



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Asker kommune
Postboks 353
1372 Asker

Juridisk avdeling

Tordenskiolds gate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.: 15/826
Deres dato: 22.05.2015
Vår ref.: 2015/10459-5 FM-J
Saksbehandler: Sindre Forbergskog
Direktetelefon: 22003593

Dato: 25.11.2015

Vedtak i klagesak om rammetillatelse til bruksendring - Asker kommune - Billingstadsletta 17 - gnr. 39 bnr 661

Fylkesmannen viser til kommunens oversendelse datert 15.05.2015. Vi beklager lang behandlingstid.

Saken gjelder søknad fra Hartmann Arkitekter AS på vegne av tiltakshaver Billingstadsletta 17 AS om rammetillatelse til bruksendring av et lokale fra kontor/trykkeri til «showroom».

Asker kommune godkjente søknaden den 25.06.2014.

Vedtaket ble påklaget av Asker og Bærum handels- og servicebedrifers forening i brev datert 03.09.2014. Klager anførte at bruksendringen er i strid med arealformålet i reguleringsplanen og kommuneplanen.

Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig AS har på vegne av tiltakshaver inngitt kommentarer til klagen. Tiltakshaver anfører at klagen må avvises, da klager ikke har rettslig klageinteresse jf. fvl. § 28 første ledd. Videre anføres det at bruksendringen er i samsvar med arealformålet i reguleringsplanen og kommunedelplanen.

Asker kommune tok ikke klagen til følge i oversendelsen til Fylkesmannen 15.05.2015.

Fylkesmannen forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Fylkesmannen er klageinstans for kommunale vedtak etter plan- og bygningsloven, jf. Kommunal- og regionaldepartementets brev av 28.09.2009 og Miljøverndepartementets rundskriv T-2/09.

Fylkesmannen ser slik på saken

Saken gjelder klage over rammetillatelse til bruksendring av et lokale fra kontor/trykkeri til «showroom».



Rettslig klageinteresse

Tiltakshaver har anført at klager ikke har rettslige klageinteresse, jf. fvl. § 28. Kommunen har vurdert spørsmålet slik:

«Foreningen er ikke part i byggesaken. Det foreligger likevel klageadgang dersom foreningen har «rettslig klageinteresse», jf. fvl. § 28. Begrepet «rettslig klageinteresse» antyder at klager må ha en aktuell interesse i saken, i tillegg til faktisk og saklig tilknytning til den. I plan- og bygningssaker er det tradisjonelt lagt til grunn en forholdsvis lav terskel for å innrømme klageadgang.

Foreningen har bl.a. som formål å fremme handelens interesser og gjøre vilkårene for handelen så gode som mulige. Foreningen ivaretar spesielt medlemmenes interesser knyttet til offentlige og private planer og vedtak som reguleres av plan- og bygningsloven. Fylkesmannen anser at foreningen har tilstrekkelig tilknytning og interesse i saken til at den har rettslig klageinteresse etter fvl. § 28. Vi viser også til vedtak fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus 19. september 2014, der en annen klage fra samme forening over et vedtak om bruksendring i Bærum kommune ble realitetsbehandlet.»

Fylkesmannen ser at det kan reises spørsmål om klager kan anses å ha rettslig klageinteresse. Det er uklart hvor stor oppslutning klager har blant handels- og servicebedrifter i Asker og Bærum. Videre er det uklart om de interessene foreningen skal ivareta er relevante interesser ved behandling av søknad om bruksendring som i nærværende sak. Fylkesmannen finner allikevel, dog under noe tvil, å anse rettslig klageinteresse for å foreligge, og derfor å kunne ta saken under realitetsbehandling.

Plangrunnlag

Eiendommen omfattes av reguleringsplan nr 67B for Billingstadsletta III vedtatt 04.01.1979. I reguleringsplanen er eiendommen regulert til erverv/industri.

I kommuneplanen av 12. juni 2007 var området avsatt til næringsområde. I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel fremgår følgende:

- «3.6 Næringsområder og kjøpesentra** (pbl § 20-4, andre ledd bokstav b)
- Nye detaljvareforretninger kan bare etableres i sentrumsområdene/nærsentra.
 - Etablering/ utvidelse av kjøpesentra med samlet bruksareal på mer enn 3 000 m² tillates ikke utenom Asker sentrum, Heggedal sentrum og "Fjordbyen Holmen".
 - Plasskrevende forretningsvirksomhet (biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, og salg fra planteskoler/hagesentre) kan tillates innenfor næringsområder merket V på plankartet.»

Det aktuelle næringsområdet var ikke merket V på plankartet.

I kommunedelplanen av 12.02.2013 er eiendommen del av område 0.NF5 som er angitt som «næringsbebyggelse, alternativt forretning (plasskrevende)» i plankartet. Det fremgår følgende av kommunedelplanens § 5.1:

«Innenfor felt 0.B2 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.

Innenfor felt 0.SL2 kan det tillates etablert maritimt rettet service- og maritimt rettede forretninger tilknyttet virksomheten i småbåthavnen.

Innenfor felt 0.NF2, 0.NF3, 0.NF4, 0.NF5, 0.NF6, 0.NF8, 0.NF9, 0.NF10 og 0.NF12 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til



fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.»

I retningslinjene til bestemmelsen fremgår følgende:

«Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.»

Underformålet næringsbebyggelse omfatter i utgangspunktet også forretningsvirksomhet. I kommunedelplanen er det imidlertid bestemt at forretninger tillates i Felt 0.B2, mens det i felt 0.NF5 tillates *plasskrevende* forretning. Fylkesmannen tolker bestemmelsen slik at vanlig forretningsvirksomhet ikke er tillatt i felt 0.NF5.

Første spørsmål er derfor om showroom omfattes av underformålet forretning. Dersom det besvares bekreftende, er spørsmålet dernest om denne forretningen må anses plasskrevende.

Kommunen har vurdert spørsmålet slik i oversendelsen 15.05.2015:

«I Plan- og bygningsrett, del 1 (Universitetsforlaget 2010) side 221 er reguleringsformålet «forretninger» definert som:

«bygninger hvor det skal drives detalj- eller engrossalg av bearbeidede produkter til kunder som selv henter varene i lokalene».

Dette tilsvare definisjonen i den tidligere veilederen fra Miljøverndepartementet til reguleringsplan og bebyggelsesplan.

Gitt at det ikke omsettes varer over disk, samt at kundene ikke selv henter varer i lokalene, er det ikke grunnlag for å konkludere med at utstillingslokalet må likestilles med en ordinær forretning. Lokalet er primært et utstillingslokale, og ingen «forretning med et vareutvalg» som er omtalt i planbestemmelsene § 5.1 tredje ledd. Spørsmålet kan by på tvil, men med grunnlag i gjeldende plankart og planbestemmelser for eiendommen, fastholder Plan- og bygningsavdelingen sitt syn om at det ikke er tilstrekkelig grunnlag for å hevde at tiltaket er i strid med plangrunnlaget og er avhengig av dispensasjon.»

I Pedersen m.fl, Plan- og bygningsrett del 1, er forretning definert slik:

«Forretninger som inngår i næringsbebyggelse kan også angis som eget underformål. Det omfatter bygninger hvor det skal drives detalj- eller engrossalg av bearbeidede produkter til kunder som selv henter varene i lokalene.»

Kommunen har i oversendelsen 15.05.2015 uttalt følgende til spørsmålet om det er gitt tillatelse til salgsvirksomhet:

«Det har vært noe tvil i forbindelse med om lokalene er omsøkt og godkjent til salgsvirksomhet eller ikke. I kommunens tillatelse er det gitt rammetillatelse for bruksendring til «showroom» for salg av kjøkkeninnredning. I kommunens brev 21. august 2014 uttales at «showroom» ikke åpner for et direkte salg og derfor ikke er vurdert som forretning. Kommunen vil presisere at det primært er gitt tillatelse til bruk av lokalene som utstillingslokaler. Det er imidlertid naturlig at det også skjer salg/bestilling av kjøkkeninnredning i forbindelse med utstillingen. Det er imidlertid ikke tillatt med omsetning av varer over disk, altså tradisjonell forretning-/salgsvirksomhet.»



Etter Fylkesmannens syn vil det beskrive handelskonsept i planmessig sammenheng være i et grenseområde mellom næring og vanlig forretning. I et slikt tilfelle, hvor det er klart at konseptet faller inn under næring, men hvor det er tvilsomt om det også faller inn under formålet forretning, er det etter Fylkesmannens ikke klar nok hjemmel i reguleringsplan eller kommuneplan til å avslå tillatelsen. Fylkesmannen finner på denne bakgrunn ikke grunn til å overprøve kommunens vurdering. Det er følgelig ikke nødvendig å vurdere om konseptet faller inn under formålet plasskrevende forretning.

Det presiseres at kommunen har forutsatt i tillatelsen at det ikke skal skje salgsvirksomhet i lokalene. Klager har anført at det foregår ordinær salgsvirksomhet i lokalene. Dersom det forekommer bruk av lokalene i strid med tillatelsen er det kommunen som har ansvar for å følge opp eventuelle ulovligheter.

Klagen har etter dette ikke ført frem, og kommunens vedtak blir å stadfeste.

Slutning

Kommunens vedtak stadfestes.

Fylkesmannens vedtak er endelig.

Kopi av denne avgjørelsen er sendt partene.

Med hilsen

Marius Vamnes
seniorrådgiver

Sindre Forbergskog
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi:

Advokatfirma Simonsen Vogt Wiik
Asker og Bærum Handels- og
servicebedr. forening
Billingstadsletta 17 AS
Hartmann Arkitekter AS

pb 2043 Vika
pb 591

Billingstadsletta 17
Knud Askers vei 28 A

0125 OSLO
1302 SANDVIKA

1396 BILLINGSTAD
1383 ASKER

