



Time kommune
Postboks 38
4349 Bryne

Postadresse:
Postboks 59 Sentrum,
4001 Stavanger

Besøksadresse:
Lagårdsveien 44, Stavanger

T: 51 56 87 00

F: 51 52 03 00

E: fmropost@fylkesmannen.no

www.fylkesmannen.no/rogaland

Klage på vedtak til rammeløyve for nytt varehus til Biltema AS, gnr./bnr. 4/199 Myrvegen 3 Håland, Bryne, Time

Me viser til kommunen si oversending i saka, datert 20.04.16. Saka er sendt til Fylkesmannen i tråd med plan- og bygningslova § 1-9.

Bakgrunn

Kommunen sitt utval for lokal utvikling har i sak 041/16 gitt rammeløyve til nytt varehus for Biltema Norge AS på gnr./bnr. 4/199, Myrvegen 3, Time. Tiltakshavar har søkt om dispensasjon frå gjeldande reguleringsplan. Kommunen har vurdert at tiltaket er i samsvar med reguleringsplan og Regionalplan for Jæren. Forholdet til kommuneplanen er ikkje vurdert i oversendinga.

Vurdering

Fylkesmannen har følgjande merknader til vedtaket:

Reguleringsplan

I gjeldande reguleringsplan er omsøkt tomt satt av til forretningsføremål. I dette området kan det tillatast verksemdar med «plasskrevjande varer», jf. reguleringsføresegn § 4.1. Plasskrevjande varer er ifølgje denne føresegna definert som bilar/motorkjøretøy, landbruksmaskinar, båtar og båtutstyr, trelast og andre større byggevarer, planteskoler, hagesentre og/eller hageservice

Biltema AS har eit breitt varesortiment, blant anna sykklar, reservedelar og verktøy, samt tilbehør til pc og mobiltelefon. Varehuset har også utvida sitt sortiment til større varer som takboksar til bil, båthengarar, utemøbel osv., sjå vedlegg i saka datert 20.09.2015 frå Buffin Real Estate Norway.

I tråd med den klare ordlyden i § 4.1 vurderer me at majoriteten av varegruppene til Biltema er detaljvarer, med dei plasskrevjande varene utgjør ein mindre andel av handelen. Dette kan støttast ytterlegare av at størstedelen av vareomsetninga, om lag 75%, kjem frå sal av varer som Biltema sjølv vurderer som ikkje plasskrevjande varer .

Det vert i vedtaket frå kommunen lagt vekt på at verksemda krev eit stort bygningsvolum, og at etablering på omsøkt tomt såleis er i samsvar med intensjonen bak reguleringsplanen. Me vurderer at dette argumentet ikkje kan takast til inntekt for ei utviding av § 4.1. Rammeløyvet som er gitt er i konflikt med § 4.1 i reguleringsføresegnene. At kommunen ikkje har behandla søknaden som ein dispensasjon frå reguleringsplanen, vurderer me til å vere ein saksbehandlingsfeil. Vidare er Fylkesmannen av den oppfatning at ei slik utviding vil medføre uheldig presedens for tilsvarende saker.

Med bakgrunn i denne vurderinga, meiner Fylkesmannen at omsøkt etablering av Biltema AS er i strid med reguleringsføresegn § 4.1.

Kommuneplan

I gjeldande kommuneplan er omsøkt område lagt til forretningsføremål, og etter kommuneplanføresegn § 4 skal området «berre nyttast til sal av plasskrevjande varer». Definisjonen samsvarer her med reguleringsføresegn § 4.1. Me viser til vurderinga over, og meiner at omsøkt etablering også er i strid med kommuneplanføresegn § 4.

Regionalplan for Jæren

Me viser til regional planføresegn § 4.2 om lokalisering av handelsetableringar i sentre. Etter denne føreseigna er det berre tillatt å etablere eller utvide handel i område satt av til sentrumsføremål i kommuneplan eller kommunedelplan. Det er unntak frå denne føreseigna for nærbutikk og nærservice, samt for dei definerte varegruppene bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggevarer.

Biltema si varegruppe inngår ikkje i unntaket frå § 4.2 om plasskrevjande varer. Omsøkt etablering er såleis i strid med Regionalplan for Jæren. Etter plan- og bygningslova § 8-5 er det fylkeskommunen som er planmyndigheit for tiltak som er omfatta av regional planføresegn § 4.2. Me viser til fylkeskommunen si vurdering i mottatt kopi av klage s. 5 om at kommunen på denne bakgrunn ikkje har heimel til å fatte vedtak om rammeløyve i saka, og at vedtaket såleis er ugyldig.

Kommunen sitt vedtak kjem også i strid med dei statlege planretningslinene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Lokaliseringa av Biltema på Håland, vil bidra til å flytte handel vekk frå vedtatt senterstruktur i regionalplanen, og på den måten bidra til å svekke handelen i Bryne. Handel på denne lokaliteten vil i høg grad vere bilbasert, og vil difor ikkje støtte opp under miljøvenleg transport, men tvert om bidra til auka privatbilbruk. Omsøkt lokalisering vil difor også kome i konflikt med målsetting i Nasjonal transportplan om at veksten i trafikken ikkje skal skje med privatbil, men gjennom sykkel, gange og miljøvenleg transport. Om Biltema hadde blitt lokalisert til etablert senterstruktur, vil vesentleg større den av handelen skje gjennom bruk av miljøvenlege transportformer, sykkel og gange.

Konklusjon

Fylkesmannen vurderer at kommunen sitt vedtak i saka er ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil. Med grunngjeving gitt i vurderinga over **klagar** Fylkesmannen på vedtaket til kommunen i sak 041/16 om rammeløyve til etablering av Biltema AS på gnr./bnr. 4/199.

Med helsing

Harald Thune
ass. fylkesmann

May Britt Jensen
fylkesmiljøvernshjef

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Ragnhild Christin Utne Askeland

Saksbehandlar telefon: 51568934

E-post: fmrorca@fylkesmannen.no

Kopi til:

Rogaland fylkeskommune Postboks 130 4001 Stavanger