



**KLAGE PÅ VEDTAK I LOK.SAK 041/16 AV 14.04.16 OM
RAMMELØYVE FOR NYTT VAREHUS TIL BILTEMA AS. GNR. 4
BNR. 199, MYRVEGEN 3, BRYNE**

Saksgang:

Utval	Saksnummer	Møtedato
Lokal utvikling	069/16	08.08.2016

Framlegg til vedtak:

Lokal utvikling tar ikkje klaga frå Fylkesmannen i Rogaland av 10.05.16 på godkjend rammeløyve for nytt varehus til Biltema as, gnr./bnr. 4/199 Myrvegen 3, Håland på Bryne, til følgje, og opprettheld vedtaket i LOK.sak 041/16 av 14.04.16.

Grunngjevinga framgår under punktet «Grunngjeving for ikkje å ta klaga til følgje» i saksframlegget.

Lokal utvikling

Framlegget vart samrøystes vedtatt.

LOK-069/16 Vedtak:

Lokal utvikling tar ikkje klaga frå Fylkesmannen i Rogaland av 10.05.16 på godkjend rammeløyve for nytt varehus til Biltema as, gnr./bnr. 4/199 Myrvegen 3, Håland på Bryne, til følgje, og opprettheld vedtaket i LOK.sak 041/16 av 14.04.16.

Grunngjevinga framgår under punktet «Grunngjeving for ikkje å ta klaga til følgje» i saksframlegget.

KLAGE PÅ VEDTAK I LOK.SAK 041/16 AV 14.04.16 OM RAMMELØYVE FOR NYTT VAREHUS TIL BILTEMA AS. GNR. 4 BNR. 199, MYRVEGEN 3, BRYNE

SAKA GJELD

Behandling av mottatt klage frå Fylkesmannen i Rogaland på vedtak om rammeløyve for nytt varehus til Biltema as på Håland, Bryne.

SAKSOPPLYSNINGAR

Lokal utvikling gjorde følgjande vedtak i LOK.sak-041/16 den 14.04.2016:

«Lokal utvikling godkjenner søknad av 09.03.2016 om rammeløyve for nytt varehus til Biltema Norge as på gnr. 4 bnr. 199, Myrvegen 3, Bryne.

Vedtaket vert sendt Rogaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Rogaland, jf. § 1-9 i plan- og bygningslova.»

Fylkesmannen i Rogaland vurderer kommunen sitt vedtak som ugyldig på grunn av saksbehandlingsfeil og har i brev, datert 10.05.2016, kome med grunngjeven klage på vedtaket.

Biltema as som lokal og nasjonal næringsaktør

Biltema as starta si verksemd i Morenefaret nord for Bryne sentrum i 2009. Arealet i nåverande verksemd er på 1350 m² noko som medfører at store deler av det plasskrevjande varesortimentet ikkje får plass i varehuset, men er bestillingsvarer for kundane. Biltema Bryne er det varehuset i regionen som har størst andel av bedriftskundar.

Biltema as sin nasjonale strategi framover er ikkje nye etableringar, men å utvida og relokera der Biltema as allereie er etablert. Dette då særleg tufta på at utviklinga av varesortimentet er blitt mykje meir plasskrevjande, særleg varesortimentet innan bygg og verktøy, slik at ein veks ut av dei minste lokala som vart etablerte for fleire år sidan. Det er dette Biltema as si sak på Bryne nå dreier seg om. Som følgje av omtalte varesortimentsglidning endra Statistisk sentralbyrå (SSB) Biltema as sin næringskode til 47.521 i 2015.

Som nasjonal aktør opplever Biltema as at omtalte relokerte bygg i Noreg er blitt ein utfordring. Dette då søknader om å relokera/utvida varehus vert ulikt behandla i landets ulike kommunar og fylker, sjølv om dei statlege intensjonane og føringane om kjøpesenter/handelsetableringar, samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og Nasjonal transportplan i hovudsak skal liggja til grunn i lokal og regional saksbehandling over heile landet. Vareomgrepa «plasskrevjande», «arealkrevjande», «breitt varesortiment», «storhandel», «store varegrupper», «volumvarehandel», «bilar/motorkjøretøy, landbruksmaskinar, båtar og båtutstyr, trelast og andre større byggevarer, planteskular, hagesentra og/eller hageservice», m.fl., vert m.a. brukt ulikt i like saker i landet erfarar Biltema as.

I tillegg erfarar Biltema as at det i dei fleste byar er lite ønskjeleg med sentrumplassering av

deira nye større varehus grunna arealbehovet. Knappe sentrumsareal ønskjer dei fleste byar vert nytta til andre serviceorienterte formål innan detaljhandel, kulturformål ol. Svært få av dei om lag 60 varehusa til Biltema as som er etablerte i Noreg, ligg i by-/sentrumskjernane. Rådmannen viser her m.a. til Biltema as sin uttale til klagesaka av 08.07.16, der det og er konkret vist til ulike saker Biltema as har og har hatt i andre deler av landet dei siste åra.

Hovudutfordringa i saka – detaljhandel/plasskrevjande vareutval

I klaga frå Fylkesmannen i Rogaland er det i hovudsak dei sentrale føringane om kjøpesenter/handelsetableringar, samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, Nasjonal transportplan og Regionalplan for Jæren 2013 – 2040, jf. føresegna om lokalisering av handelsetableringar i sentra § 4.2, som ligg til grunn for klaga.

Fylkesmannen meiner at omsøkt relokerte etablering av Biltema as på Bryne i hovudsak er i strid med gjeldande føresegner til reguleringsplanen i området, gjeldande kommuneplanføresegn § 4 og ovannemnde sentrale og regionale føringar. Samla sett er det definisjonen av detaljhandel og plasskrevjande varer, samt vurdering av Biltema as sitt nåverande varesortiment dette går i.

Ser ein til Biltema as sine tilsvarende etableringar/relokerte varehus, mellom anna i Lillehammer, Jessheim, Skien, Frogn, Arendal, Kristiansand og Lyngdal, så er det i den lokale og regionale saksbehandlinga lagt betydeleg vekt på utviklinga av Biltema as sitt varesortiment over år, og dei nye varehusetableringane er godkjende tufta på overvekt av «plasskrevjande varer»/«volumvarehandel».

VURDERING

Når det gjeld saksgang vurderer rådmannen tiltaket til å vera i samsvar med arealformål i gjeldande reguleringsplan (forretning), og at verksemda (Biltema as) i dag er ei verksemd som fører ei betydeleg mengde «plasskrevjande varer» innanfor vareslaga «bil- og motorkjøretøyutstyr», «båtutstyr» og «andre større byggvarer og verktøy». Rådmannen har vurdert og kome fram til at tiltaket ikkje krev dispensasjon, korkje frå reguleringsplan, kommuneplan eller Regionalplan for Jæren, jf. opplysningane og vurderingane i LOK.sak 041/16, og har derfor ikkje bedt om uttale frå overordna mynde. Rådmannen har m.a. søkt råd hos Lillehammer kommune som behandla tilsvarende sak for Biltema as tidleg i 2016.

Rådmannen meiner at dei rettmessige uttaleinstansane, dvs. regionale og statlege mynde som kan ha interesse i saka, har fått det ved at vedtaket i LOK.sak 041/16 vart oversendt Rogaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Rogaland etter føringane i § 1-9 i plan- og bygningslova. Rådmannen kan heller ikkje sjå at evt. mindre feil i saksbehandlinga eller at evt. justert saksgang, ville hatt noko vesentleg betydning for innhaldet i saka og det endelege vedtaket.

Rådmannen erfarar og vurderer det slik at handelen og nye handelskonsept generelt sett er i stor utvikling. At Biltema as sitt varesortiment har vore i stor utvikling frå detaljhandel i si tid til at nå 69 % av verksemda sin samla omsetnad (2014) kjem frå sal av plasskrevjande varer frå varegruppene bygg, verktøy, fritid og tyngre bilrelaterte varer, viser klart at Biltema as sitt varesortiment «før og nå» er betydeleg endra. Rådmannen viser og her til Biltema as sin uttale til klagesaka av 08.07.16, der dei ulike varegruppene i % er omtalt og dei plasskrevjande vareslaga er konkretiserte i detalj. Biltema as ventar at andelen av klart definerte plasskrevjande varer inkl. vareslaga som vert seld til proffmarknaden om kort tid vil utgjera vel 50%.

At ei etablert handelsverksemd i Bryne sidan 2009, som Biltema as, nå ønskjer å utvida og relokera i Bryne grunna ei positiv handelsutvikling og eit langt større innslag og etterspurnad etter plasskrevjande varer, vurderer rådmannen som positivt. Dette tilseier og, etter rådmannen sin vurdering, at nåverande varesortiment og framtidig utvikling og etterspurnad etter større vareslag, kanskje primært retta mot proffmarknaden, må kunne stadfestast som «plasskrevjande varer».

Rådmannen vil understreka at ei positiv innstilling til relokert etablering av Biltema as i Bryne ikkje medfører endringar i kommunen si etter måten restriktive haldning til detaljvarekonsept utanfor sentrumskjernen av Bryne.

Grunngjeving for ikkje å ta klaga til følgje

1. Fylkesutvalet i Rogaland fylkeskommune er planmyndigheit for tiltak omfatta av regional planføresegn § 4.2 i Regionalplan for Jæren 2013 – 2040, og har i FU.sak 93/16 av 07.06.16 gitt samtykke til at tiltaket kvalifiserer for unntak i regionalplanen sin § 4.2 tufta på vareutvalet og vidare utvikling av dette. Fylkesutvalet har og i sitt vedtak lagt vekt på at Biltema as allereie er ein etablert næringsaktør på Bryne. Vedtaket er klart og gjort med 13 mot 2 røyster.
2. Rådmannen kan ikkje sjå at vedtaket i LOK.sak 041/16 av 14.04.16 er i strid med dei statlege planretningslinene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Biltema as har allereie vore etablert utanfor sentrumsområdet i Morenefaret på Bryne i 7 år. Relokering av etablerte næringsaktørar i Time tufta på ei naturleg vidareutvikling av tilbod og varesortiment er ei viktig lokal næringspolitisk føring. At handelen i sentrumskjernen på Bryne vert betydeleg svekka ved gjennomføring av påklaga tiltak, er etter rådmannen sin vurdering å ta noko hardt i. Dette då Biltema as allereie har vore etablert i Morenefaret utanfor Bryne sentrum i 7 år med heile sitt varesortiment, anten i varehuset eller på bestilling frå kundane grunna plassmangel av det største varesortimentet.
3. Relokerte Biltema as, frå Morenefaret i Bryne nord til Håland i Bryne sør, vil gje betydeleg betre trafikale forhold for varelevering, for dei handlande både via bil, sykkel og gange. Dette då ny «ringveg» rundt Bryne, dvs. gjennomgåande FV 223, Brøytvegen, med nye gode gang- og sykkelveggar i dei fleste retningar og tilrettelagde busshaldeplassar vart etablert for om lag 5-6 år sidan i eit samarbeid med Rogaland fylkeskommune og etablerte næringsaktørar på Håland, Bryne.

Dei siste års større bustadutbyggingar i Bryne sør (Eivindsholen og Re/Svertingstad), samt framtidige innlagte bustadformål i arealdelen av kommunplanen her (Re-området m.fl.), tilseier og at ein svært stor del av Bryne sine innbyggjarar om 5-10 år vil ha kortare avstand til Håland enn Bryne sentrum.

4. Etter rådmannen sin vurdering av Biltema as sitt nåverande varesortiment og framtidig utvikling og etterspurnad etter større vareslag, kanskje primært retta mot proffmarknaden, må dette kunne stadfestast som «plasskrevjande varer» på lik linje med tilsvarande relokerte verksemder dei siste åra i andre kommunar/fylker.
5. Ei positiv innstilling til å relokera Biltema as si verksemd i Bryne medfører ikkje

endringar i kommunen si etter måten restriktive haldning til detaljvarekonsept utanfor sentrumskjernen av Bryne.

KONKLUSJON

Rådmannen tilrår at Lokal utvikling ikkje tar klaga frå Fylkesmannen i Rogaland av 10.05.16 på godkjend rammeløyve for nytt varehus til Biltema as, gnr./bnr. 4/199 Myrvegen 3, Håland på Bryne, til følgje, og opprettheld vedtaket i LOK.sak 041/16 av 14.04.16.

Grunngjevinga framgår under punktet «Grunngjeving for ikkje å ta klaga til følgje» i saksframlegget.

Rådmannen i Time, den 20.07.2016

Brit Nilsson Edland

Vedlegg:

Søknad om rammeløyve for nytt varehus til Biltema Norge as. Gnr. 4 bnr. 199, Myrvegen 3, Bryne. Buffin Real Estate Norway AS

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

Svar frå Fylkesmannen. Rammeløyve for varehus til Biltema Norge på Bryne

Saksprotokoll Fylkeutvalget 07.06.2016

Oversikt over varesortiment Biltema – vekt/volum

Biltema Bryne

Biltema konsept varehus

Lillehammer

Skien

Dette dokumentet er elektronisk godkjent i systemet og krev derfor ikkje signatur