



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Rogaland fylkeskommune
Postboks 130 Sentrum
4001 STAVANGER

Deres ref
17/4529

Vår ref
17/4866-4

Dato
16. mai 2018

**Departementets vedtak - spørsmål om samtykke til handelsetablering –
og departementets vurdering av anmodning om omgjøring - gnr/bnr
69/2573 i Sandnes kommune**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til brev 6. juni 2017 fra Fylkesmannen i Rogaland om klage på fylkeskommunens samtykke til handelsetablering i Sandnes kommune. Saken er i brev 27. oktober 2017 oversendt fra Rogaland fylkeskommune til departementet for behandling etter regional planbestemmelse.

Departementet viser også til brev 16. februar 2018 fra Forus Park AS og Eureka Engros AS med anmodning om omgjøring av Fylkesmannen i Hordaland sitt vedtak 19. januar 2018.

Departementet bemerker at tiltaket i saken både krever samtykke til handelsetablering etter plan- og bygningsloven § 8-5 fjerde ledd og dispensasjon etter § 19-2.

Sakens bakgrunn

Sandnes kommune oversendte i brev 6. februar 2017 til Rogaland fylkeskommune sak om samtykke fra regional planbestemmelse til møbelforretning i eksisterende næringsbygg på gnr/bnr 69/2573 i Forus park. Det er søkt om dispensasjon for bruksendring til møbel- forretning fra eksisterende næringsbygg som inneholder bilforretning, bilverksted og kontor. Området er næringsformål i kommuneplanens arealdel, og det er gitt bestemmelser om at detaljhandel skal lokaliseres i senterområder. Detaljhandel med biler, båter, landbruks- maskiner, trelast og andre større byggevarer kan lokaliseres i nærmere angitte nærings- områder. I reguleringsplan fra 1987 ble området regulert til oppføring av bygninger til kontor, administrasjon, servicevirksomhet og lettere industri. Kommunen har også igangsatt et arbeid med utarbeidelse av ny interkommunal kommunedelplan for Forus.

Postadresse
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kmd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org no.
972 417 858

Avdeling

Saksbehandler
Unni Augland Eik
22 24 46 21

Sandnes kommune viser i sitt oversendelsesbrev til at bygget ligger i et område som etter gjeldende plan har et svært begrenset bruksområde. Den aktuelle møbelvirksomheten består av salg av møbler direkte fra lager, og sortimentet består i det alt vesentlige av plasskrevende varer hvor bare en liten del av salgsflaten er avsatt til detaljvarer. Det vises også til at det allerede er etablert flere møbelforretninger i området. Kommunen viser til at det vil være mulig å redusere trafikken noe når flere møbelforretninger ligger samlet.

Sandnes kommune ga i brev 22. juli 2017 dispensasjon og tillatelse til bruksendring etter plan- og bygningsloven §§ 19-2 og 20-3.

Tiltakshaver, Forus Park, eier eiendommen. Eiendommen består av tre bygninger, hvorav to er utleid. Det tredje bygget står ledig etter endt leieforhold med en bilforretning. Det er inngått ny leieavtale med Eureka Engros AS. Eureka driver lagersalg av møbler til kunder rett fra lager. Etter tiltakshavers vurdering er Eureka's virksomhet likeartet med trelastvirksomhet, som er tillatt etter gjeldende regulering. Det utleide arealet er på ca 5 200 m². Det er ikke planlagt bygningsmessige endringer ut over montering av en lasterampe på utsiden.

Fylkesmannen i Rogaland anbefalte i brev 7. mars 2017 at samtykke ikke ble gitt.

Fylkeskommunen v/fylkesutvalget fattet i møte 16. mai 2017 vedtak om samtykke med dispensasjon til bruksendring fra bilforretning/bilverksted/kontorbygg til møbelforretning.

Fylkesmannen påklaget i brev 6. juni 2017 fylkeskommunens vedtak om samtykke. Videre har fylkesmannen i brev 14. juli 2017 påklaget kommunens vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

Klage på vedtak om dispensasjon er behandlet av Fylkesmannen i Hordaland som settefylkesmann. Fylkesmannen tok i brev 19. januar 2018 klagen til følge.

Fylkesutvalget i Rogaland behandlet fylkesmannens klage i møte 29. august 2017 og opprettholdt vedtaket, men med ny formulering:

"Fylkesutvalget samtykker til at det gis dispensasjon for å etablere møbelforretning som omsøkt. Handel med andre detaljvarer enn møbler kan utgjøre maksimalt 10 % av salgsarealet."

Fylkesmannens klage ble dermed ikke tatt til følge, og saken er i brev 27. oktober 2017 oversendt departementet som rett klageinstans for behandling, jf. plan- og bygningsloven § 1-9.

Regional plan Jæren 2013-2040

Regional plan for Jæren 2013-2040 ble vedtatt oktober 2013, med regional planbestemmelse om handelsetableringer.

Med planbestemmelsen er formålet "å styrke eksisterende by- og tettstedssentre, bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlig transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning og bilavhengighet".

Planbestemmelsen 4.2 slår fast at "nyetablering eller utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet er bare tillatt i områder avsatt til sentrumsformål, slik disse er lokalisert, dimensjonert og avgrenset i gjeldende kommuneplans arealdel eller kommunedelplan ...". Det er gitt unntak fra denne bestemmelsen for varegruppene biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer.

Departementets vurdering

Samtykke til handelsetablering må sees i sammenheng med Fylkesmannen i Hordaland sitt vedtak om avslag på søknad om dispensasjon.

Departementet kan ikke se at det foreligger mangler som tilsier at fylkesmannens vedtak 19. januar 2018 er ugyldig, jf. forvaltningsloven § 35. Avslag på søknad om dispensasjon er endelig avgjort, jf. forvaltningsloven § 28. Handelsetablering etter et eventuelt samtykke vil derfor ikke kunne gjennomføres.

Vedtak

Kommunal- og moderniseringsdepartementet omgjør fylkeskommunens vedtak 16. mai 2017 om samtykke til bruksendring fra bilforretning/bilverksted/kontorbygg til møbelforretning for Stokkamyrveien 26, gnr/bnr 69/2573 på Forus. Søknad om samtykke avslås. Klagen fra fylkesmannen tas til følge.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages, jf. forvaltningsloven § 28.

Med hilsen

Bjørn Casper Horgen (e.f.)
avdelingsdirektør

Unni Augland Eik
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Kopi
Advokatfirmaet Lønnum aa@adlo.no
Fylkesmannen i Rogaland
Sandnes kommune