

Bergen kommune
Postboks 7700
5020 BERGENDato: 20.03.2017
Vår ref.: 2016/35091-3
Saksbehandlar: sigbjer
Dykkar ref.: 201634552/12

Fråsegn til etablering av handel i Haukås næringspark - Nordre Brurås 10 - gnr 199 bnr 210 - Bergen kommune

Vi viser til dykkar brev datert 24.02.2017, der de ber om avklaring på spørsmål knytt til etablering av Biltema i Haukås næringspark i høve til *Regional plan for attraktive senter(Senterplanen)*. Spørsmåla gjeld om tiltaket kjem inn under føresegnene om detaljhandel i Senterplanen, tilhøve til senterstrukturen i området og om tiltaket utløyser krav om samtykke.

Bakgrunn

Bergen kommune har handsama søknad om etablering av Biltema på Haukås som dispensasjonssak då tiltaket er i strid med reguleringsplanen nummer 16740000 med vidare tilvisning til reguleringsendring 1674 0001. Tiltaket er lokalisert i område som er avsett til føremålet Industri /lager. I føresegnene for arealet er det tillete å føra opp følgande *bygg for industri, lager, en gros, distribusjon, netthandel, varehandel for plasskrevende varer, verksteder med utsalg og med tilhørende kontorvirksomhet*. Kommunen ga i brev av 12.desember 2016 dispensasjon frå føresegnene for å etablere Biltema.

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 Regional plan for attraktive senter. Fylkesmannen uttrykte også at tiltaket ikkje var i tråd med føresegnene i Senterplanen og at tiltaket ikkje fell innafør 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.

Tiltakshavar ba om møte med Hordaland fylkeskommunen for å informera om tiltaket. Møtet kom i stand 17.03.2017. På møtet deltok også Bergen kommune. Det blei gitt informasjon om relevant innhald i Senterplanen og om kommunens handtering av søknaden. Til stades var tiltakshavar(Profier) representert ved Gaute Henriksen, BiltemaNorge AS ved administrerande direktør Knut Svenningsen. Frå kommunen deltok Ulf Sæterdal, avdelingsleiar for juss og tilsynsavdelingen . Frå fylkeskommunen deltok plansjef Marit Rødseth, fagleiar for kommunale planar Eva Katrine Taule og seniorrådgjevar Sigrid N. Bjercke.

Vurdering

Hordaland fylkeskommune har vurdert spørsmåla frå kommunen på bakgrunn av brev av 24.02.2017 med vedlegg og informasjon gitt i møte 17.03.2017.

Spørsmål om etablering av Biltema fell inn under den aktuelle føresegna i Regional plan for attraktive senter

Senterplanen blei vedtatt i fylkestinget 09.- 10.12.2014. Planen erstattar forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre frå 2008.

Planen skal leggjast til grunn for fylkeskommunen, statlege organ og kommunane. Føresegnene er juridisk bindande og bindande for kommunen og private utbyggjarar.

Hovudmålet i Senterplanen er

Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentera skal tilretteleggje for vekst i heile fylket.

Overordna mål for handel er:

Sentera skal vere attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen

Føresegnene i § 4.1 i Senterplanen seier:

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:

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 retningsliner 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 byggjevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.*

Detaljhandel kan etter føresegna berre etablerast i sentrum av definerte senter. Haukås næringspark er ikkje definert som senter i senterplanen eller kommuneplanens arealdel. Detaljhandel er derfor i utgangspunktet ikkje tillete.

Det er gjort unntak for detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. I dokumentasjonen som er lagt fram, er det vist til at 25% av arealet vert nytta til byggevarer og at av dei resterande 75% vil det vera ein andel arealkrevjande vareslag innafor vareutvalet som er nemnt i unntaket. Andelen byggevarer er aukande. Ut i frå dagens situasjon kan vi likevel ikkje sjå at Biltema kjem inn under unntaksreglane.

Spørsmål om tiltaket i høve til senterstruktur

Senterplanen definerer ein regional senterstruktur med fylkessenter og regionale senter med tilhøyrande omland. Åsane sentrum (Bydelssenter med regionale funksjonar), Indre Arna (Bydelssenter med regionale funksjonar) og Knarvik vil vera dei næraste regionale sentera. Kommunane definerer lokal senterstruktur som kommunesenter, lokalsenter og nærsenter gjennom kommuneplanarbeidet. Desse går fram av

kommuneplanens arealdel. Myrsæter ved Haukås næringspark er vist i kommuneplanen som lokalsenter og området inngår i same reguleringsplan som næringsparken.

Spørsmål om tiltaket utløyer krav om samtykke frå fylkeskommunen.

Etablering av detaljhandel omfattast av føresegnene i senterplanen og gjeld framfor tidlegare vedtatt reguleringsplan og kommuneplan for området. Etablering utanfor senterområde er ikkje tillete og vareutvalet i omsøkte tiltak er ikkje unnateke frå dette forbodet.

Det er søkt om 6000 kvm areal og overstig dermed 3000 kvm der det krevst samtykke. Det må derfor søkjast om samtykke frå fylkeskommunen for å kunne etablere tiltaket.

Framgangsmåte for å vurder samtykke er slik:

1. Planfremjar/tiltakshavar utarbeider samtykkesøknad med handelsanalyse og sender kommunen.
2. Kommunen oversender søknad om samtykke til Hordaland fylkeskommune saman med kommunen sin vurdering
3. Fylkeskommunen sender samtykkesøknaden till Fylkesmannen i Hordaland for uttale med frist på tre veker
4. Fylkesutvalet fattar vedtak

For nærare informasjon om samtykkevurdering og handelsanalyse vert det vist til vedlegg samt Senterplanen.

Konklusjon

Etablering av detaljhandel som Biltema i område for industri og lager i Haukås næringspark er ikkje i samsvar med føresegnene til regional plan for attraktive senter og fell ikkje inn under unntaksreglane. Det må innhentast samtykke frå fylkeskommunen for å vurdera om tiltaket kan gjennomførast.

Marit Rødseth
plansjef

Sigrid Næsheim Bjercke
seniorrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg

- 1 Handsaming av søknader om samtykke for etablering av nytt handelsareal