

BERGEN KOMMUNE  
V/Etat for byggesak og private planer  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

ANGÅENDE PROSJEKT: 2628

DATO: 27. oktober 2016

---

## SØKNAD OM DISPENSASJON

---

I forbindelse med søknad om etablering av nytt bygg på gnr/bnr 199/210 blir det med dette søkt om dispensasjon fra formål i reguleringsplan. Selve bygget vil bli omsøkt i egen sak.

### Bakgrunn

I Haukås næringspark mellom bygg som i dag benyttes av Kverneland bil og Coop Obs bygg er det ett ledig areal hvor en har inngått avtale om oppføring av nytt bygg med Megafliis som leietaker på 1. plan og Biltema som leietaker på 2. plan. Området er regulert i plan for Haukås næringspark, planid: 16740000 til industri/lager. Det er i planen åpnet for varehandel for plasskrevende vareslag.

Det ble avholdt forhåndskonferanse med Bergen kommune 31.08.16. Bergen kommune mener at etablering av Megafliis er i henhold til reguleringsplanens §2.2 formål, mens Biltema etter deres mening er i strid med tilsvarende, da de vurderer Biltema til å ha overvekt av mindre vareslag.

Det er, i etterkant av møtet, ført en dialog med fagetaten der de gir uttrykk for at det kan gis dispensasjon for formål Biltema dersom Statens vegvesen gir sin tilslutning i egen uttale.

### Begrunnelse for dispensasjon

Ansvarlig søker og tiltakshaver mener at virksomheten Biltema har ett varesortiment som ligger innenfor rammene i reguleringsplanen. Anlegget Biltema ønsker å etablere på Haukås er på ca. 6000kvm og betydelig større en andre Biltema butikker i området. Dette åpner for at en større del av det plasskrevende varesortimentet kan stilles ut.

Biltemas utvikling de siste årene har medført en kraftig utvidelse av varesortimentet og innbefatter i dag sykler, verkstedsutstyr, maling, trelast, hageutstyr, båthengere etc.

Biltema Åsane er i dag plassert i industriområdet på Nyborg og har over noe tid vært på utkikk etter nye lokaler i Åsane. Dagens lokaler er ikke tilfredsstillende med hensyn på blant annet logistikk, trafiksikkerhet og HMS. Ett nytt anlegg etter dagens standard vil bli en betydelig forbedring med hensyn på parkering, vareflyt, universell utforming, etc. Varemottak, renovasjon og kildesortering er også en stor og viktig del av Biltema sin virksomhet som vil bli bedre ivaretatt i ett nytt bygg.



Biltema er en bedrift som omsetter betydelig med byggevarer og andre arealkrevende vareslag. I mange butikker med begrenset areal utgjør dette en mindre andel, i dette tilfellet planlegges det ett anlegg på 6000kvm med hele produktspektret. Av Biltema sine 19000 varelinjer står byggevarer for 9000 av disse.

Selv om byggevarer står for en stor del er det også mange plasskrevende varer innenfor kategoriene verktøy, hage, fritid og biltilbehør. Her kan eksempelvis nevnes sykler, snøfresere, båthengere, vedkløyvere, gressklippere, etc.

Ser vi på de plasskrevende varene samlet, altså varegruppene bygg, verktøy, fritid og biltilbehør står disse gruppene i 2016 for 69% av den totale omsetningen. Her finner man de største produktene i vekt og volum, noe som gjør at varene må fraktes med bil.

Statistisk sentralbyrå har vurdert biltemas sortiment og salgstall pr. varegruppe og i den anledning endret næringskoden til «47 521 Butikkhandel med bredt utvalg av jernvarer, fargevarer og andre byggevarer».

Det foreligger en tilsvarende sak i Time kommune, hvor Biltema, etter klage fra Fylkeskommune og Fylkesmann, er gitt tillatelse til etablering utenfor Bryne sentrum. I denne sak har Fylkeskommune og Fylkesmann trukket sine klager.

#### Dagens beliggenhet

Biltema er i dag plassert i industriområdet på Nyborg og har over tid vært på utkikk etter nye lokaler i Åsane. Ett nytt moderne anlegg etter dagens standard vil bedre kundeopplevelsen med brede og romslige kundestrøk, samt bedre arbeidsforhold, HMS, vareflyt, universell utforming, etc. Dagens lokaler er ikke tilfredsstillende.

#### Reguleringsplan

Området er regulert til Industri/lager hvor det blant annet er tillatt med bygg for lager, en gros, distribusjon, netthandel og varehandel for plasskrevende varer. Det er ikke tillatt med etablering av detaljvarehandel. Ser vi på etablering av tilsvarende anlegg er disse etablert i industriområder eller arealer regulert for byggevarer og plasskrevende vareslag.

Formålet med bestemmelsen i reguleringsplanen vil blant annet være å hindre etablering av detaljvarehandel i det gitte område. I område F/K 1 i samme reguleringsplan er det åpnet for detaljhandel, her er det ikke tillatt å etablere varehandel av plasskrevende typer.

#### Trafikksituasjon

Statens vegvesen har i brev datert 30.09.16 uttalt seg positivt til søknaden. I uttalelsen står det blant annet: *Statens vegvesen vurderer det som positivt at Biltema kan etableres på Haukås som er et nytt næringsområde som er bedre tilrettelagt. Vi kan heller ikke se at etablering av Biltema i Haukås næringspark vil være betydelig i strid med regulert formål eller føre til vesentlig ulempe i forhold til trafikkavvikling og trafiksikkerhet i Haukås næringspark.*

Det er også påpekt i uttalelsen fra Statens vegvesen at dagens beliggenhet på Nyborg har vanskelige trafikkforhold og ett mangelfullt tilbud til myke trafikanter.



### Konklusjon

- Hensynene reguleringsplanen skal ivareta blir ikke vesentlig tilsidesatt
- Fordelene med å gi dispensasjon anses å være større enn ulempene.
- Statens vegvesen har uttalt seg positivt til søknaden og støtter opp om Biltemas ønske om ny tidsriktig beliggenhet.

Med vennlig hilsen

**Helgesen Tekniske Bygg**

Ole-Harald Bleikli  
Prosjektering / Ingeniør  
E-Post : ole-harald@htb.no

