



## Fylkesmannen i Hordaland

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Brooke Wilkerson, 5557 2323

Vår dato  
19.12.2016  
Deres dato  
12.12.2016

Vår referanse  
2016/15803 421.3  
Deres referanse  
16/34552

Bergen kommune  
Postboks 7700  
5020 Bergen

### **Klage - Bergen - gnr 199 bnr 210 - Nordre Brurås 10 - nybygg salgslokaler - dispensasjon**

Fylkesmannen viser til brev fra Bergen kommune av 12.12.2016 med klagefrist 02.01.2017.

Fylkesmannen klager med dette på Plan- og bygningsetatens vedtak av 12.12.2016.

#### **Sakens bakgrunn**

Saken gjelder søknad om tillatelse til etablering av et salgsklokale (Biltema) på gnr. 199 bnr. 210. Eiendommen ligger innenfor Haukås Næringspark og er regulert til industri/lager ved plannr 1674 0001, stadfestet 2009.

Reguleringsplanens bestemmelse § 2.2.1 Industri/lager angir at:

*Innenfor området avsatt til industri/lager, tillates det oppført bygg for industri, lager, engros, distribusjon, netthandel, varehandel for plasskrevende varer, verksteder med utsalg og med tilhørende kontorvirksomhet. Det kan tillates salg av produkter som virksomheten selv produserer.*

*Med varehandel for plasskrevende varer forstås forretninger med salg av biler og motor- kjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra plante- skoler/hagesentre.*

*Større møbelsentre, teppesentre og utsalg av brune- og hvitevarer kan også etableres dersom en særskilt helhetsvurdering av trafiksikkerhet, støy forurensing og vegenes og vegkryssenes kapasitet tilsier det.*

*Etablering av detaljhandel, dagligvarehandel, kontor- eller servicebedrifter tillates ikke i industri/lagerområdene.*

Tiltakshaveren har søkt om og fått dispensasjon fra dette formålet. Saken var ikke sendt til uttale til Fylkesmannen.

I sin vurdering av saken har kommunen skrevet:

*Det er i begrunnelsen fra ansvarlig søker vektlagt at en etablering av Biltema i nye lokaler i Haukås næringspark vil gi virksomheten mulighet til å utvide vareutvalget med en større andel av plasskrevende varer. Virksomheten vurderes...til å ikke være vesentlig forskjellig fra de virksomheter som tillates innenfor reguleringsformålet. Hensynet til en bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i det aktuelle området vurderes til å være ivaretatt.*

### **Fylkesmannens vurdering**

Kommunen kan ikke gi dispensasjon dersom hensynene bak formålet området er satt av til i gjeldende arealplan eller reglene det er søkt dispensasjon fra, blir vesentlig satt til side. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2.

Fylkesmannen viser til Regional plan for attraktive senter i Hordaland (2015). I bestemmelsen § 4.1 står det at

*Nytt bruksareal for detaljhandel skal vere innanfor sentrumsutstrekninga definert i kommunal plan.*

Unntak for denne bestemmelsen er:

- *Ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m<sup>2</sup> samla bruksareal lokalisert i bustad-konsenstrasjonar eller i nærsenter.*
- *Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.*

Fylkesmannen kan ikke se at etablering av Biltema innenfor område for industri/lager er i tråd med denne bestemmelsen. Vi kan heller ikke se at tiltaket kvalifiserer til å gå inn under unntakene fra bestemmelsen. Kommunens begrunnelse for vedtaket inkluderer ikke en vurdering av saken etter regionalplanen eller en vurdering av tiltakets behov for samtykke etter planens retningslinjer § 4.2.

Regionalplanen har som mål å redusere bilbasert handel og skape levende sentre. Grunnen for bestemmelsen er å legge til rette for handel i senterområder med godt kollektivtilbud. Kommunens tillatelse til etablering av detaljhandel i et industri-/lagerområde legger til rette for bilbasert handel i strid med Regional plan for attraktive senter i Hordaland.

Fylkesmannen klager derfor på dispensasjonsvedtaket.

Dersom klagen ikke blir tatt til følge, skal saken sendes Fylkesmannen som deretter vil sende saken til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnevning av settefylkesmann.

Med hilsen

Rune Fjeld  
assisterende fylkesmann

Arve Meidell  
seksjonsleder

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.*