit og dårlegare tilgjenge for dei som ikkje har eller ynskjer å nytte bil. Det overordna og langsiktige målet er å utvikle berekraftige og robuste by- og tettstadstrukturar som også bidreg til å redusere klimagassutsleppa. (...) Eit samtykke til omsøkte tiltak vil såleis bryte med både nasjonal og regional politikk når det gjeld lokalisering av detaljhandel.

Fylkesmannen vil vidare vise til at Biltemas varesortiment ikkje kan definerast som plasskrevjande detaljhandel slik han er definert i Regional planføresegn. (...) Biltema argumenterar med at tendensen i detaljhandel går i retning av større handelsbygg med større salsflater og betre tilrettelegging for logistikk i dei ulike handelsverksemdene. Det er ein tendens som gjeld fleire og fleire bransjar. Det blir hevda at slike nye former for handelsverksemdar kan ikkje integrerast i eksisterande senterområde. Fylkesmannen meiner konsekvensane på sikt vil då verte at eksisterande senterstrukturar over tid vil kunne verte uthola ved at meir og meir av detaljhandel vil verte lokalisert i meir perifere stromk stikk i strid med nasjonal og regional arealplanlegging.

Eit samtykke i denne saka vil støtte ei slik uheldig utvikling og difor kunne skape ein uheldig presedens som vil underminera heile den regionale kjøpesenterplanen.

Konklusjon

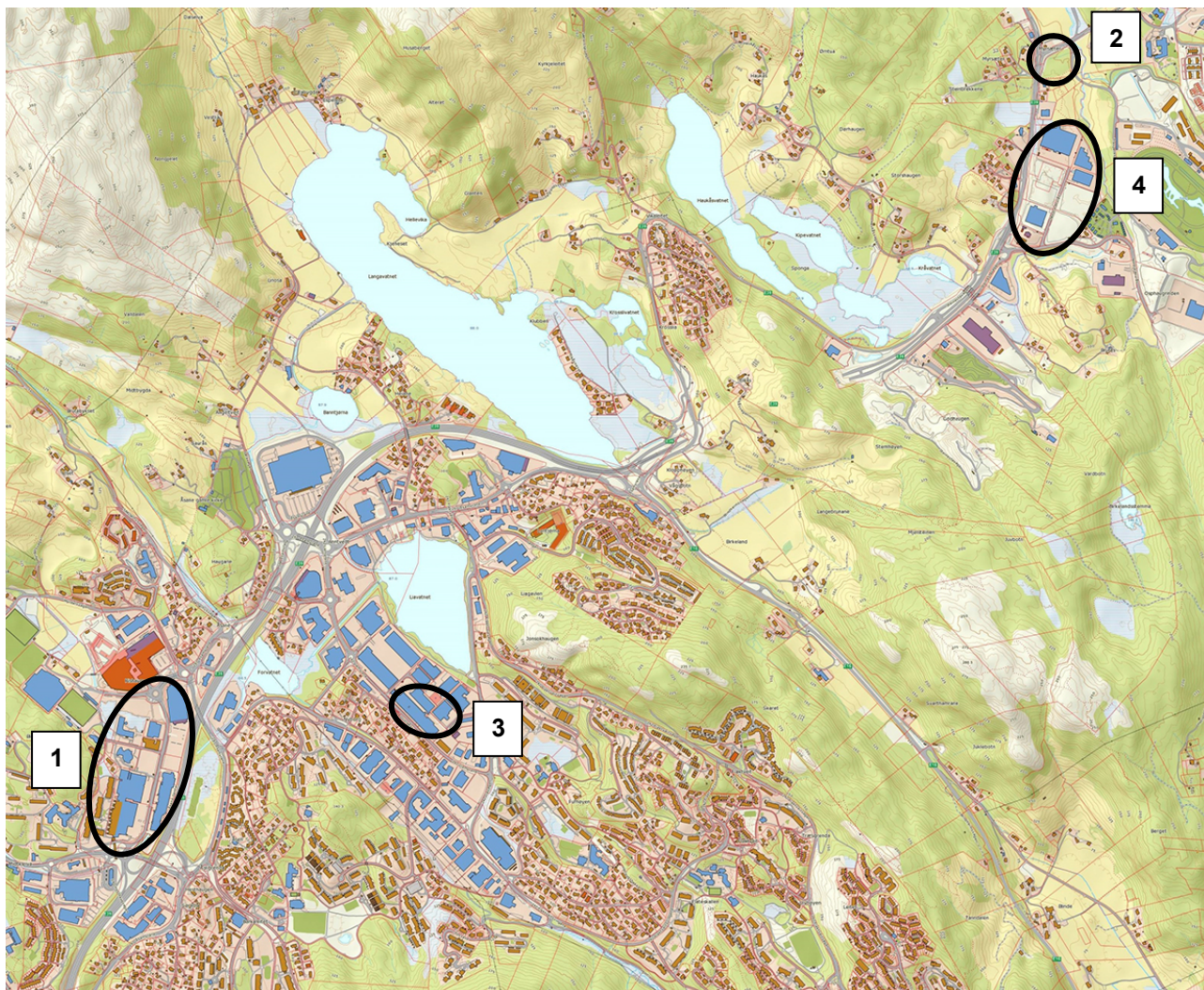
Fylkesmannen finn at omsøkte etablering av Biltema på Haukås/Brurås gnr 199 bnr 210 er i strid med regional føresegn då etableringa fører til byspreiing og auka bilbasert detaljhandel. Vi meiner difor at det ikkje kan gjevast samtykke i denne saka.

VURDERING AV SØKNADEN

Søknaden er vurdert mot mål, føresegn og retningslinjer i Senterplanen. Senterplanen har som hovudmål at Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Vidare seier hovudmålet i planen at sentera skal vere attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen.

Vurderinga av samtykkesøknaden tek for seg to hovudspørsmål; lokalisering i høve til senterstruktur og om vareutvalet kjem inn under unntaka i regional føresegn.

1. Lokalisering i høve senterstruktur



1) Bydelscenteret Åsane 2) Lokalsenteret Myrsæter (tatt ut i nytt forslag til arealplan 3) Dagens lokalisering av Biltema 4) Haukås næringspark

Lokalisering av handel i senter

Føresegna §4.1 seier at nytt bruksareal for detaljhandel berre er tillat i fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelscenter og lokalsenter definert i Regional plan for attraktive senter eller i kommuneplan. Det gjeld unntak for lokalisering av ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m² samla bruksareal i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter.

Haukås ligg omlag 4 km frå bydelssenteret Åsane og omlag 12 km frå både bydels-/regionsenteret Arna og regionsenteret Knarvik. På andre sida av vegen for Haukås ligg Myrsæter som i gjeldande kommuneplan for Bergen er definert som eit lokalsenter. Dette senteret er ikkje etablert. Det pågår arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel og i utkastet som ligg føre er Myrsæter senterområde tatt ut. Forslag til ny arealplan tek utgangspunkt i vedtatt strategisk temakart som viser kommunens overordna arealstrategi fram mot 2030. Haukås næringspark ligg her innafor område for arealkrevjande næring. Forslag til ny arealdel byggjer på føringar i gjeldande samfunnsdel, der det er mål om å leggje til rette for vidare utbygging som ikkje aukar transportbehov men bygger opp under kollektivsatsing og Bergen som «gåby.» Dette er i tråd med Regional Transportplan, Regional areal- og transportplan for Bergensområdet, Regional klimaplan, Regional plan for folkehelse og Regional plan for attraktive senter.

Biltema er i dag etablert på Nyborg i Åsane, men ønskjer å flytte verksemda frå Nyborg til Haukås for å utvide butikkarealet og for å få betre trafikale tilhøve. Handelsarealet vil ved flytting til Haukås utvidast med 1500 m², som er ei auke på 33 %. Fylkesmannen argumenterer i sin uttale til samtykkesøknaden at «*Med etablering av Biltema i Haukås næringspark vil verksemda flytta ut frå ein sentral tomt i bydelen tettare på eksisterande senterområde i Åsane til eit meir perifert og tynt busett nærings/industriområde ca fire kilometer lengre nord i bydelen med langt dårlegare kollektivtransporttilbod og for stor avstand frå sentrale delar av bydelen for gang- og sykkeltrafikk. Ei flytting av verksemda til næringsparken vil difor legge grunnlaget for meir bilbasert handel og ein svekking av eksisterande senterstruktur i bydelen.*»

Balanse mellom sentera i Bergensregionen

Senterplanen seier at det innafor Bergen kommune bør leggast til rette for allsidige bydelssenter med samlokalisering av funksjonar slik at transportbehovet vert minst mogleg og senterfunksjonar kan dekkjast nærast mogleg brukar. Vidare at areal til detaljhandel i bydelssentera som hovudprinsipp bør dimensjonast for den bydelen som bydelssenteret skal betene. Dette vil fremje balanse mellom dei ulike sentera i Bergensregionen – ein balanse som er viktig for å nå målsetjingar om eit berekraftig transportmønster.

Handelsanalysen legg til grunn eit handelsomland på 110.000 personar, der det inngår kundar frå Åsane bydel, Arna bydel, delar av Bergenhus bydel og Nordhordlandskommunane, særleg Osterøy, Meland og sentrale delar av Lindås kommune. Analysen viser til at etablering av ny forretning av denne storleiken vil gi auka handelslekkasje frå mellom anna bydels-/regionsenteret Arna og regionsenteret Knarvik. Det vert trekt fram at det for ei rekke av varegruppene til Biltema ikkje eksisterer tilbod i Arna bydel og at handelslekkasje herfrå allereie er ei realitet. Handelsanalysen peiker på at Arna har ei handelsdekning på under 50 % og slår fast at den betydelege underdekninga heng saman med både tynt befolkningsgrunnlag, men og den store konkurransen med det «*svært omfattande handelstilbodet særleg i Åsane sentrale delar, Lagunen og Bergen sentrum.*» Nye kundar til Biltema på Haukås vil i følgje handelsanalysen og kunne nytte seg av det handelstilbodet elles i Åsane bydel.

Åsane bydel har i dag ei handelsdekning for detaljvarer på 120 %. Med status som bydelssenter med regionale funksjonar er det naturleg at det er overdekning av handel i sentrum av Åsane. Lindås kommune er i gang med gjennomføring av områdereguleringsplanen for Knarvik som vart vedtatt i 2015, og områdereguleringsplan for Indre Arna er under arbeid. Handelsanalysen tek utgangspunkt i at personar i handelsomland til regionsentera Knarvik og Arna skal nytte seg av Biltema sitt utvida tilbod på Haukås. Det er uheldig å leggje til rette for auka handelsdekning i perifere delar av Åsane bydel på kostnad av bydels-/regionsenteret Arna og regionsenteret Knarvik.

Handel og sentrumsutvikling

Handelsanalysen presenterer handelskonseptet Biltema som eit primært bilbasert handelstilbod og med så store butikkar og krav til varelevering at ei sentrumslokalisering vert svært vanskeleg. Biltema oppgir at medan dei for berre få år sidan bygga forretningar på 2000 m² satsar dei no på forretningar på 6000 m². Biltema skriv i presentasjon av deira handelskonsept at dei «*vokser på et vis ut av byen der de med sine lange fasader skaper dødrom i gateplan og reduserer sentrums kvaliteten.*»

Det har vore tradisjon for at butikkar med eit breitt vareutval har vorte lokalisert i større bygningar utanfor sentrum, såkalla «big boxes» eller «mega-stores». Men erfaring visar at det vert vanskeleg å oppnå mål om sentrum som attraktiv handelsarena om det vert lagt til rette for meir bilbasert handelsareal utanfor. Det er difor eit mål i Senterplanen at ny detaljvarehandel i hovudsak skal lokaliseras i senter og innafør sentrumsutstrekningen.

Det er enklare å byggje ut ein «big box» på ein planert tomt og i maks ein til to etasjar, versus utbygging av handelsbygg i sentrum som skal tilpassast bygningar vegg-i-vegg, verneinteresser, krav om aktive og opne fasadar, materialbruk med meir. Men kjøpesenter lokalisert i sentrum og tilpassa bystrukturen er ikkje eit nytt fenomen. Eit eksempel er Galleriet i Bergen sentrum, eit kjøpesenter med handelsareal på 16 400 m² som ligg vendt mot «byens storstue», det offentlege rommet Torgallmenningen. I fyrste etasje er det ein rekke inngangar og opne vindaugsflater. Integrering av større handelskonsept som Biltema i sentrum av region- og bydelssenter vil kunne gjennomførast på same måte. Dette skriv og Bergen kommune i oversendinga av samtykkesøknaden: «*det er ikke utelukket at virksomheten kunne vært innarbeidet i ny og fremtidig bebyggelsesstruktur på Nyborg*». Å jobbe for gode tilhøve for varelevering vil da vere avgjerande.

Handel og transport

Det er eit nasjonalt og regionalt mål at veksten i personbiltrafikken i Bergensområdet skal takast med kollektiv, sykkel og gange. Målet er forankra i Regional transportplan for Hordaland og Regional areal- og transportplan for Bergensområdet, i tillegg til at det er ein del av byvekstavtalen som er inngått mellom staten, Hordaland fylkeskommune og Bergen kommune.

Senterplanen vil vere sentral i måloppnåinga, mellom anna fordi transportarbeid i samband med handel har vore i sterk vekst. I Senterplanen vert det trekt fram at i perioden 1985 – 2009 auka lengda på innkjøpsreiser med 40 %. Den regionale planen peiker på at lokalisering av handel i senter som er knutepunkt for kollektivtrafikk vil fremje eit berekraftig reisemønster og styrke tilgjenge for heile befolkninga, medan lokalisering av detaljhandel utanfor senterstrukturen vil legge til rette for auka bruk av bil.

Bergen kommune skriv i oversendingsbrevet at ferdsel til og frå Biltema vil vere bilbasert og auke biltrafikk i området. At Biltema er eit bilbasert handelstilbod kjem og fram i handelsanalysen. For å nå overordna mål om nullvekst i personbiltrafikken, må nullvekstmålet leggjast til grunn i alle nye arealsaker.

Oppsummering - Lokalisering i høve senterstruktur

Området Haukås næringspark ligg utanfor definerte senter. Etablering av eit detaljhandelstilbod på Haukås vil vere med å svekke tilhøvet for handelsomsetning i andre regionsenter, bydelssenter, lokalsenter og fylkessenteret, og bidra til auka biltransport.

2. Unntaksvarer i regional føresegn

Arealkrevjande og plasskrevjande varer

Reguleringsplanen for Haukås næringspark opnar for varehandel for plasskrevjande varer, definert gjennom føresegnene som forretningar med sal av biler og motorkjoretøy, båtar, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og sal frå planteskoler/hagesentre, som er i tråd med den regionale føresegna.

Reguleringsplanføresegnene opnar også for etablering av større møbelsentre, teppesentre og utsal av brune- og kvitevarer etter ein særskilt heilskapleg vurdering av trafikktilhøve. Dette er i strid med regional føresegn.

Omgrepa arealkrevjande varer og plasskrevjande varer gir høve til ulike tolkingar, og bransjeglidning gjør det vanskeleg å kategorisere ulike handelstilbod. Ofte vert *arealkrevjande* også nytta om handelskonsept med eit stort vareutval, men der varene i seg sjølv ikkje er så store. Senterplanen lister difor opp dei konkrete vareslaga som er så store at det ikkje er føremålstenleg med lokalisering i senter/sentrum. Etter regional føresegn §4.1 gjeld det unntak for lokalisering i senter/sentrum for ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesentre og større planteskular.

Biltema sitt vareutval i høve til regional føresegn

I handelsanalysen vert det nytta SSB sine næringskodar for å dokumentere at verksemda kjem inn under unntaka i regional føresegn. Bruk av kodane kan ikkje direkte overførast til Plan- og bygningslova. Vi tek utgangspunkt i regional føresegn og vurderer Biltema i høve denne.

Fagetaten i Bergen kommune vurderer at Biltema fell utanfor kategorien plasskrevjande varer, slik dei er definert i reguleringsplanen, da dei ser at verksemda har ei overvekt av mindre vareslag. Dei slår fast at etablering av Biltema er i strid med gjeldande reguleringsplan og krev dispensasjon. Bergen kommune legg i dispensasjonsvedtaket vekt på at «*grunnet at Biltema tradisjonelt etablerer seg i større lokaler anses virksomheten å være arealkrevende*» og at Biltema har sannsynleggjort at ei etablering på Haukås vil gje muligheit for utviding av vareutvalet med ein større del plasskrevjande varer. Bergen kommune argumenterer vidare for at området på Haukås alt er etablert og at Biltema kan passe inn med dei andre etablerte forretningane.

Vi har vurdert dei planlagde og etablerte forretningane i Haukås næringspark i høve til regional føresegn. Vi vurderer at byggforretningane Coop Obs bygg, Montér og Megafliis kjem inn under unntak for detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er trelast og andre større byggevarer. Cramo som har lager for utleie av maskinar og utstyr, vurderer vi saman med Kverneland bil og NDI som forhandlar dekk og felgar til mellom anna landbruk, industri, anlegg, lastebil og buss, å kome inn under unntaket der vareutvalet i hovudsak er bilar og landbruksmaskinar. Lønne er leverandør av elektromotorar, frekvensstyringar, gear, transmisjoner og kulelager. Dette er ikkje detaljhandel og fell utanfor Senterplanen. Dei kjem alle inn under unntaka i den regionale føresegna.



Etableringar i Haukås næringspark, samt nye prosjekt. Bilete frå Biltema sin presentasjon.

Handelsanalysen frå tiltakshavar viser til at Biltema sjølv har berekna at dei plasskrevjande varene står for i underkant av 70 % av samla omsetning. Biltema nyttar definisjonen plasskrevjande om sine eigne varegrupperingar; *bygg, verktøy, bil* og *fritid*, men skil ikkje mellom større og mindre vareslag innafør desse gruppene. Ser vi nærare på kva vareslag som inngår i dei kategoriane finn vi at *fritid* inneheld fiskekrokar, kikkert og hockeyskøyter, i kategorien *bil* er det mykje tilbehør som bilstereo, lastestroppar og

bilvaskeutstyr, *verktøy* omfattar skrujern og skrutinger og *bygg* er alt frå arbeidshanskar til teip og hengelåsar.

Den regionale planen opnar for detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er trelast og større byggjeverar. I presentasjon frå Biltema er det vist til at berre 25 % av arealet vert nytta til byggevarer og at av dei resterande 75 % vil det vere ein del av arealkrevjande vareslag som er nemnt i den regionale unntaksføresegna. Andelen byggjeverar er aukande. Ut i frå dagens situasjon kan vi ikkje sjå at Biltema kjem inn under unntaksreglane i regional føresegn. Fylkesmannen konkluderer også med dette i sin uttale. Biltema har eit rikt utval av varer som vil vere i direkte konkurranse med butikkar lokalisert i bydelssentera, lokalsentera og fylkessenteret.

Oppsummering - Unntaksvarer i regional føresegn

Etter regional føresegn gjeld det unntak for lokalisering i senter for ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. Biltema har ein del byggjeverar, men eit rikt utval av varer som er i strid med regional føresegn.

Konklusjon

Fylkesrådmannen vurderer at søknad om samtykke til detaljhandel som Biltema i område for industri og lager i Haukås næringspark ikkje er i samsvarar med føresegna i Regional plan for attraktive senter i Hordaland.

Etter regional føresegn er det berre tillat med nytt bruksareal for detaljhandel i fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelssenter og lokalsenter definert i regional plan eller i kommuneplan. Området Haukås næringspark ligg utanfor definerte senter.

Etter regional føresegn gjeld det unntak for lokalisering i senter for ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. Biltema har ein del byggjeverar, men eit rikt utval av varer som er i strid med regional føresegn og som vil vere i direkte konkurranse med butikkar lokalisert i dei etablerte sentera.

Opning for detaljhandel utanfor senterstrukturen vil svekke tilhøva for etablerte senter, og legge til rette for auke i biltransport, i strid med nasjonale, regionale og kommunale mål om nullvekst i personbilbruken. Det er ikkje ønskjeleg å leggje til rette for auka handelsdekning i perifere delar av Åsane bydel på kostnad av bydelssenteret Åsane og regionsentera Arna og Knarvik.

Det vert tilrådd å ikkje gjeve samtykke til etablering av handelsareal til Biltema i Haukås næringspark.