

## Fylkesmannen i Hordaland

Postboks 7310

5020 BERGEN

Vår dato: 01.12.2017

Vår ref: 2017/2178 - 25459/2017 / 46/449

Dykkar ref:

### Vedr. etablering av Biltema på Heiane Vest

Viser til Dykkar brev datert 14.11.2017, ref. 2017/11015 421.3, som gjeld etablering av Biltema på Heiane Vest.

De skriv der at «Vi vil gjere merksam på at reguleringsplan for Heiane vest (planid: 201106), slik vi ser det ikkje opnar for etablering av detaljhandel med ikkje plasskrevjande varer.» De viser til deler av føresegna i gjeldande reguleringsplan §3.1.1 og skriv vidare: «Det kan difor ikkje tillast etablering av handel med slikt vareutval som Biltema har. Både fylkeskommunen og fylkesmannen har definert Biltema sitt hovudsortiment til å ikkje vere plasskrevjande varer. Stord kommune kan såleis ikkje, med heimel i gjeldande reguleringsplan, gi bygge- og rammeløyve til Biltema i Heiane Vest.»

Me viser til tidlegare fråsegner sendt frå Stord kommune, først kommentar til uttale frå Fylkesmannen datert 06.10.2017, deretter kommentar til innstillinga frå fylkesrådmannen datert 20.10.2017.

Hordaland fylkeskommune har gitt samtykke til etableringa. Regional plan for attraktive senter har fylgjande retningslinjer, pkt 4.6: «Fylkeskommunen skal ved handsaming av søknad samrå seg med kommunane og fylkesmannen før samtykke vert gitt. Dersom tiltaket er openbart i strid med nasjonale interesser skal samtykke normalt ikkje gjevast.» Me kan dermed ikkje sjå kva formelt grunnlag Fylkesmannen har for søke å påverke Stord kommune si utøving av mynde i ei byggesak som har det naudsynte, regionale samtykket og der nasjonale interesser ikkje er negativt råka.

Stord kommune, som plan- og bygningsmynde, meiner at søknaden om etablering av Biltema på Heiane vest er i tråd med gjeldande reguleringsplan. For denne etableringa så er definisjonen av «plasskrevjande varer» ikkje av avgjerande tyding. I føresegnene for reguleringsplan for Heiane Vest § 3.1.1 heiter det om «Område for næringsverksemd, forretning, kontor og industri (F/K/I)»:

«Innan områda kan det først opp bygningar og anlegg som samsvarer med området sitt formål. BYA skal ikkje overstiga 50 %. Areal til tilkomst og parkering skal ikkje utgjere del av grunnlaget for BYA.

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

Reguleringsplanen for Heiane Vest opnar med dette for eit vidare sortiment enn det som ligg i regional plan for senterstruktur. Definisjonen av plasskrevjande varehandel er ikkje uttømande.

Det er opna for andre varesortiment, som «kontorrekvisita og liknande» (vår understreking). Det skal gjerast ei konkret vurdering av sortimentet, som ikkje berre gjeld plasskrevjande varer. Føresegna er tydeleg på kva som *ikkje* kan tillatast. Me meiner det er klart at verksemda Biltema *ikkje* er i same kategori som «detaljvarehandel med daglegvare, klede, bøker, gåveartiklar og serivserksemd som kontor for lege, tannlege, fysioterapeut og liknande».

Plan- og bygningslova er ei ja-lov. Kommunen må ha heimel for å gi avslag til eit tiltak. Stord kommune ser ikkje at gjeldande reguleringsplan for Heiane Vest gir heimel for å avslå etableringa av Biltema og gav byggjeløyve i saka den 20. november 2017.

Med helsing

Gaute Epland  
ordførar

Magnus Mjør  
rådmann

*Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift*

Kopi:  
Fronta Bygg v/Magne Jostein Mikkelson  
Hordaland fylkeskommune

Postboks 7900

Bergen