



Hordaland fylkeskommune
Postboks 7900
5020 BERGEN



Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
2016/35091	20.03.2017	201703668/14 ULSA	EBYGG-5210	300517

Åsane, gnr. 199, bnr. 210, Nordre Bruås 10. Oversendelse av søknad om samtykke for etablering av Biltema etter regional plan for attraktive sentre

Eiendom : Gnr 199 Bnr 210
Tiltakets adresse : Nordre Brurås 10
Tiltakets art : Nybygg forretning/salgslokaler
Tiltakshaver : Bep 1 Invest AS

Det vises til Deres brev av 20.03.2017. I brevet konkluderes med at etablering av Biltema krever samtykke fra fylkeskommunen etter § 4.1 i Regional plan for attraktive sentre, vedtatt av fylkestinget 10.12.2014.

Vedlagt oversendes søknad med nødvendige vedlegg om samtykke til etablering av Biltema. Søknaden er utarbeidet av tiltakshaver.

Søknaden sendes via Bergen kommune etter § 4.6 i Regional plan for attraktive sentre. Sakens bakgrunn er i korthet følgende :

Eiendommen er regulert til industri/lagerområde i reguleringsplan for Haukås næringspark vedtatt 19.06.2006, med senere reguleringsendring vedtatt 24.3.2009. Området nord for eiendommen er regulert til senterområde. I gjeldende kommuneplan (KPA2010) er senterområde tilsvarende avsatt som senterområde (S36). Øvrige del av reguleringsplanen ligger innenfor område avsatt til bebyggelse og anlegg.

I område for industri / lagerområde er tillatt varehandel for plasskrevende varer. Biltema ønsker å etablere seg i Haukås Næringspark. Dette med et areal på ca. 6000 kvm. Dette i planlagt bygg med 2 leietakere. Det er lagt til grunn at Biltema faller utenfor kategorien plasskrevende varer, og at etablering av virksomheten krever dispensasjon fra reguleringsplanen. Det er den 12.12.16 gitt tillatelse til dispensasjon for etablering av Biltema etter av slik søknad ble mottatt 16.11.2016. Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Hordaland 19.12.2016, med den begrunnelse at det ikke var innhentet samtykke etter regional plan for attraktive sentre.

Når det gjelder begrunnelsen for dispensasjonsvedtaket vises til vedtak av 16.12.2016, som følger vedlagt.

Utover dette bemerkes at det pågår arbeid med rullering av kommuneplanens arealdel, og at det er utarbeidet forslag til ny arealdel. Forslag til ny arealdel bygger på føringene i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt av Bergen bystyre 24.6.2015, sak 164-15. Etter samfunnsdelen er det et mål om å legge til rette for videre utbygging som ikke øker transportbehovet. Det skal bygges opp under kollektivsatsing og Bergen som «gåby». Det er utarbeidet strategisk temakart som viser kommunens overordnede arealstrategi frem mot 2030. Ut fra denne strategien skal byens vekst i hovedsak komme i de områdene som er pekt ut i kartet. Dette omfatter i utgangspunktet ikke områdene i Nordre Åsane bydel. I forslaget til ny arealdel inngår imidlertid det aktuelle arealet fortsatt i areal avsatt til bebyggelse og anlegg, men slik at senterområde i kommuneplanen er tatt ut. Det er samtidig gjort en prinsipiell gjennomgang av arealkrevende næringsområder, og hvor det er lagt opp til at næringsarealene innenfor Haukås næringspark videreføres.

Dette området er alt påbegynt utviklet iht. gjeldende reguleringsplan. Som vedlegg til søknaden om samtykke følger en presentasjon av område – både med hensyn til alt etablerte virksomheter og planlagte virksomheter. Av andre handelsvirksomheter som er etablert er dette OBS Bygg, og Montèr. Videre er planlagt etablering av Megaflis i samme bygg som Biltema. Biltema har redegjort for at den del av vareutvalget er plasskrevende, og at virksomheten passer inn i forhold til dette begrepet, og øvrige virksomhet i det aktuelle området. For så vidt gjelder dette temaet vises for øvrig til søknaden om samtykke.

Det kan være en utfordring å definere Biltema og lignende konsepter i forhold til begrepene detaljhandel og handel med plasskrevende varer. Det synes uansett lite tvilsomt at ferdsel til / fra virksomheten vil være bilbasert, og gi mer trafikk i det aktuelle området. Biltema ligger i dag på Nyborg, og det er ikke utelukket at virksomheten kunne vært innarbeidet i ny og fremtidig bebyggelsesstruktur på Nyborg. Det er lite trolig at området på Haukås hadde blitt anbefalt utviklet slik det ligger i dag ut fra de prinsipper som legges til grunn for arbeid med kommuneplanen. På den annen side er området på Haukås alt etablert og utvikling av området skjer i henhold til alt vedtatt reguleringsplan. Det kan i denne sammenheng anføres at Biltema passer inn sammen med de øvrige forretningene som er etablert eller under etablering på Haukås, og som faller inn under begrepet plasskrevende handel. Dette ut fra Biltema sin beskrivelse av vareutvalget.

Ved all videre kontakt i denne sak, vennligst referer til saksnummer 201703668.

Saker som behandles ved etaten kan følges på internett via kommunens nettside:

www.bergen.kommune.no/innsynpb

For å få tilgang til å se dokumenter og kommentarer i saker som gjelder din eiendom, må du logge deg på "Din side" med nettside: www.bergen.kommune.no/dinside

Saksbehandler for denne saken har telefonnr. 5556 6162

og e-postadresse: Ulf.Saeterdal@bergen.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Ulf Sæterdal - avdelingsleder

Mette Svanes - etatsdirektør

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Vedlegg