



DET KONGELEGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Stord kommune
Postboks 304
5402 STORD

Dykkar ref
2018/2132

Vår ref
18/1827-15

Dato
21. september 2018

Stord kommune - klage på vedtak om dispensasjon for etablering av Biltema på Heiane Vest

Klagesaka er sendt til departementet ved brev 28. august 2018 frå Fylkesmannen i Hordaland. Departementet har bestemt at saka skal handsamast av Kommunal- og moderniseringsdepartementet i staden for av setjefylkesmann.

Bakgrunnen for saka

J. Tufteland AS søkte 18. juni 2018 på vegne av Heiane Vest AS om dispensasjon frå reguleringsføresegnene § 3.1.1 i reguleringsplan for Nye Heiane Vest for etablering av Biltema på gnr. 46 bnr. 449. I oversendinga er det gjeve grunngjeving av søknaden frå advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA. Det går fram at det er ført opp eit forretningsbygg på eigedomen i samsvar med arealformålet i planen som er forretning, kontor og industri, men bruk av bygget til Biltema-butikk er ikkje i samsvar med reguleringsføresegnene.

Fylkesmannen i Hordaland uttala seg til søknaden 17. juli 2018 og rådde frå at det vert gjeve dispensasjon frå reguleringsplanen. Fylkesmannen viser til si tidlegare klage på byggjeløyve.

Stord kommune v/ordføraren ga 27. juni 2018 dispensasjon frå reguleringsføresegna § 3.1.1, slik at det kan etablerast Biltema-forretning som søkt om. I saksutgreiinga frå rådmannen er det konkludert med at begge vilkåra for å gje dispensasjon etter plan- og bygningslova § 19-2 er oppfylte.

Hovudomsynet bak reguleringsføresegna er slik rådmannen vurderer det å vareta den funksjonsfordelinga kommuneplanen for Stord kommune legg opp til, der det går fram at Heiane er eit viktig supplement til sentrum. Rådmannen meiner handelskonseptet til Biltema

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kmd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 858

Avdeling
Planavdelingen

Saksbehandlar
Marit Tofte
22 24 59 21

er i ei særstilling i forhold til andre handelskonsept som er etablert på Stord, med eit stort innslag av plasskrevjande varer og behov for store forretnings- og parkeringsareal. Det er vist til handelsanalysen som er utarbeida i samband med søknad om samtykke etter regional plan. Der går det fram at etableringa av Biltema ikkje vil påverke senterstrukturen i kommunen eller konkurrere med handel i Leirvik. Rådmannen vurderer konsekvensane av at Biltema vert flytta til Heiane Vest som små for eksisterande handelsområde. Det vil ha ein positiv effekt ved at Biltema blir verande på Stord, og at det vil blir frigjeve areal. Rådmannen meiner tilgjenge for gåande, syklande og dei som nyttar kollektivtransport har blitt mykje betre dei siste åra. Biltema fører ein betydeleg del plasskrevjande varer, og dette set i mindre grad omsyna bak reguleringsføresegnene til sides.

Rådmannen meiner fordelane ved dispensasjon er klart større enn ulempene, og peiker på at det er ein klar fordel at ein kan vareta intensjonane i kommuneplanen om funksjonsfordelinga mellom Leirvik og Heiane. Det er og ein fordel at det kan etablerast verksemdar som vil hindre handelslekkasje til andre regioner. Det peikast vidare på at fylkeskommunen har gjeve samtykke etter regional plan for attraktive senter i Hordaland. Rådmannen meiner dispensasjonen ikkje vil skape presedens sidan ein betydeleg del av varetualet til Biltema er plasskrevjande, og Heiane Vest AS har teke initiativ til å endre reguleringsplanen.

Fylkesmannen i Hordaland klaga på vedtaket i brev 16. august 2018. Fylkesmannen viser til at føresegna § 3.1.1 var meint å sikre at handelsverksemd i Nye Heiane Vest skulle vere for plasskrevjande handel, då det ligg i eit område med særleg dårleg tilgjenge for gåande, syklande og kollektivtransport. Fylkesmannen meiner det er viktig at det blir skilt mellom plasskrevjande og ikkje plasskrevjande varehandel, og at eit forsøk på å vatne ut denne todelinga vil vere uheldig. Fylkesmannen viser til tidlegare klage på byggjeløyvet, der det mellom anna er uttala at ein vesentleg utviding av varesortimentet for ordinær forretningsdrift innan området ikkje er ønskjeleg av omsyn til senterstrukturen, tilhøvet til Leirvik sentrum, klimapolitikk og bustad-, areal- og transportplanlegging (BATP). Det vil føre til meir bilbasert handel og reduksjon av handelsgrunnlaget i Leirvik sentrum. Fylkesmannen meiner etableringa vil gje ei sær stor utviding av senterområdet Heiane om det opnast for denne type handel på vestsida av E39, og auke trongen for bruk av bil. Fylkesmannen viser til artikkel publisert på heimesida til Kommunal- og moderniseringsdepartementet 1. juli 2018, der det går fram at politikken på dette feltet ligg fast.

Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA ga på vegne av Heiane Vest AS merknader i brev 20. august 2018. Her er det peika på at dispensasjon må vurderast i lys av det samla plangrunnlaget, at plasseringa ikkje fører til auka klimautslepp, og at det ikkje er rett at Nye Heiane Vest har dårleg dekning for gåande, syklande og kollektivtransport. Det er og peka på at dersom det ikkje blir gjeve dispensasjon vil Stord kommune tape minst 25 arbeidsplassar.

Stord kommune heldt fast på vedtaket og sende saka til klagehandsaming i brev 24. august 2018. Kommunen kan ikkje sjå at det har kome fram moment som ikkje tidlegare er vurdert.

I saksutgreiinga er det peika på at konsekvensane av etableringa er tilstrekkeleg utgreidd i handelsanalyse og tidlegare sak om samtykke, og at det ikkje er naudsynt med en ny reguleringsplan. Det går vidare fram at det er sett i gang eit arbeid med overordna handelsanalyse på kommunalt nivå som mellom anna vil være eit viktig grunnlag for revisjon av reguleringsplanen for Heiane Vest, men i denne saka er tidsaspektet viktig.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet si vurdering

Departementet skal handsame klage frå Fylkesmannen i Hordaland på Stord kommune sitt vedtak om å gje dispensasjon frå reguleringsplan for etablering av Biltema-forretning.

Vilkåra for å gje dispensasjon går fram av plan- og bygningslova § 19-2 andre ledd, der det står:

"Dispensasjon kan ikke gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering."

For området gjeld detaljregulering for Nye Heiane Vest som er vedtatt 22. mars 2012, der eigedomen er satt av til føremålet forretning/kontor/industri. Reguleringsføresegnene § 3.1.1 avgrensar kva type handel som kan etablerast med følgjande formulering:

"Området kan nyttast til tyngre- og plasskrevjande varehandel, som t.d. bilar og motorkøyretøy, møbel, teppe, og utsal av kvite- og brunevarer samt kontorrekvisita og liknande. Vidare kan det etablerast handel med landbruksmaskinar, trelast og byggevarer, kontor- og administrasjonsverksemder og lettare industriproduksjon, samt lager. Detaljvarehandel med daglegvare, klede, bøker, gåveartiklar og servisverksemd som kontor for lege, tannlege, fysioterapeut og liknande er ikkje tillate."

Saka gjeld eit forretningsbygg på 3 700 m². Bygget er oppført i samsvar med arealføremålet og kan lovleg brukast til slik handelsverksemd som ligg innafor reguleringsføresegnene § 3.1.1. Biltema forhandlar også varer som fell utanfor reguleringsføresegna, jfr. fylkesmannen i Sogn og Fjordane sitt vedtak 5. juni 2018 der det går fram at etableringa difor krev dispensasjon. Spørsmålet no gjeld om det gjennom dispensasjon kan tillatast annan type handel enn det reguleringsføresegna opnar for.

Kommunen har vurdert det konkrete prosjektet opp mot dei omsyna som ligg til grunn for føresegna i reguleringsplanen, og meiner vilkåra for dispensasjon er oppfylte. Fylkesmannen er ikkje samd i dette, og viser til dei nasjonale føringane for handelsetablering.

Departementet viser til at etableringa av Biltema-forretning er handsama av Hordaland fylkeskommune i høve til føresegna i regional plan for attraktive senter i Hordaland. Fylkesutvalet handsama saka i møte 26. oktober 2017 og ga samtykke til å etablere Biltema på Heiane Vest, med denne grunngevinga:

"Sjølv om fylkesutvalet ser at etablering av Biltema med sine varetyper ikkje er fullt ut i samsvar med føringane i Regional plan for attraktive senter i Hordaland, - finn ein i dette tilfelle det rett å gje samtykke til søknaden m.a. utifrå følgjande:

Søknaden om etableringa/utvidinga ligg berre 300-400 m. vest for dagens etablering på "gamle" Heiane, og det er naturleg å sjå på Heiane-området som eit samla næringsområde. Fylkesutvalet meiner at etableringa av Biltema i Heiane Vest vil styrke Stord som regionsenter og føre til mindre handelslekkasje og trafikk ut frå kommunen/regionen."

Fylkeskommunen sitt vedtak er ikkje klaga på og er difor endeleg. Tilhøvet til overordna føringar er vurdert og avklara i fylkeskommunen sitt vedtak, og dette må difor leggjast til grunn også for vurderinga av dispensasjonssaka.

Kommunen meiner etableringa er i samsvar med føringar i kommuneplanen. Der er det lagt opp til ein fordeling av handel og funksjonar mellom Heiane og Leirvik som tilseier at arealkrevjande verksemder som det ikkje er plass til i Leirvik kan leggjast til Heiane. Det er utarbeidd ein handelsanalyse om konsekvensane av etableringa.

Det må gjerast ei konkret vurdering av saka, og i vurderinga må det og leggjast vekt på dei spesielle tilhøve som ligg føre. Det gjeld flytting og utviding av ein eksisterande Biltema-butikk som vil ha ein stor del plasskrevjande varehandel, og som vil gje større rom for slik handel. Det har vore tvil om korleis den aktuelle reguleringsføresegna skal tolkast, og dette er eit moment i vurderinga. Kommunen meiner det er gode tilhøve for gåing, sykling og kollektivtransport i området, og at etableringa ikkje vil påverke Leirvik sentrum. Etableringa vil bidra til å hindre handelslekkasje til andre regioner, og vil også sikre arbeidsplasser.

Departementet meiner difor at vilkåra for å kunne gje dispensasjon er tilstade i dette høvet, og at det kan bli gjeve dispensasjon.

Vedtak

Kommunal- og moderniseringsdepartementet opprettheld Stord kommune sitt vedtak 27. juni 2018 om å gje dispensasjon og bruksendring for etablering av Biltema på Heiane Vest. Klagen frå fylkesmannen i Hordland vert såleis ikkje tatt til følgje.

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast på vidare.

Med helsing

Jarle Jensen (e.f.)
ekspedisjonssjef

Pål A. Frostad Lorentzen
utgreiingsleiar

Dokumentet er signert elektronisk og har derfor ikkje handskrivne signaturar

Kopi
Fylkesmannen i Hordaland
Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA