

Fylkesmannen i Rogaland
ATT: Undheim
Postboks 59
4001 Stavanger

Bergen, 28. mai 2018
Vår ref.: 3999415.1-144992 TVETOR/TVETOR
Ansvarlig advokat: Lars Selmar Alsaker

Advokatfirmaet
Steenstrup Stordrange DA
Torgallmenningen 3B
Postboks 1150 Sentrum
5811 Bergen

Org.nr.:
NO 960 716 647

T +47 55 30 10 00
F +47 55 30 10 01
post@sands.no
www.sands.no

Klagesaksbehandling – Heiane Vest – Stord kommune – klage over kommunens byggeløyve til forretningsbygg

Det vises til vårt brev av 15. mai 2018 i saken, samt etterfølgende e-postkorrespondanse og møte med representanter fra Stord kommune den 24. mai 2018 hos Fylkesmannen.

I tillegg til de anførsler og opplysninger som allerede er spilt inn i saken vil vi her komme med noen suppleringer.

1. Brev fra Stord Næringsråd

Brev fra Stord Næringsråd datert 24.05.2018 følger vedlagt.

Bilag 1: Brev fra Stord Næringsråd av 24.05.2018

Stord Næringsråd er interesseorganisasjon og talerør for næringslivet i Stord kommune, herunder næringsdrivende både i Leirvik sentrum og på Heiane.

I brevet fremgår at spørsmål knyttet til bransjegliding og endrede handlevaner har vært mye diskutert på Stord. Det er viktig å merke seg at næringslivet har vært i kontinuerlig dialog med kommunen om sentrumsutvikling og handelsmønster. Funksjonsfordelingen mellom Heiane og Leirvik sentrum ligger fast, og ingen ønsker å reversere denne.

Dette har også medført en positiv utvikling av handelen i Leirvik sentrum – med nye forretningskonsept og lokale aktører. Gågaten er rustet opp, flere leilighetskompleks er under oppføring og planer for miljøgate og sykkeltrase gjennom sentrum er alle positive elementer i utviklingen. Omsetningsøkningen er større i sentrum enn på Heiane.

Denne utviklingen - med bygater kvartalsstruktur, byrom og et levende bymiljø for boende, forretningsdrivende og publikum er det ingen som ønsker å ødelegge ved å tvinge plasskrevende handel inn i sentrum. Dette hører hjemme på Heiane.

Dette er skjedd som en planstyrt utvikling der forretningskonsepter som trenger mer areal til butikk og parkering enn det er plass til i sentrum, er lagt til Heiane. Det vises her til kommunedelplan fra 2007, kommuneplan fra 2011 og reguleringsplan for området denne saken gjelder fra 2012. Dette har også vært avgjørende for at Stordbyen skal kunne fylle sin rolle som regionsenter for Sunnhordlandsregionen, med et variert handels- og tjenestetilbud.

Når Fylkesmannen i Hordaland i sin klage vil legge plasskrevende handelskonsepter inne i sentrum – er dette således i konflikt med gjeldende arealplaner for kommunen. Disse planene var Fylkesmannen i Hordaland positiv til da de ble vedtatt.

2. Biltema på Forus

Det ses også hensiktsmessig å knytte noen kommentarer til saken som gjelder Biltema på Forus. Departementet stadfestet i vedtak av 14.05.2018 vedtaket fra Fylkesmannen i Hordaland av 19.01.2018, der det ikke ble innvilget dispensasjon fra planbestemmelse i gjeldende reguleringsplan.

Kommuneplanen for Stavanger fastsetter i pkt 2.5.1 at detaljhandel (handel til privat sluttbruker) skal lokaliseres i senterområder slik de er definert på plankartet. Unntak er kun gjort i punkt 2.5.8 for:

«Detaljhandel med biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer kan lokaliseres i områder vist som næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Ikke plasskrevende varer som naturlig tilhører de nevnte plasskrevende varegruppene, tillates solgt på maksimalt 15 % av salgsarealet, begrenset oppad til 500 m² BRA.»

Som det ses var det i Forus-saken tale om å søke dispensasjon fra en planbestemmelse med en uttømmende liste av bestemte varetyper. Fylkesmannen i Hordaland la i sitt vedtak til grunn opplysningen om at 69 % av Biltemas vareutvalg var plasskrevende, men det var likevel ikke biler, båter osv. slik listen i planens punkt 2.5.8 angav. Biltemas vareutvalg falt utenfor den uttømmende opplisting av varetyper og det ble ikke ansett å være grunnlag for dispensasjon etter en forholdsvis ny plan.

I Stord-saken som nå skal behandles er det imidlertid nettopp tale om en reguleringsplan som, i samsvar med overordnet planverk, åpner for plasskrevende varehandel, og der listen over vareslag inkluderer andre varetyper uten noen uttømmende opplisting. Også her må det, som Fylkesmannen gjorde i Forus-saken, legges til grunn at minst 69 % av vareutvalget til Biltema er plasskrevende. En Biltemaforretning på Heiane er således fullt ut i samsvar med gjeldende plangrunnlag, og det er ikke behov for dispensasjon.

Saken fra Forus har således ikke noen presedensvirkning i Heiane-saken. Tvert imot understreker premissene for Fylkesmannens vedtak av 19.01.2018 i Forus-saken at Biltema har hovedtyngden av sitt varesortiment i kategorien plasskrevende varehandel, og det er nettopp slik handel plangrunnlaget i Nye Heiane Vest åpner for.

En viktig forskjell er også at det på Stord har vært en planstyrt utvikling for funksjonsdelingen mellom Heiane og Leirvik sentrum. Denne funksjonsdelingen har både kommune og næringsliv stilt seg bak, og den har vært en forutsetning for at en har lyktes med å utvikle Leirvik som et urbant og levende bysentrum – samtidig som Heiane ivaretar mange av de funksjonene Stordbyen har som regionsenter for Sunnhordland.

3. Andre Biltema-etableringer i Norge

Vi har i brevet av 15.05.2018 dokumentert at etablering av Biltema på Heiane ikke er i konflikt med statlige planretningslinjer, men tvert imot vil være et resultat av en planstyrt og gjennomtenkt utviklingsstrategi i samsvar med planretningslinjene.

De andre Biltema-etableringer som er gjort rundt om i Norge illustrerer også tydelig at det ikke har vært vurdert slik at Biltema-forretninger utenfor sentrumsområder er strid med de nevnte statlige planretningslinejene. Om dette skulle være til hinder for etablering på Heiane, så ville det jo også måtte være til hinder for alle de øvrige etableringer andre steder i Norge. Slik har det imidlertid ikke vært.

På **Karmøy** tilsa plangrunnlagets § 4 at salgsbedrifter kunne tillates der disse etter bygningsrådets skjønn var spesielt areal- og transportkrevende i forhold til forventet kundebesøk, og derav vanskelig og ikke uten vesentlig ulempe kunne tilpasses eksisterende forretningssentra. Dette er en helt parallell planmessig vurdering som den som er nedfelt i arealplanene på Stord.

Vi har også tidligere nevnt Biltema-forretningen på **Time/Bryne**, som i likhet med Heiane gjaldt relokalisering av en eksisterende Biltemabutikk.

På **Lillehammer** tilsa plangrunnlaget at Næringsområde N2 tillot handel med «tunge varer». Dette ble lagt til grunn for kommunens innvilgende rammeløyve til Biltema.

På **Gjøvik** åpnet plangrunnlaget for «forretninger for storhandel og plasskrevende varer». Storhandel ble i planomtalen omtalt som «virksomheter av størrelse over 1000m²». Biltemabutikk ble ansett å være i samsvar med dette.

I **Skien** var den aktuelle tomten arealdisponert til forretning for «...biler, motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, lystbåter og campingvogner og annen «storhandel» begrenset til SSS varegruppe 52: møbler, hvitevarer, kjøkken og bad og handel med deler og utstyr til motorvogner. Forretningen må ha en salgsflate på minimum 1500 m² BRA inkludert lager». Her ble Biltema-forretning godkjent som storhandel.

I samtlige av disse sakene var det gjort tilsvarende plangrep som for Stord kommune, selv om uttrykksmåtene har vært noe ulik i de ulike planene. Poenget er likevel det samme. For det første at Biltema er anerkjent som storhandel eller plasskrevende varehandel. For det andre at en har søkt å legge denne type større butikker utenom bysentrum, fordi de ikke passer inn der, og fordi trafikk, næringsutvikling og miljøhensyn er bedre tjent med en lokalisering nær innfartsårer som både gir mulighet til kollektivtrafikk og bilbasert transport. De plangrep og det vedtak Stord kommune har gjort er således vanlig og har vært lagt til grunn for etablering av Biltema- forretninger mange andre steder i Norge. Plangrunnlaget kan ikke forstås slik at denne type varehandel skal presses inn i et konsertert og tett bysentrum slik Fylkesmannen i Hordaland argumenterer for i sin klage.

4. Oppsummering

I lys av gjeldende plangrunnlag, det faktum at Biltema-forretningen vil utgjøre plasskrevende varehandel, og forvaltningspraksis ved etableringer andre steder i Norge, vil det være korrekt at Fylkesmannen i Rogaland stadfester det innvilgende byggeløyve fra Stord kommune. Hertil kommer også at det ikke er tvil om at bygget i seg selv er lovlig, og at dette er i samsvar med gjeldende lov, forskrift og plan.

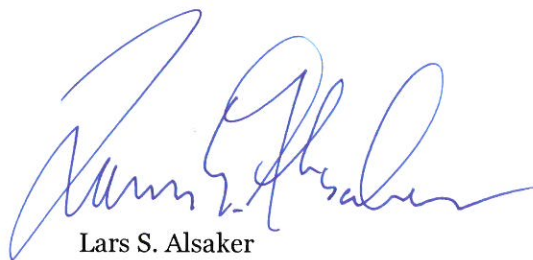
Vi ber om at Fylkesmannen behandler saken så snart som mulig, jf. også fristen for avgjørelse av klagesaken etter byggesaksforskriften. I vårt forrige brev ble det oversendt detaljert informasjon om Biltema sin dreining til mer plasskrevende varer. Det vises også til vurderingen i Forus-saken og

vurderingen ved Biltema sin etablering i Time kommune. Dersom Fylkesmannen likevel mener ytterligere dokumentasjon er påkrevd, ber vi om å bli kontaktet.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA



Torkel Tveit
advokat – partner



Lars S. Alsaker
advokat – partner

Kopi:

- Stord kommune v/ordfører
- Fylkesmannen i Hordaland
- Hordaland Fylkeskommune
- Biltema Norge AS
- Heiane Vest AS
- Stord Næringsråd

Stord, den 24.mai 2018

Uttale frå Stord Næringsråd i Biltema-saken

Stord Næringsråd er ein frittstående interesseorganisasjon med 146 medlemmer som spenner frå handel, privat- og offentleg tenesteyting, bygg/anlegg til industri. Stord Næringsråd er talerøyr for næringslivet i Stord kommune, og høyringsinstans i saker som vedkjem næringslivet på forvaltningsnivå lokalt, regional og sentralt. Stord Næringsråd arbeider for eit lokalsamfunn med fokus på verdiskaping, og eit av våre mål er å styrkja Stord sin identitet som by, og som handel- og regionsenter.

Stord Næringsråd vil på eit generelt grunnlag presisere at utvikling innan handel over mange år, og trendar og utvikling framover har vore diskutert og problematisert i dei aller fleste byar i Norge, så også på Stord. Bransjegliding, nye konsept og endra handlevanar er drevet fram både av forbrukar, globalisering, bransjegliding, teknologiutvikling og reguleringar. Frå vår ståstad kan det sjå ut som at nokre konsept (utan at me kan sjå forskjell på dei), er meir akseptert enn andre av dei som lagar og handhever regionale planar, og at dette fører til ei svært uheldig konkurransevriding.

For meir enn 25 år sida flytta den første kvitevarehandelen ut av Leirvik sentrum grunna plass/logistikkproblem. Det er meir enn 15 år sida det var sal av graskløpparar i Leirvik sentrum. For ca 8 år sida flytta den siste kvitevarehandelen til Heiane grunna ineffektive lokale og parkeringsproblem i sentrum. Funksjonsfordelinga mellom Heiane og Leirvik sentrum kan ikkje reverserast.

Stord Næringsråd meiner at, spesielt med dei planane som nyleg er vedteke av Stord kommune for bygging Miljøgate og sykkeltrase gjennom sentrum, kan me ikkje på noko måte sjå korleis etablering av Biltema kunne vore mogleg eller ønskjeleg i sentrum.

Biltema som konsept, og slik det er planlagt bygd på Heiane, høyrer ikkje heime i Leirvik sentrum.

Stord Næringsråd er i kontinuerleg dialog med Stord kommune om sentrumsutvikling, noko me ser på som ei svært viktig sak framover. Og det skjer veldig mykje positiv - nye forretningskonsept kor lokale aktørar startar eigne, små butikkar utanom kjedar, i tillegg til at Amfi Stord er i god utvikling og sentralt plassert i Leirvik sentrum med 45 butikkar. Siste Varehandelsrapport(2017) syner at Leirvik sentrum no er i positiv utvikling og at det er sentrum som hadde det største omsetningsauken i 2016 samanlikna med Heiane.

Opprusting av forretningsbygg i gågata og tilrettelegging for tenesteyting, og fleire leilighetskompleks som er under oppføring, vil gjer Leirvik til eit levande sentrum også på kveld/ettermiddagstid.

I Stord Næringsråd sin årsrapport står det om Framtid; «Saman med Stord kommune ønskjer me å setja fokus på sentrumsutvikling og Stord Næringsråd vil bidra til at mellom anna trivsel, gode møteplassar og parkering vert tatt i vare for å leggja til rette for næringslivet i sentrum.»

Me ser ikkje Biltema som del av næringslivet i Leirvik sentrum.

Venleg helsing

Stord Næringsråd

Anne-Grete Sandtorv
Anne-Grete Sandtorv - dagleg leiar

Mob. 901 45 458

