



Helgesen Tekniske Bygg AS
Valestrand
5281 VALESTRANDSFOSSEN

Deres referanse:	Vår saksbehandler: Hanne Karin Broch Dir.tlf.: 55 56 63 61	Vårt saksnummer: 201634552/14	Dato: 140617
------------------	--	----------------------------------	-----------------

DISPENSASJON MED VILKÅR. NYTT VEDTAK.

Eiendom : Gnr 199 Bnr 210
Adresse : Nordre Brurås 10
Tiltakshaver : Bep 1 Invest AS
Tiltaket : Nybygg forretning/salgslokaler

Vi viser til søknad mottatt 15.11.2016 og tilleggsdokumentasjon mottatt 21.11.2016. Søknaden gjelder dispensasjon fra § 2.2 Industri/lagerområder – I/L punkt 2.2.1 Industri/lager i mindre reguleringsendring 1674 0001.

Det ble den 12.12.2016 fattet vedtak om innvilgelse av dispensasjon.

Vedtaket ble påklaget av Fylkesmannen i Hordaland 19.12.2016. Klagen viser til at dispensasjonsvedtaket er gitt uten at det er foretatt en vurdering av saken etter Regional plan for attraktive senter i Hordaland (2015) med tilhørende bestemmelser §§ 4.1 og 4.2.

I bestemmelsene § 4.1 står det at:

«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. desember 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 bustad-konsenstrasjonar eller i nærsenter.
- Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.»

Bestemmelsen § 4.2 gir føringer for innholdet i en handelsanalyse.

På bakgrunn av mottatt klage oppheves tidligere gitt dispensasjonsvedtak og erstattes av dette vedtaket med tilhørende vilkår. Nytt dispensasjonsvedtak stiller som vilkår at det foreligger et samtykke fra Fylkeskommunen i tråd med § 4.1 i regionalplan for attraktive senter i Hordaland. Først når det foreligger et eventuelt samtykke er vilkåret for å gi dispensasjonen oppfylt.

Klagesaken anses med dette for avsluttet.

1. VEDTAK

Det gis dispensasjon med vilkår fra reguleringsplan nummer 1674 0000 med videre henvisning til mindre reguleringsendring 1674 0001 § 2.2 Industri/lagerområder – I/L punkt 2.2.1 Industri/lager om tiltak i strid med formålet, jf. plan- og bygningsloven § 19-2.

Dispensasjonen gis med følgende vilkår:

- Det vil være nødvendig med et samtykke fra Fylkeskommunen i tråd med § 4.1 i regional plan for attraktive senter i Hordaland. Dispensasjonsvedtaket vil først kunne tre i kraft når et eventuelt slikt samtykke foreligger.

Det vil ikke bli gitt midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for bygg under oppføring med Biltema som en av to leietakere, i byggesak nummer 201703668, uten at vilkåret i dispensasjonsvedtaket er innfridd.

Vedtaket datert 12.12.2016 oppheves og erstattes av dette vedtaket.

2. BEGRUNNELSE FOR VEDTAKET:

2.1. Planstatus:

Eiendommen omfattes av mindre reguleringsendring nummer 1674 0001, Åsane. Gnr 199 m.fl., Haukås Næringspark, stadfestet 24.03.2009 og er regulert til område for industri/lager. Planen erstatter reguleringsplan nummer 1674 0000.

Kommuneplanens arealdel viser eiendommen som bebyggelse og anlegg, og den ligger innenfor hensynssonene gul veistøysone.

2.2. Nabovarsling:

Ansvarlig søker opplyser at det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3, og bekrefter at det ikke er mottatt noen merknader.

2.3. Andre uttalelser eller vedtak:

Statens vegvesen har den 30.09.2016 gitt uttalelse til søknaden om dispensasjon:
«Vi viser til Deres søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen for Haukås næringspark (Plan-ID 16740001) mottatt hos oss den 29.09.16.

Det aktuelle området er i reguleringsplanen for Haukås næringspark regulert til industri/lager. Planen åpner for varehandel for plasskrevende vareslag. Det opplyses at Bergen kommune har vurdert forholdet slik at etablering av Megaflis er i henhold til reguleringsplanens § 2.2 formål, mens etablering av Biltema er i strid med tilsvarende, da de vurderer Biltema å ha overvekt av mindre vareslag. Bergen kommune er, etter en samlet vurdering, positiv til Biltemas ønske om etablering på Haukås, men ønsker at det dispensasjonssøknaden sendes til berørte parter og offentlige etater for uttalelse.

Da etablering av Megaflis er i henhold til godkjent plan er det forholdet til etablering av Biltema som det søkes om dispensasjon for i henhold til bestemmelsene i reguleringsplanen.

Biltema er nå etablert i industriområdet på Nyborg som nå er under transformasjon. Området har en blanding av aktiviteter og de trafikale forholdene med stor trafikk og et mangelfullt tilbud til myke trafikanter gjør trafikforholdene vanskelige. Etablering på Haukås i større lokaler vil gi mulighet utvidelse av vareutvalget med en større del av plasskrevende varesortiment.

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. Med dette som bakgrunn har Statens vegvesen ikke vesentlige merknader til at det kan gis dispensasjon for etablering av lokaler for Biltema innenfor planområdet.»

Fylkeskommunen og Fylkesmannen i Hordaland ble ikke hørt før det ble fattet positivt dispensasjonsvedtak den 12.12.2016.

Det er i forbindelse med behandling av klagesaken innhentet uttalelse datert 20.03.2017 fra Fylkeskommunen vedrørende krav om samtykke:

«
...

Spørsmål om tiltaket utløser krav om samtykke fra 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 til Fylkesmannen i Hordaland for uttale med frist på tre veker*
- 4. Fylkesutvalet fattar vedtak*

For nærrare 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 vurdere om tiltaket kan gjennomførast.»

Vi viser for øvrig til uttalelse fra Fylkeskommunen datert 20.03.2017 i sin helhet.

2.4. Dispensasjon med vilkår:

Tiltaket kommer i strid med reguleringsplan nummer 1674 0000 med vidare henvisning til mindre reguleringsendring 1674 0001 § 2.2 Industri/lagerområder – I/L punkt 2.2.1 Industri/lager med hensyn til formålet.

Punkt 2.2.1 Industri/lager angir at:

«Innenfor området avsatt til industri/lager, tillates det oppført bygg for industri, lager, en gros, 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 motorkjøretøy, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/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.»

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen i forbindelse med at virksomheten Biltema ønsker å etablere seg på eiendommen med gnr 199 bnr 210. Det er opplyst at det planlegges oppført nytt forretningsbygg hvor Megafliis og Biltema vil være leietakere.

Dispensasjon kan bare gis dersom verken hensynene bak bestemmelsen det søkes dispensasjon fra eller hensynene i plan- og bygningslovens formålsbestemmelse § 1-1, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å dispensere være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Reguleringsplanen er utarbeidet på bakgrunn av en bred, helhetlig og grundig vurdering av arealbruken i et bestemt område, hvor offentlige myndigheter, grunneiere og andre berørte får anledning til å fremme sine synspunkter i prosessen frem mot reguleringsvedtaket. Reguleringsplanen legger føringer for overordnede forhold som infrastruktur, grøntområder med mer. Dispensasjon fra formålet i reguleringsplanen vil først om fremst være aktuelt dersom det ikke tilsidesetter de hensynene en planprosess skal ivareta.

Det følger av formålsbestemmelsen i plan- og bygningsloven at plan og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger for

samfunnet, likeverd og tas hensyn til barn og unges oppvekstmiljø samt estetisk utforming av omgivelsene.

Søker begrunner søknad om dispensasjon med at:

«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 Megaflis 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 Megaflis 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, trafikksikkerhet 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 kundestrek, 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.»*

I denne konkrete saken søkes det om dispensasjon fra formålet industri/lager for at biltema skal kunne etablere seg i nye lokaler med tilhørende anlegg i Haukås Næringspark. Reguleringsplanens formål industri/lager åpner opp for etablering av varehandel for plasskrevende varehandel. Biltema er av fagetaten definert til ikke å tilfalle kategorien plasskrevende varehandel da virksomheten anses å ha en overvekt av mindre vareslag. Grunnet at Biltema tradisjonelt etablerer seg i større lokaler anses virksomheten å være arealkrevende, hvilket tydelig skiller virksomheten fra blant annet detaljhandelsbutikker på kjøpesentre og dagligvarehandel. 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 på

bakgrunn av overforstående 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.

Statens vegvesen har uttalt seg positiv til at Biltema kan etablere seg på Haukås som er et nytt næringsområde som er bedre tilrettelagt. Det er påpekt at det er å anse som positivt med en relokalisering av biltema til Haukås Næringspark grunnet vanskelige trafikale forhold i industriområdet på Nyborg. I sin uttalelse datert 30.09.2016 har Statens vegvesen skrevet at: «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. Med dette som bakgrunn har Statens vegvesen ikke vesentlige merknader til at det kan gis dispensasjon for etablering av lokaler for Biltema innenfor planområdet.». Hensynet til belastning på områdets infrastruktur, samt samordning med berørte statlige myndigheter vurderes på bakgrunn av uttalelsen fra Statens vegvesen til å være ivaretatt.

Dispensasjonssøknaden er nabovarslet. Det er ikke mottatt merknader til søknaden. Hensynet til åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for den enkelte anses med dette tilstrekkelig ivaretatt.

Vi vurderer tiltaket til ikke å vesentlig tilsidesette de hensyn bestemmelsene skal ivareta.

Fordelene ved å dispensere fra reguleringsplan nummer 1674 0000 med videre henvisning til mindre reguleringsendring 1674 0001 § 2.2 Industri/lagerområder – I/L punkt 2.2.1 Industri/lager med hensyn til formålet, vurderes til å være at Biltema kan få oppfylt sitt ønske om å etablere seg i nye lokaler med tilhørende anlegg som er bedre tilpasset virksomheten. Ulempene vil være knyttet til en eventuell presedensvirkning med tanke på fremtidige leietakere som ønsker å etablere seg innenfor Haukås næringsområde. Det vektlegges i denne saken at den aktuelle virksomheten; Biltema, har sannsynliggjort at en etablering Haukås vil gi mulighet for å utvide vareutvalget med en større andel av plasskrevende varer.

Det stilles som vilkår for dispensasjonen at:

- Det vil være nødvendig med et samtykke fra Fylkeskommunen i tråd med § 4.1 i regional plan for attraktive senter i Hordaland. Dispensasjonsvedtaket vil først kunne tre i kraft når et eventuelt slikt samtykke foreligger.

Etter en samlet vurdering vil fordelene ved å gi dispensasjon med vilkår være klart større enn ulempene.

3. GENERELLE BESTEMMELSER OG KLAGEADGANG

Vedtaket kan påklages, se orientering om rett til å klage og andre generelle bestemmelser på siste side.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
for etatsdirektøren

Hanne Karin Broch - saksbehandler
Glenn M. Kristensen - gruppeleder

Brevet er elektronisk signert og har derfor ingen underskrift.

Kopi: Bep 1 Invest AS, c/o Profier AS Erteløkka 7, 1384 ASKER
Fylkesmannen i Hordaland, Kommunal- og samfunnsplanleggingsavdelingen,
postboks 7310, 5020 BERGEN
Hordaland fylkeskommune, kommunesamarbeid, Postboks 7900, 5020 BERGEN

Generelle bestemmelser:	
Rettslig grunnlag:	Saken er behandlet etter plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter; byggteknisk forskrift og byggesaksforskriften.
Bortfall av tillatelse: (plan- og bygningsloven § 21-9)	Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Tillatelsen faller også bort hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år.
Orientering om rett til å klage på vedtaket:	
Klagerett: (forvaltningslovens § 28)	Den som er part eller har rettslig klageinteresse har rett til å klage over vedtaket. Klagen sendes til: Bergen kommune, Plan- og bygningsetaten, Postboks 7700, 5020 Bergen.
Klagefrist: (forvaltningslovens §§ 29, 30 og 31)	Klagefristen er tre uker fra den dag underretningen om vedtaket kom frem til vedkommende part. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Dersom klagen kommer inn etter fristens utløp vil den bli avvist. Klagen kan imidlertid tas under behandling når det foreligger særlige grunner eller klager ikke kan lastes for forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse: (forvaltningslovens §§ 24 og 25)	Dersom en part mener at vedtaket ikke er begrunnet, kan det settes frem krav om dette innen klagefristen utløp.
Klagens innhold: (forvaltningslovens § 32)	Klagen må nevne det vedtaket det klages over, hva som ønskes endret og være undertegnet av klageren eller hans fullmektig. Klagen bør begrunnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket: (forvaltningslovens § 42)	Vedtaket kan gjennomføres selv om det er påklaget. Klager kan imidlertid anmode om å få utsatt iverksettingen av vedtaket, inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort. Fylkesmannen kan på selvstendig grunnlag ta stilling til anmodning om utsatt iverksetting av vedtaket.
Rett til å se sakens dokumenter: (forvaltningslovens § 11)	Med visse begrensninger har partene rett til å se dokumentene i saken. Det må ved et slikt ønske tas kontakt med Kundesenteret til Plan- og bygningsetaten i Allehelgens gate 5.
Rett til å få veiledning: (forvaltningslovens § 11)	Kommunen vil kunne gi nødvendig veiledning for at alle parter skal kunne ivareta sine interesser på best mulig måte.
Kostnader ved klagen: (forvaltningslovens § 36)	Det er adgang til å kreve dekning for nødvendige og vesentlige kostnader, f. eks advokatbistand, i forbindelse med klagesaken der vedtaket er endret til gunst for klager. Kravet må være fremsatt innen tre uker etter at underretning om det nye vedtaket er kommet frem til klager.
Vilkår for å reise sak for domstolene om vedtaket: (forvaltningsloven § 27 b)	Søksmål om gyldigheten av vedtaket, eller krav om erstatning som følge av vedtaket, kan ikke reises uten at en har brukt sin adgang til å klage på vedtaket og klagen er avgjort av høyeste klageinstans. Søksmål kan likevel reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble fremsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.