



FYLKESMANNEN  
I ROGALAND

Dykkar ref.:

Vår dato: 5.6.2018  
Vår ref.: 2018/3098  
Arkivnr.: 423.1

Stord kommune

5417 Stord

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](http://www.fylkesmannen.no/rogaland)

## **Klageavgjerd – vedtak om dispensasjon og byggeløyve for forretningsbygg og etablering av butikk for Biltema – gnr. 46, bnr. 449, Heiane Vest, i Stord kommune. Tiltakshavar: Heiane Vest AS**

**Fylkesmannen i Hordaland klaga på kommunen sitt vedtak om løyve til etablering av ny Biltemabutikk. Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak fordi etableringa krev dispensasjon.**

Vi viser til brev dagsett 15.3.2018 frå Kommunal- og moderniseringsdepartementet med oppnemning av Fylkesmannen i Rogaland som settefylkesmann til å avgjere saka.

### **Bakgrunn for saka**

Saka gjeld etablering av Biltemabutikk i eit nytt bygg på 3700 m<sup>2</sup>. Bygget ligg om lag 600 meter frå eksisterande Biltemabutikk. Flyttinga er naudsynt på grunn av auka arealbehov. Fylkeskommunen har gitt samtykke til tiltaket med heimel i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Fylkesmannen legg til grunn at verksemda krev dispensasjon frå reguleringsplanen.

Kommunen gjorde 20.11.2017 følgjande vedtak:

*”I medhald av §19-2 i plan- og bygningslova vert det gjeve dispensasjon frå reguleringsføresegnene § 2.1.9 til gjeldande arealplan for området for å byggje 1 etg. med 5 m innvending nettohøgde/ 9,42 m utvendig høgde. For grunngeving vert det synt til saksutgreiinga.*

*I medhald av § 21-4 i plan- og bygningslova (PBL) vert det gjeve løyve i eit trinn til følgjande søknadspliktige tiltak etter § 20-3 i same lov – oppføring av næringsbygg i samsvar med føresegnene § 3.1.1 andre ledd (utleige til Biltema).”*

Fylkesmannen i Hordaland klaga på vedtaket i brev dagsett 20.12.2017. Klagaren gjer mellom anna gjeldande at den planlagde bruken av bygget er i strid med reguleringsplanen for området. Klagaren

presiserer at ein ikkje klagar på byggeløyve eller dispensasjonen for innvendig høgd i første etasje. Klagen gjeld berre den tiltenkte bruken av bygget som lokale for Biltema. Denne etableringa på denne delen av Heiane er i strid med reguleringsplanen for området.

Klagaren viser til at reguleringsplanen fastset at ein kan etablere industri-, kontor- og forretningsverksemd på området som sal av tyngre og plasskrevjande varer. Det er også den type varehandel som det er naturleg å kombinere med kontor- og industriområde. Klagaren gjer også gjeldande at det er som ei vidare eksemplifisering av dette at føresegna tek inn «kontorrekvisita og liknande». Det skal vere ein del av hovudtemaet «*tyngre- og plasskrevjande varehandel*» og må sjåast i samanheng med eksempla elles som er tunge, store varegrupper. Det er då mest naturleg å tale om kontorrekvisita i stort, samt naturleg knytt til at formålet opnar for kontorverksemd som treng å få dekkja trongen sin for rekvisita. Føresegna avgrensar vidare forretningsverksemda mot ulike former for daglegvarehandel «*og liknande*», som også stetter denne forståinga.

Føresegna opnar ikkje for sal av detaljvarer innan eit breitt varespekter. Det ville vore i motstrid med omgrepet «*tyngre- og plasskrevjande varehandel*» og dei andre vareslaga det er vist til. Ei slik tolking ville ha endra innhaldet i føresegna totalt. Klagaren viser til at ein ikkje kan legge til grunn ei slik forståing, som ville ha underminert hovudinnhaldet i planen. Klagaren nemner også at denne forståinga går fram av uttalar frå fylkeskommunen og Fylkesmannen då planen vart vedtatt. Der går det fram at handel i planområdet skal vere avgrensa til plasskrevjande varer (tyngre varehandel) og at det er viktig å sikre Leirvik som hovudsete for detaljhandel på Stord og sikre eksisterande handelssentrum. Samtykke til etableringa vil gi presedensverknader for seinare tilsvarande saker.

Klagaren gjer gjeldande at Biltema driv detaljhandel med varer som i hovudsak er mindre vareslag som ikkje er arealkrevjande og ikkje kan karakteriserast som tyngre- og plasskrevjande. I den grad Biltema har tyngre- og plasskrevjande vareslag kan den delen av verksemda skiljast frå og plasserast på Heiane Vest. Det vil i så fall vere ein liten del av verksemda. Biltema si hovudverksemd er heller ikkje sal av kontorrekvisita. Klagaren gjer også gjeldande at kommunen sitt vedtak ikkje er godt nok grunngjeve og at det er gjort feil i sakshandsaminga som har verknad for resultatet.

Klagaren viser til at kommunen synest å støtte seg på at Hordaland fylkeskommune har samtykka til tiltaket. Utgreiinga og innstillinga i fylkeskommunen seier klårt at tiltaket ikkje er i samsvar med den regionale føresegna og den regionale planen for attraktive senter i Hordaland. Også sjølvve vedtaket i fylkesutvalet viser at ein ser at det ikkje er i samsvar med føresegna eller den regionale planen. Fylkeskommunen har samtykka til etableringa utan samråd med Fylkesmannen jf. plan- og bygningslova (pbl.) § 8-5 fjerde ledd.

Saka er av vesentleg interesse for både regionale og nasjonale omsyn. Saka gjeld kjernepunkta innan dei statlege og nasjonale planføresetnadane, slik dei kjem til uttrykk i nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging, statlege planretningsliner for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, statlege føresegner for planlegginga av kjøpesenter som er vidareført i regional plan og i statleg planretningsline for klima- og energiplanlegging.

Forvaltningsstyret i Stord kommune behandla klagen 1.2.2018 og gjorde følgjande vedtak:

*"Forvaltningsstyret har vurdert klagen frå Fylkesmannen i Hordaland på vedtak DS-475/17 om løyve til tiltak for etablering av næringsbygg for Biltema på Heiane Vest, og tek ikkje klagen til følgje, jf Fvl §33.*

*Forvaltningsstyret gir ikkje klagen oppsetjande verknad, jf Fvl §42.*

*Klagen vert å sende klageinstansen via Fylkesmannen i Hordaland for endeleg avgjerd."*

Klagaren har gitt merknader i saka i brev dagsett 12.3.2018 til Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Fylkesmannen viser elles til dokumenta i saka.

### **Fylkesmannen si vurdering**

Fylkesmannen legg til grunn at klagaren har klagerett og at klagen er sendt innanfor klagefristen, jf. forvaltningslova (fvl.) kap. VI og plan- og bygningslova (pbl.) § 1-9. Fylkesmannen viser til pbl. § 1-9 tredje ledd det det blant anna står at berørt statleg organ kan påklaga enkeltvedtak etter lova dersom vedtaket direkte berører vedkommande myndigheit sitt saksområde.

Eigedommen er omfatta av reguleringsplan 201106 for Heiane vest, godkjent 22.3.2012, og ligg i område FKI – 1 som er regulert til føremålet forretning, kontor og industri. Planføresegnene § 3.1.1 lyder slik:

*"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 motorkøyretøy, møbel, teppe, og utsal av kvite- og brunevarer samt kontorrekvisita og liknande. Vidare kan det etablerast handel med landbruksmaskinar, trelast og byggevarer, kontor- og administrasjonsverksemder og lettare industriproduksjon, samt lager. Detaljvarehandel med daglegvare, klede, bøker, gåveartiklar og servisverksemd som kontor for lege, tannlege, fysioterapeut og liknande er ikkje tillate."*

Tomta er i dag etter frådelling på 7691 m<sup>2</sup>. Bygget har eit areal på 3699 m<sup>2</sup> og utnyttingsgraden er 48 % BYA.

Det kan berre etablerast "tyngre- og plasskrevjande varehandel" i området. Det er gitt døme på typar varer som kan seljast, men opprekninga er ikkje uttømmende. Føresegna er grunna i ønsket om å plassera detaljhandelen i sentera og å avgrensa handelsetableringa andre stader til varehandel som på grunn av stort arealbehov ikkje kan plasserast i sentera. Det er eit ønske om å verna detaljhandelen i sentera og avgrensa biltrafikk til andre område. Føresegna må forstås slik at det er varehandel som krev stort areal på grunn av store og tunge varer som kan plasserast utanfor sentera. Det er likevel mogleg å føra ein mindre del småvarer med tilknytning til dei store varene. Verksemda til Biltema krev stor plass på grunn av ein del store og tunge varer og fordi ein har eit svært omfattande sortiment. Det er gitt varierande anslag med omsyn til omfanget av store varer i Biltema sitt sortiment men det er på det reine at det er ein del store varer. Sortimentet er likevel dominert av mindre varer og verksemda er ikkje i samsvar med føresegna i § 3.1.1 andre ledd. Kommunen sitt vedtak om samtykke til etableringa må derfor gjerast om.

Eit eventuelt samtykke til etableringa krev dispensasjon frå § 3.1.1. i reguleringsplanen. Det er ikkje søkt om dispensasjon og Fylkesmannen kan ikkje ta stilling til dette. Tiltakshavar kan eventuelt søke om dispensasjon og kommunen må i så fall gjere nytt vedtak i saka.

**Vedtak:**

**Fylkesmannen gjer om kommunen sitt vedtak av 20.11.2017 og avslår søknaden.**

**Klagen blir tatt til følge.**

Vedtaket er endeleg og kan ikkje klagast til overordna forvaltningsorgan, jf. fvl. § 28.

Lone Merethe Solheim  
avdelingsdirektør

Svein Undheim  
juridisk rådgivar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikkje underskrift.

Saksbehandlar: Svein Undheim  
Saksbehandlar telefon: 51 56 89 08  
E-post: fmrosvu@fylkesmannen.no

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland  
HORDALAND  
FYLKESKOMMUNE  
FRONTA BYGG AS  
HEIANE VEST AS

Postboks 7310	5020	Bergen
Postboks 7900	5020	BERGEN
Postboks 1314	5406	STORD
Postboks 6	5401	STORD