

Hordaland fylkeskommune

Postboks 7900

5020 Bergen

Vår dato: 06.10.2017

Vår ref: 2017/2178 - 20996/2017 / 46/291

Dykkar ref:

Stord kommune, Heiane Vest næringsområde – kommentar til uttale frå Fylkesmannen

Viser til vår oversending av søknad om samtykke – 46/291, 46/289 – Nybygg Heiane Vest – Handelsanalyse Biltema, og Fylkesmannen sin uttale til saka datert 08.09.2017. Me reagerer på brevet og vil her kommentera deler av innhaldet.

I brevet frå Fylkesmannen heiter det at:

“Heiane står fram som eit typisk bilbasert kjøpesenterområde med store parkeringsareal på gateplan kor det er stort rom for å økonomisera med areala. Vi vil peike på at etablering på Heiane vest, nord for E39, fører til ytterlegare byspreiing frå Leirvik området og anna større bustadområde i denne delen av kommunen.”

Utbygginga av Heiane har skjedd, og skjer, i samsvar med gjeldande planverk, som har blitt til gjennom omfattande prosessar. Planane har også vore på høyring til både fylkeskommunen og Fylkesmannen. Kommunen legg til grunn gjeldande utbyggingsgrader og krav til parkeringsplassar i si sakshandsaming.

Kommunen ser områda Heiane og Heiane Vest som eit samanhengande næringsareal. Heiane Vest er slik me ser det ei utviding av eksisterande næringsområde på Heiane, ikkje «ytterlegare spreing». Ny trace for E39 som er lagt på nordsida av Heiane Vest vil ytterlegare forsterke Heiane som eitt samla område.

Fylkesmannen hevdar at Biltema sine varetypar ikkje samsvarer med dei unntak som er definerte i den regionale føresegna, og vidare at “Biltema kan ikkje definerast som plasskrevjande varesal. Etableringa er såleis i strid med reguleringsplanen. Det bør difor ikkje gis samtykke i denne saka.”

Biltema opplyser på si side at handelskonseptet har blitt endra dei siste åra. Dei søkte derfor i 2015 og fekk godkjent endra næringskode av SSB. Biltema er no i kode 47.521 som er definert som “Butikkhandel med bredt utvalg av bildeler og bilutstyr, jernvare, verktøy, byggevare, hjem og fritidsartikler, andre relaterte produkter herunder plasskrevende varer”. Det vert difor direkte feil når Fylkesmannen skriv at Biltema ikkje kan definerast som plasskrevjande varesal og at etableringa er i strid med gjeldande reguleringsplan. Stord kommune har i sitt oversendingsbrev gjort greie for at etableringa er heilt i tråd med gjeldande reguleringsplan. Stord kommune meiner også at Biltema med noverande konsept fell inn under dei unntaka som er definert i den regionale føresegna.

Fylkesmannen meiner endeleg at dersom det er ei reell underdekning i handel innanfor dekningsrområdet til senteret, bør det vere rom for å utvide handelsarealet til Biltema innanfor eksisterande tomt. Fylkesmannen kan ikkje vere kjent med dei faktiske tilhøva på eksisterande tomt. Her er ikkje rom for utviding, som også ville vore i strid med kommunen sine føresegner om

parkering og utnyttingsgrad. Dagens bygg er heller ikkje dimensjonert for påbygging i høgda. For verksemder med plasskrevjande varesal er det også ein føresetnad at logistikken kring bygget legg til rette for varelevering. Dette har lenge vore ei stor utfordring på noverande tomt.

Fylkesmannen vil med sitt skriv setta til side – oppheva - ein ny reguleringsplan som er godkjent etter ein omfattande prosess. Vårt syn er at å etablere Biltema i dei omsøkte lokala er i tråd med gjeldande planverk, både reguleringsplan og regional plan for senterstruktur. Me vil peika på at for utfylling, endring og oppheving av reguleringsplanar gjeld dei same bestemmelsar som for utarbeiding av ny plan, jf. plan- og bygningslova §12-14.

Stord kommune er eit regionsenter. Heiane og Leirvik har ei klar funksjonsdeling som har festa seg gjennom ei planstyrt utvikling over fleire år, og som gjer at desse to sentra utfyller kvarandre. Ei utviding av Biltema vil heilt klart vere med å styrke Stord som regionsenter.

Me utdjuvar gjerne synspunkta våre i eit møte, men oppmodar fylkeskommunen om å gi samtykke til etableringa.

Med helsing

Gaute Epland
Ordførar

Magnus Mjør
rådmann

Brevet er godkjent elektronisk og har difor inga underskrift

Kopi:
Fylkesmannen i Hordaland Postboks 7310
Frontagruppen

BERGEN