



ØYGARDEN KOMMUNE
Ternholmvegen 2
5337 RONG

Dato: 25.09.2018
Vår ref.: 2018/8568-28
Saksbehandlar: ninhoel
Dykkar ref.:

Melding om vedtak i områdeplan for Rong senterområde, Øygarden kommune, og vedtak til søknad om samtykke til utviding av handelsareal

Vedtak

1. Utval for kultur, idrett og regional utvikling ønskjer å stø opp om utvikling av Rong til eit attraktivt senter. Planen har mål og verkemiddel for å vende staden mot sjøen og gjere Rong sentrum tettare, med miljøgate og eit mangfald av funksjonar og aktivitetar i samsvar med *Regional plan for attraktive senter*.
2. Utval for kultur, idrett og regional utvikling meiner at planframlegget har mange gode kvalitetar som vil styrke Rong som eit attraktivt senter og ein god stad å bu på. Det er lagt til rette for eit nett av stiar, parkar, møteplassar og kopling mellom sentrum og sjø. Universell utforming er vektlagt. Planen samsvarar også med retningslinjer i *Regional plan for folkehelse*.
3. Utval for kultur, idrett og regional utvikling meiner at Bustadføremål B8 vil dominere landskapet frå sjøen og ikkje ivareta omsynet til strandsona på ein god måte. Utvalet rår til at føremålet vert trekt lenger unna sjøen, redusert i omfang eller tatt ut av planen.
4. Med heimel i *Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel* gir Fylkesutvalet samtykke til utviding av handel for på Rong slik det er søkt om. Flytting og utviding av handel er innanfor planlagt areal for handel i samband med områdeplan for Rongøy, og omfang handel er i samsvar med senterstruktur og omland. Utvidinga er også i samsvar med Regional plan for attraktive senter og regionale føresegn.

Bård Sandal
fylkesdirektør regional utvikling

Nina Gjester Hoel
spesialrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Arkivsak:

Arkivnr: 2018/8568-18

Saksbehandlar: Nina Gjester Hoel, Eva Katrine Ritland Taule, Gunhild Raddum, Ambjørg Reinsnos, David Aasen Sandved

Saksframlegg**Saksgang**

Utval	Saknr.	Møtedato
Utval for kultur, idrett og regional utvikling	100/18	21.08.2018
Fylkesutvalet	212/18	30.08.2018

Fråsegn til områdeplan for Rong senterområde, Øygarden kommune, og søknad om samtykke til utviding av handelsareal**Samandrag**

Hordaland fylkeskommune har motteke områderegeringsplan for Rong senterområde på høyring, i brev datert 14.03.2018, samt søknad om samtykke til flytting og utviding av handelsareal, i brev datert 12.04.2018, frå Øygarden kommune. Denne saka inneheld fråsegn til områderegeringsplanen og svar på søknad om samtykke for handel. Den overordna planen, Kommunedelplan for Rongøy, skal handsamast politisk i KIRU i samband med områderegeringsplan for Rong senter.

Områdeplanen for Rong senterområde:

Hovudføremålet med områdeplanen er fortetting og vidareutvikling av kommunesenteret på Rong. Området skal få tydlegare tettstadspreg med miljøgate og eit tettare utbygd sentrum. Rong skal vere eit kommunalt servicesenter med eit mangfald av funksjonar og aktivitetar. Planen skal legge til rette for stadutvikling som i større grad knyter seg mot sjøen og tilgrensande grøne kvalitetar. Reguleringsforslaget er i tråd med forslag til kommunedelplan for Rongøy.

Planen har gode mål og verkemiddel for å vende staden mot sjøen og gjere Rong sentrum tettare. Dette er positivt. Det er foreslått eit nett av stiar og gangveggar som skal knyte saman målpunkt, aktivitetsområde og møteplassar. Tre parkar i planområdet skal opparbeidast til høvesvis ny idrettshall, bade- og aktivitetsområde og som kopling mellom sentrum og sjø. Det er krav om god universell utforming. Planen samsvarar også med regionale retningslinjer for folkehelse.

Bustadføremål B8 ligg på eit høgdedrag i strandsona nord-aust i planområdet, og er i strid med gjeldande kommuneplan. Ei utbygging av disse dimensjonane her vil dominere landskapet frå sjøen og gi store nær- og fjernverknader. Fylkesrådmannen vurderer at føremålet ikkje ivaretek omsynet til strandsona på ein god måte, og rår til at føremålet vert trekt lenger unna sjøen, redusert i omfang eller teke ut av planen.

Samtykkesøknad for utviding av handel:

Områderegeringsplan for Rong sentrumsområde legg til rette for etablering av detaljhandel på 10.000 m². Planen regulerer handelsarealet det vert søkt om samtykke til, som gjeld flytting av ein daglegvarebutikk på Søre Sæle inn til Rong sentrum. Kjøpesenteret vil utvidast med 1.500 m², som gir ein total på 8.800 m² handelsareal på kjøpesenteret.

Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel (Senterplanen) har føresegner for lokalisering av handel. Føresegna set krav om samtykke ved planlegging av nytt eller samla handelsareal over 3.000 m². Det er delegert til fylkesutvalet (FUV) å gjere vedtak i saker om samtykke til handelsareal. Utval for kultur, idrett og regional utvikling (KIRU) skal gje tilråding før vedtak i FUV. Fylkeskommunen skal ved handsaming av samtykkesøknad samrå seg med kommunen og fylkesmannen. KIRU har motsegnsmynde og gjer endeleg vedtak når det gjeld fråsegn til reguleringsplanen.

Regional føresegn seier at samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet senteret skal betene. Senterplanen har også delmål som seier at daglegvarehandel skal lokaliseras i senter eller nære bustadområde. Analysane i saksframlegget viser at det vil vere behov for noko meir handelsareal på Rongøy framover.

Flytting og utviding av detaljvarehandel er i denne saka innanfor planlagt areal for handel i samband med områdeplan for Rongøy. Handelsutvidinga samsvara med Regional plan for attraktive senter og regional føresegn. Fylkesrådmannen rår difor til samtykke.

Økonomi: Ingen effekt

Klima: Reguleringsplan for Rong senterområde legg opp til mindre bilbruk. Dette er i samsvar med nasjonale og regionale klimaføringar og nullvekstmålet i Bergensområdet.

Folkehelse: Attraktive sentrumsområde er ein viktig faktor for trivsel og velferd, og konsentrering av tilbod og tenester innfor ein gangbar kjerne legg til rette for bevegelse til fots og på sykkel. Reguleringsplan for Rong senterområde støtter opp om dette.

Regional planstrategi: Reguleringsplan for Rong senterområde er i samsvar med hovudmålet i regional planstrategi om klima- og miljøvenleg utvikling, og strategien om å utvikle meir attraktive og funksjonelle senter.

Forslag til innstilling

1.	Utval for kultur, idrett og regional utvikling ønskjer å stø opp om utvikling av Rong til eit attraktivt senter. Planen har mål og verkemiddel for å vende staden mot sjøen og gjere Rong sentrum tettare, med miljøgate og eit mangfald av funksjonar og aktivitetar i samsvar med <i>Regional plan for attraktive senter</i> .
2.	Utval for kultur, idrett og regional utvikling meiner at planframlegget har mange gode kvalitetar som vil styrke Rong som eit attraktivt senter og ein god stad å bu på. Det er lagt til rette for eit nett av stiar, parkar, møteplassar og kopling mellom sentrum og sjø. Universell utforming er vektlagt. Planen samsvarar også med retningslinjer i <i>Regional plan for folkehelse</i> .
3.	Utval for kultur, idrett og regional utvikling meiner at Bustadføremål B8 vil dominere landskapet frå sjøen og ikkje ivareta omsynet til strandsona på ein god måte. Utvalet rår til at føremålet vert trekt lenger unna sjøen, redusert i omfang eller tatt ut av planen.
4.	Med heimel i <i>Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel</i> gir Fylkesutvalet samtykke til utviding av handel for på Rong slik det er søkt om. Flytting og utviding av handel er innanfor planlagt areal for handel i samband med områdeplan for Rongøy, og omfang handel er i samsvar med senterstruktur og omland. Utvidinga er også i samsvar med Regional plan for attraktive senter og regionale føresegn.

Saksprotokoll i utval for kultur, idrett og regional utvikling - 21.08.2018

Røysting

Fylkesrådmannen sitt forslag vart samrøystes vedteke som innstilling til fylkesutvalet.

Innstilling til fylkesutvalet

1. Utval for kultur, idrett og regional utvikling ønskjer å stø opp om utvikling av Rong til eit attraktivt senter. Planen har mål og verkemiddel for å vende staden mot sjøen og gjere Rong sentrum tettare, med miljøgate og eit mangfald av funksjonar og aktivitetar i samsvar med *Regional plan for attraktive senter*.
2. Utval for kultur, idrett og regional utvikling meiner at planframlegget har mange gode kvalitetar som vil styrke Rong som eit attraktivt senter og ein god stad å bu på. Det er lagt til rette for eit nett av stiar, parkar, møteplassar og kopling mellom sentrum og sjø. Universell utforming er vektlagt. Planen samsvarar også med retningslinjer i *Regional plan for folkehelse*.
3. Utval for kultur, idrett og regional utvikling meiner at Bustadføremål B8 vil dominere landskapet frå sjøen og ikkje ivareta omsynet til strandsona på ein god måte. Utvalet rår til at føremålet vert trekt lenger unna sjøen, redusert i omfang eller tatt ut av planen.
4. Med heimel i *Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel* gir Fylkesutvalet samtykke til utviding av handel for på Rong slik det er søkt om. Flytting og utviding av handel er innanfor planlagt areal for handel i samband med områdeplan for Rongøy, og omfang handel er i samsvar med senterstruktur og omland. Utvidinga er også i samsvar med Regional plan for attraktive senter og regionale føresegn.

Saksprotokoll i fylkesutvalet - 30.08.2018

Innstillinga vart samrøystes vedteke.

Vedtak

1. Utval for kultur, idrett og regional utvikling ønskjer å stø opp om utvikling av Rong til eit attraktivt senter. Planen har mål og verkemiddel for å vende staden mot sjøen og gjere Rong sentrum tettare, med miljøgate og eit mangfald av funksjonar og aktivitetar i samsvar med *Regional plan for attraktive senter*.
2. Utval for kultur, idrett og regional utvikling meiner at planframlegget har mange gode kvalitetar som vil styrke Rong som eit attraktivt senter og ein god stad å bu på. Det er lagt til rette for eit nett av stiar, parkar, møteplassar og kopling mellom sentrum og sjø. Universell utforming er vektlagt. Planen samsvarar også med retningslinjer i *Regional plan for folkehelse*.
3. Utval for kultur, idrett og regional utvikling meiner at Bustadføremål B8 vil dominere landskapet frå sjøen og ikkje ivareta omsynet til strandsona på ein god måte. Utvalet rår til at føremålet vert trekt lenger unna sjøen, redusert i omfang eller tatt ut av planen.
4. Med heimel i *Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel* gir Fylkesutvalet samtykke til utviding av handel for på Rong slik det er søkt om. Flytting og utviding av handel er innanfor planlagt areal for handel i samband med områdeplan for Rongøy, og omfang handel er i samsvar med senterstruktur og omland. Utvidinga er også i samsvar med Regional plan for attraktive senter og regionale føresegn.

Ingrid Holm Svendsen
Kst. fylkesrådmann

Bård Sandal
regionaldirektør

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Fylkesrådmannen, 23.05.2018

1. Innleiing

Hordaland fylkeskommune har mottatt områdereguleringsplan for Rong senterområde på høying, i brev datert 14.03.18, samt søknad om utviding av handelsareal på Rong, i brev datert 12.04.18, frå Øygarden kommune. Det er føremålstenleg å sjå framlegg til reguleringsplan på høring saman med søknad om utvidng av handel, og at dette vert handsama politisk i same møte.

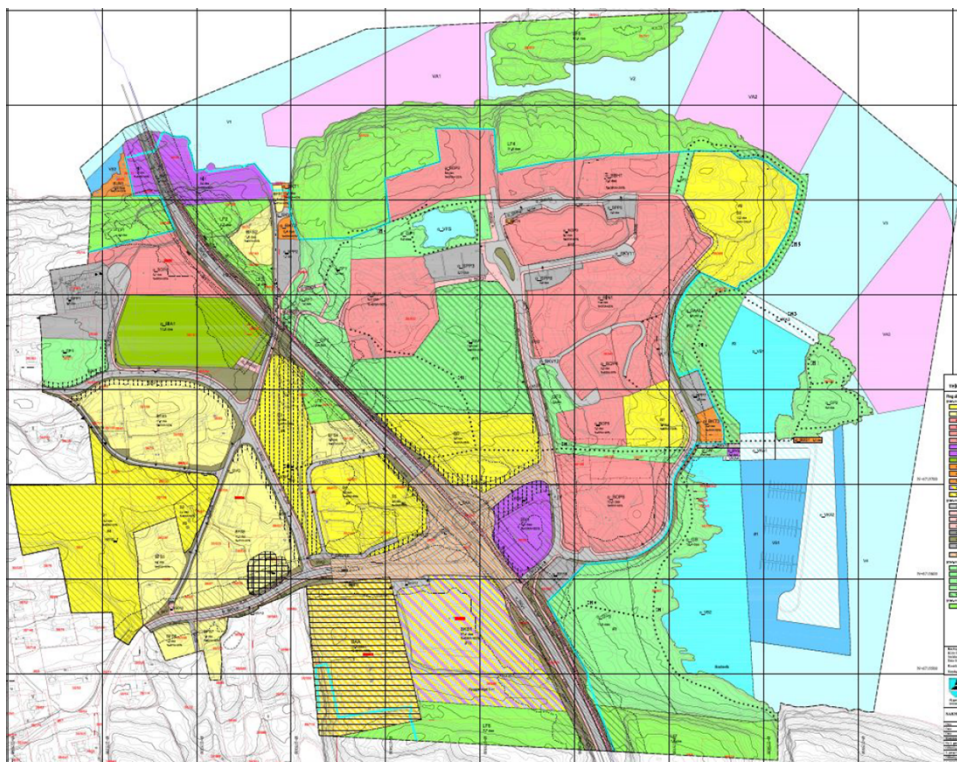
2. Områdereguleringsplan for Rong senterområde

2.1 Bakgrunn

Øygarden kommune har sendt områdereguleringsplan for Rong senterområde på høring med frist 31.05.2018. Fylkeskommunen har fått utsett frist grunna politisk handsaming til når protokoll føreligg etter møtet i Fylkesutvalet 30.08.2018. Hordaland fylkeskommune vurderer planen ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar. Utval for kultur, idrett og regional utvikling (KIRU) har høve til å gje motsegn til planen dersom viktige regionale og nasjonale interesser står på spel.

Når motsegn blir fremma må kommunen endre planen, som regel etter å ha drøfta problemstillingar og løysingar i møte med fylkeskommunen. Dei fleste motsegnene blir avklart i møte med kommunen, men dersom det ikkje blir semje vil planen gå til meking hos Fylkesmannen i Hordaland.

Hovudføremålet med planen er foretting og vidareutvikling av kommunesenteret på Rong. Området skal få tydelegare tettstadspreg med miljøgate og eit tettare utbygd sentrum. Rong skal vere eit kommunalt servicesenter med eit mangfald av funksjonar og aktivitetar. Områdereguleringsplanen skal leggje til rette for stadutvikling som i større grad knyter seg mot sjøen og tilgrensande grøne kvalitetar.



2.2 Planprosess og medverknad

Gjeldande reguleringsplan for Rong senterområde vart godkjent i 2002. Oppstart av planarbeid for endring av gjeldande plan vart vedtatt i Øygarden kommunestyre 13.06.2007. Varsling av oppstart av arbeidet med områdereguleringsplan for Rong senterområde vart sendt ut 13.11.2012. Planprogrammet vart vedteke av kommunen 06.03.2014.

Hordaland fylkeskommune gav innspel til oppstartsmeldinga og planprogrammet, i brev av 14.12.2012. Vi hadde følgende merknader:

- Rong sentrum bør planleggast som ein meir urban sentrumskerne der aktivitetar er synleg frå bakkenivå. Desse må også ha god estetisk kvalitet. Mangfald og funksjonsblanding av fleire typar og storleik av husvære kan gje meir levande sentrumsmiljø. Tilrettelegging for sykkel og gange vil vere med å heve eit levande sentrumsmiljø.
- Faktorar som påverkar folkehelse er mellom anna universell utforming, god tilgang til friluftsområde og sikring av grøntareal, formelle og uformelle møteplassar, trygge omgjevnader og tilrettelegging for gang og sykkelveggar. Vi oppmoda om at det vidare planarbeidet ser på moglegheitene for dette.
- Lite vegetasjon og småkupert terreng gjer at landskapsmessige konsekvensar av utbygging blir særleg synlege. Ein bør søke å unngå å bygge *oppå* høgdedrag, og sjå på byggehøgde i føresegna.
- Sentrumsnær arealbruk bør bygge opp under senteret slik som handel og tenesteyting av detaljvarer.
- Det er behov for eit omstigningspunkt for kollektivreiser i Rong sentrum
- Ein bør unngå privatisering av strandsone
- Det er naudsynt med arkeologisk registrering i tilfelle tiltaket kjem i konflikt med ikkje- registrerte kulturminner. Dette gjeld også maritime kulturminner.

Øygarden kommune deltok i Regionalt planforum 13.06.2018, der det var representantar frå Fylkeskommunen, Fylkesmannen, Fylkeskonservatoren, Statens vegvesen, Mattilsynet og konsulent frå Multiconsult. Kommunen har for øvrig også fått tilskotsmidlar frå Hordaland fylkeskommune til å utarbeide tettstadanalyse for Rong sentrum.

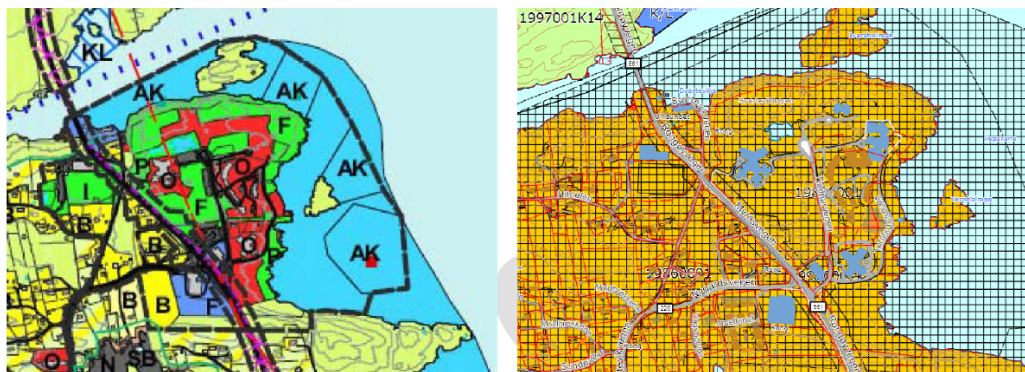
Om vurdering av KU-plikt

Det vart også gjennomført ei ny vurdering om trong for konsekvensutgreiing etter ny Forskrift om konsekvensutgreiing frå 01.07.2017. Jf. §39 i overgangsføresegner i den nye forskrifta, så gjeld ikkje forskrifta for denne områdeplanen då kunngjering av oppstart for planarbeidet vart gjort før 01.07.2017 (kunngjort 13.11.2012). Områdeplanen er difor vurdert til å ikkje vere konsekvensutgreiing-pliktig.

2.3 Gjeldande planar i Øygarden kommune

Arealdelen til kommuneplanen

For Rong sentrum vil det fram til ny kommunedelplan for Rongøy vert vedteken, vera tidlegare Kommuneplan for Rongøy 2006-2014 over gjeldane kommuneplan for Øygarden kommune 2014-2022 (Plan-ID 1259 20140001) som gjeld.



Senterstruktur i Øygarden kommune

Kommuneplanen for Øygarden (2014 – 2022) definerer Rong som kommunesenter. Etter kommunesamanslåing med Sotra og Sund frå og med 01.01.2020 vert Rong eit viktig lokalsenter.

Gjeldande planar for Rong-området

Fremlegg til kommunedelplan for Rongøy var ute på 2. gongs høyring med frist 1. juni 2018. Denne skal handsamast politisk i KIRU i samband med områderegeringsplan for Rong senter. Kommunedelplan for Rongøy legg til rette for nye utbyggingsområde for bustader, mellom anna eit stort område søraust for Rong sentrum der ein planlegg for opp til 350 bustader. Vidare inneheld planen ny molo i Ternholmbukta, utbetring av veg og endra kryssløysningar langs fv. 561 på Rongøy med rekkefølgekav knytt til sanering av kryss i forhold til utbygging av nye større bustadfelt. For Rong sentrum vert det parallelt utarbeidd ei områderegering for vidare utvikling av sentrum, med fortetting, større utbygging og infrastrukturelle løysingar.

3. Innhald i planen

Områderegering er primært ein planform som kan utarbeidast av kommunen etter krav i kommuneplanens arealdel, eller der kommunen finn at det er behov for å utarbeide slik reguleringsplan for eit område for å ivareta verneomsyn eller for å tilrettelegge og legge rammer for vidare planlegging, utvikling og bygging.

Plandokumenta sendt på høyring består av:

- Planskildring (2018)
- Plankart (juridisk bindande)
- Føresegner (juridisk bindande)
- Sakspapir, Utval for drift og samfunnsutvikling si handsaming av Områderegeringsplan Rong senterområde 1. gongs høyring

Hovudføremålet med planen er fortetting og vidareutvikling av kommunesenteret på Rong. Området skal få tydelegare tettstadsprege med miljøgate og eit tettare utbygd sentrum. Rong skal vere eit kommunalt servicesenter med eit mangfald av funksjonar og aktivitetar. Områderegeringsplanen skal leggje til rette for stadutvikling som i større grad knyter seg mot sjøen og tilgrensande grønne kvalitetar.

Planomtalen er grundig og presis, og skildrar planområdet på ein god måte. Sjølv om det ikkje er krav om KU, er det skriva ein heil del om konsekvensar av områdeplanen. Dette er positivt, då konsekvensar skal alltid tydeleggjerast i planarbeid. Planen syner også omsynssoner kor ein må ta spesielt omsyn til frisikt i vegkryss, kulturminne og føresegningsområde.

3.1 Innhald i planen:

Sentrumsutvikling

Rundkøyninga, gangsystemet og miljøgata vil endre karakteren i sentrum. Det vil verte eit tydelegare sentrum med betre kvaliteter og klårare definisjon av gaterommet. Fortetting og bygging rundt rundkøyninga vil gje Rong eit meir urbant preg.

Bustader

Det er planlagt fortetting i sentrumsområdet, tilrettelagt for oppføring av opptil 350 nye bueiningar i området både som konsentrert bustad (rekkehus, blokk, terasseblokk) og frittliggjande bustad. Det er både felt til nybygg og endringar i eksisterande område.

Tenesteyting

Av offentlig- og privat tenesteyting er det regulert inn to nye område: Idretts- og symjehall og kulturhus, samt mogleg utviding av barnehage. Elles kan det innafor etablerte område med offentlig tenesteyting førast opp nye bygg av gjeldande føremål.

Andre byggeområde

Andre byggeområde i planområdet har oppført kommunale bygg, område for kommunaltekniske anlegg, er industri-område eller område for etablert bensinstasjon. Det er også område for naust, fellesbygg og evt badehus. Det etablerte bustadområdet Arsettunet er også regulert inn. Det same gjeld område der Rong kjøpesenter er oppført, som er eit kombinert område for bustadar/forretning og kontor.

Samferdsel

Trafikal infrastruktur inkluderer miljøgate med ny rundkøyning. Undergang ved Rong senter må forlengast for å tilpasse ny gang- og sykkelveg mot rundkøyninga. Elles er det i hovudsak snakk om tilpassingar, og fastsette standardkrav som samsvarer med etablerte anlegg. Når det gjeld kollektiv er det på Rongøy berre foreslått to busshaldeplassar, men med betre gangveggar mellom busstoppa. Planframlegget vil betre forhold for gåande og syklande.

Friluftsliv

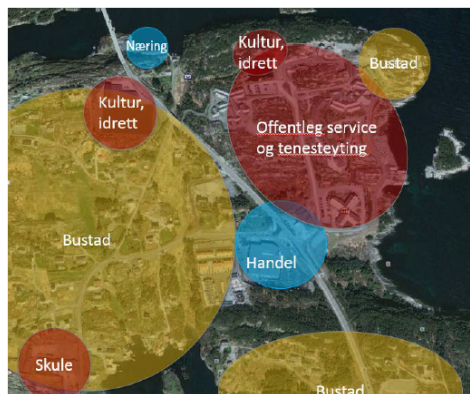
Områdeplanen regulerer hovudgrønstrukturen i området. Åsane i nord, Svartevikhøyene, åsane i sør og Arseta, er i hovudsak satt av som viktige grønne landskapsdrag. Det er regulert eit nett av stiar som bind saman dei ulike byggeområda. Det er ein sti som går frå Arseta langs sjøen gjennom badeområdet, forbi småbåthamna og gjennom det nye bustadområdet, via barnehagen, idrettshallen og ned i dalen ved Svartevikvegen. Den er ein del av den lange stien som går langs stranden på største delen av Rongøy i kommunedelplanen for Rongøy. Det er to andre stiaksar på tvers. Den eine går frå Ternholm (på molo) via bustadområdet nord for rådhuset og bustadområdet nord for rundkøyninga. Den andre stien går frå badeplassen i Ternholmbukta via parken og undergangen til Rong senter.

Barn og unge

Regulerte gangsystem vil betre tilhøve for barn og unge. Det er regulert areal til idrettshall, symjehall og kulturhus nord for ungdomsskulen, og område for idrettsanlegg der Rong stadion er etablert i dag. Dette vil samle fleire aktivitetstilbod og gje betre forhold til både organisert og uorganisert leik og samkvem som fylkesplan for folkehelse vektlegg.

Viktige område for barn og unge som er registrert i planområdet i samband med Barnetråkkregistreringar gjort i 2010 er:

- Kulturhuset og idrettsplassen
- Rong senter/ bensinstasjonen
- Månetoppen, badeplass nedanfor rådhuset



Landskap

Størst verknad på terreng og landskap vil utbyggingane av molo, småbåthamn, bustadfelt langs sjøen og akvakulturområda få. Dei vil verte svært synlege frå sjøen og endre dagens strandsone. Parkområda og krav til kvalitet og landskapstilpassing vil dempe verknaden og bør gje eit nytt, men ikkje dårlegare uttrykk av Rong si sjøside. Idretts- og symjehallen og kulturhuset vil endre situasjonen nord for skulen. Gjennomføring av terrenginngrep og utforming av bygg og parkeringsanlegg vil avgjere korleis området vil verte.

Stransone, friluftsliv og folkehelse

Sjøareala er regulert til fylgjande formål i planen:

- Bruk og verv av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (V 1-5)
- Småbåthamn (VS)
- Akvakultur (VA 1-3)
- Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFS)
- Badeområde (VB 1-2)
- Kombinerte formål i sjø (VKA 1-3)

Byggegrense i sjø er fastsett som funksjonell strandsone i plankartet, og er vist med blå line. Definisjon av funksjonell strandsone: *"Den sona som står i innbyrdes direkte samspel med sjøen både økologisk, topografisk og/eller bruksmessig. Kan vere smalare eller breiare enn 100-metersbeltet."* Områdeplanen regulerer funksjonell strandsone. Mellom lina for funksjonell strandsone og ut mot sjøen er det eit generelt byggeforbod og områda skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

Tiltak som fremmar ålmenta sin bruk i strandsona er tillate og byggeforbodet er oppheva i park- og badeområda, samt småbåtområda aust i planen. Strandsona er aktivert gjennom bygging, strandsti, badeområde og småbåthamn. Det er planlagt for moloar i tilknytning til dette. Skjellokalitetane er teke med så langt dei er innanfor plangrensa. Det er regulert inn Fjordpark aust for fylkesvegen ved undergang til Rong senter. Grønstruktur (inkludert LNF områder) er regulert inn med fleire grader av opparbeiding og tilrettelegging for aktivitet. Eit nett av stiar knyt byggeområda og grønstruktur saman.

Det er sett av store område til grønstrukturføremål som friområde, parkar, naturområde, friluftsområde og annan type grønstruktur. Samla sett omfattar dette eit areal på 75.5 dekar.

4. Vurdering av regionale interesser

4.1 Planfaglege innspel

Utviklinga av Rong sentrumsområde har vore gjennom ein lang og grundig prosess, og det er eit godt utarbeidd planforslag som no er på høyring. Regional plan for attraktive senter tilrår at sentrumsområde blir planlagt heilskapleg gjennom områderegulering for at det offentlege skal kunne sikre ein balanse mellom ulike interesser. Det er positivt at planarbeidet Rong sentrumsområde er gjort som områderegulering.

4.2 Samordna areal og transport

Regional Transportplan for Hordaland (RTP - 2017) og Regional areal- og transportplan for bergensområdet (2017) konkretiserer dei nasjonale måla om ny reisemiddelfordeling og nullvekst i privatbilismen for Bergensområdet. Bergensområdeplanen har som overordna mål at samordna planlegging og eit klimavenleg utbyggingsmønster skal leggje til rette for at transportveksten skjer i tråd med nullvekstmålet, der veksten i persontransporten skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Regional plan for attraktive senter har som eit av hovudmåla at sentera skal vere tilrettelagt for effektiv og miljøvenleg transport i, til og frå sentrum.

Planen legg opp til mindre bilbruk ved å leggje til rette for syklistar og gåande. Dette er positivt og i tråd med dei nasjonale måla som er nedfelt i *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transport-*

planlegging (BATP) som vart vedteken i 2014, der hensikta er at planlegging av utbyggingsmønstre og transportsystem skal legge til rette for mest mogleg effektiv og miljøvennleg transport for å redusere transportbehova.

Utviklinga av sentrumsområdet på Rong må sjåast i samanheng med planane for utvikling av bustadområda langs fv 561 Rongøy. Rong skal vere sentrumsområdet, og her legg ein opp til tettare konsentrasjon av bustader, miljøgate og handel. Inn til sentrumsområdet skal det vere god tilkomst for mjuke trafikantar frå omliggande bustadområder. Føremålet med planen er å styrke lokalsenteret Rong og legge til rette for ei positiv stadutvikling. Dette krev mellom anna ein samferdselsstruktur der areal knytt til bilbruk og parkering er nedprioritert til fordel for gode tilkomstmoglegheiter og opphaldsrom for mjuke trafikantar. Det har vore omfattande dialog med Statens vegvesen for å sikre trygge vegløyningar som prioritetar mjuke trafikantar.

4.3 Samferdsel

Det er fornuftig å etablere ei miljøgate og sikre kryssing av fv 561. Ei miljøgate tillater gjennomkøyring, men her vil vere fartsreducerande tiltak for å sikre tilhøva for dei som går og sykklar. Statens vegvesen anbefalar ein fartsgrense på 30 eller 40 km/t i miljøgater, men det er etablert slike gater med fartsgrense på 50 km/t. Ansvaret for å godkjenne ein miljøgate og dei ulike tiltaka er lagt til vegeigar, og i dette tilfellet er det Hordaland fylkeskommune. Fylkeskommunen er positiv til å etablere ei miljøgate gjennom sentrum av Rong, men vi vil presisere at omsynet til kollektivtransport må vere ivareteke og ikkje medføre redusert framkome for bussar og auka reisetid for passasjerane.



Fylkesrådmannen var i utgangspunktet kritisk til rundkøyringa då den i plankartet verka dominerande og det var sett av eit stort areal rundt med uklart formål. Etter dialog med Statens vegvesen og Øygarden kommune vart løysinga for sjølve rundkøyringa og arealbruk kring denne oppklart, og vi oppfattar at sjølve rundkøyringa og området rundt vil inngå i sentrumsområdet på ein positiv måte utan å virke dominerande.

I områdeplanen er det fokus på å utvikle Rong i samsvar med nasjonale og regionale retningslinjer for *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (BATP)* og det er lagt opp til sentral plassering av kollektivtilbod i Rong. Fylkesrådmannen kan ikkje sjå at kollektivhaldeplass er merka av i plankartet. Vi legg til grunn at plassering og utforming av haldeplass i sentrum skjer i dialog med Skysst/samferdselsavdelinga. Det er viktig å sette av nok areal til universell utforming av haldeplass, samt buss og venteskur. Det er og viktig at haldeplassen ikkje kjem i konflikt med gang- og sykkelvegen gjennom sentrum. Ved skoleområdet må det og settast av tilstrekkeleg plass for kollektivtrafikk.

4.4 Handel og sentrumsutvikling

Transportarbeid i samband med handel har vore i stor vekst. I Senterplanen vert det trekt fram at i perioden 1985 – 2009 auka lengda på innkjøpsreiser med 40 %. Den regionale planen peiker på at lokalisering av handel i senter vil fremje eit berekraftig reisemønster og styrke tilgjenge for heile befolkninga, medan lokalisering av detaljhandel utanfor senterstrukturen vil legge til rette for auka bruk av bil.

For å skape eit attraktivt sentrum i regionsenteret er det ikkje trong for fleire tradisjonelle kjøpesenterbygg, men heller nye bygg som kan vere med å etablere bystruktur og byrom, og handlegatar med opne og aktive fasadar.

Busshaldeplass ved kjøpesenteret på Rong skal bestå. Kjøpesenteret ligg innafor sentrumsavgrensinga for Rong, sør i planområdet vest for Fv 561. Rong sentrum får i så måte eit tyngdepunkt i sør-vest. Det er kommunen som avgjer kor sentrum skal vere og kor stort, innafor rammene til Senterplanen. Føresetnaden for at eit senter/sentrum skal fungere optimalt er at flest mogleg tilbod og funksjonar er lokalisert innafor ei

gangbar kjerne. Det er positivt at daglegvarebutikken som flyttar til kjøpesenteret ligg sentralt og er lett å reise kollektivt til. Illustrasjon under syner sentrumsavgrensinga for Rong, samt kvar kjøpesenteret og busshaldeplass er.

Planen sine føresegner stiller krav om at Rong skal utviklast til ein gangbasert tettstad. Ein variert, god og trygg oppleving frå gateplan skal etter planens krav vere hovudpremiss for plassering, utforming og kvalitative val av infrastruktur, uterom (herunder gater, areal for gonge og sykling, torg/plassar og felles uteareal), bygningar og vegetasjon. Dette gjeld både for detaljplanar og byggetiltak. Dette er positive element som bidrar til ei god sentrumsutvikling.

4.5 Bustader

Dei planlagde bustadene skal supplere dagens bustadstruktur med fleire leilegheiter og rekkehus. Planen regulerer to typar bustadføremål: Frittliggjande småhus BFS 1– 8 er allereie utbygde område med varierende potensiale for fortetting. Bustadar B 1-8 er nye felt som kan byggast med rekkehus eller blokker. Det er positivt at planen legg opp til varierte bustader. Bustadreguleringa samsvarer godt med Regional plan for folkehelse 2014 – 2025, der retningsline lyder: *2.1 Bustadområde bør lokaliserast etter nærleiksprinsippet med gang- eller sykkelavstand til grunnskule, barnehage, daglegvarehandel, offentlege tenester og kollektivtransport.*

Visjonen med plasseringa for bustadfelt B8 er at det skal møte sjøen. Dette føremålet er i strid med gjeldande kommuneplan. Fylkesrådmannen vurderer også at føremålet ikkje ivaretek omsynet til strandsona på ein god måte. Meir om dette under strandsona.

4.6 Friluftsliv, folkehelse, barn og unges interesser

Øygarden er i dag bilbasert. Det er mykje pga. lange avstandar, men også fordi det er lite tilrettelagt for mjuke trafikanter. Planen foreslår eit nett av stiar og gangvegar som saman med fortau, gang- og sykkelvegar gjer det lettare og meir fristande å sykle og gå i Rongområdet for dei som har høve til det. Delar av nettet vil vere universelt utforma, men nokre stiar/snarvegar vil vere best egna for dei som er ført til beins. Nettet av stiar og gangvegar vil vere nyttig for ferdsel mellom målpunkt i Rong, men og for trening og turar på fritida. Etablering av desse vil vere viktige i kommunen si satsing på betre folkehelse. Stiane skal kople aktivitetsområde, møteplassar og målpunkt. Tre parkar i planområdet skal opparbeidast som høvesvis del av ny idrettshall, til bade- og aktivitetsområde og som kopling mellom sentrum og sjø. Detaljer i utforming og innhald vil verte avklara i detaljplanar og enkeltsaker. Det er krav om god universell utforming og sykkelparkering.

Dei to viktige årsryggane i sør og nord er i hovudsak satt av til friluftsmål for sikre dei som rekerasjonsområde og landskapselement. Dette er positivt, både i høve til lokalklima, fjernverknad, identitet for staden og for gode naturopplevingar.

Planen ivaretek friluftsliv, folkehelse og barn og unges interesser på ein god måte som samsvarer med regionale retningslinjer. Planen legg til rette for aktivt og deltakande liv gjennom å etablere trygge og attraktive gang- og sykkelvegar, særleg til skular. Parkane vil også invitere til fysisk aktivitet.

4.7 Strandsone og landskap

Øygarden er en kystkommune som tidlegare var vendt mot sjøen. I dag har staden har ikkje noko forhold til sjøen. Planen legg til rette for bading, rekreasjon og båtliv langs stranden i to parkar og ei småbåthamn med gjestebrygge. Ein strandpromenade eller kyststi vil gje betre høve til å bevege seg langs sjøen og nye bustader vil ved sjø i sentrum gje meir aktivitet langs kystline, gje sosial kontroll og auke kjensla av tryggleik i eit område som i dag er aude. Ternholmbukta er planlagt for auka bruk av strandsone. Med å opne opp med parkdrag, vil sjøen og vere meir til stades i sentrum.

Visjonen til Rong om å vende seg mot sjøen er god. Dette vil også kunne vere med på å styrke Rong sin identitet og eigenart som stad. Men all utbygging har verknad på landskapet. Planlegginga må difor sikre at byggjetiltak og infrastruktur innordnar seg dei fysiske omgjevnadane – ikkje minst i strandsona.

Bustadføremål B8 har ein plassering i sjølina på eit høgdedrag. Ei utbygging her vil bli svært synleg med store nær- og fjernverknader. Det er planlagt 106 einingar à 100 m² her, på 4. etg med tilbaketrekt 5. etg. Det er ei utbygging av større dimensjonar som vil dominere landskapet frå sjøen. Landskapet er også bratt i dette området. Ved bygging i skrånande terreng bør ein leggje vekt på terrengtilpassing av nye bygg og unngå store skjeringar og fyllingar. Bustadføremål B8 tek ikkje omsyn til strandsona og landskap, og dette er uheldig. Fylkesmannen rår til at B8 vert trekt lenger unna strandsona, redusert i omfang eller teke ut av planen.

Småbåtanlegg og molo, føremål VKA1 og VKA2, framstår som svært omfattand i sentrumsområdet. Fylkerådmannen rår til at det blir redusert i omfang.

4.8 Akvakultur

Det er sett av tre områder for akvakultur innanfor planområdet. Det er skjellokalitatane aust og vest for Ivarsholmen, samt skjellokaliteten vest for Terneholmen. Eksisterande konsesjonsområda for akvakultur er tatt med i planforslaget. På denne måten kjem ikkje eksisterande næring i konflikt med ny områdeplan.

4.9 Kulturminne og kulturmiljø

Innafor planområdet for områdeplan Rong senter var det per november 2017 kjend eitt automatisk freda kulturminne; ein steinalderlokalitet (Askeladden id 95514). Det var også kjend ein ikkje-freda funnstad (Askeladden id 172015). Områdeplanen for Rong senterområde, Øygarden kommune, vart lagt ut til offentleg ettersyn i brev datert 14.03.18. Planforslaget vart då vurdert til å vere i konflikt med det automatisk freda kulturminnet, Askeladden id 95514. I vårt brev datert 08.11.17, stilte vi krav om endring av plankartet og trong for utsett frist for fråsegn. Hordaland fylkeskommune oversende saka til Riksantikvaren 24.04.18 med tilråding om dispensasjon frå kulturminnelova for det automatisk freda kulturminnet id 95514. Riksantikvaren er rette mynde etter forskrift til kulturminnelova til å avgjere om det kan gis dispensasjon frå automatisk freding.

Riksantikvaren finn i brev datert 05.06.18, sjå vedlegg, at forslag til områdeplan for Rong senterområde, Øygarden kommune, kan godkjennast under føresetnad av at det blir gjennomført arkeologisk utgraving av det råka automatisk freda kulturminnet Askeladden id 95514 før tiltak etter planen vert realisert. Riksantikvaren har i tillegg endra vernestatus på den ikkje-freda funnstaden, Askeladden id 172015, til automatisk freda, og gir dispensasjon frå kulturminnelova også for dette kulturminnet, med vilkår om arkeologisk utgraving.

I medhald av kml § 10 skal kostnadene ved arkeologiske utgravingar dekkast av tiltakshavar. Vedtak om omfang og kostnader av den arkeologiske utgravinga kan først skje etter at reguleringsplanen er endeleg vedteken. Vi gjer merksam på at arkeologiske utgravingar normalt berre let seg gjennomføre i sommarhalvåret, og at tiltakshavar må ta omsyn til dette i si planlegging.

Tiltakshavar må varsle Hordaland fylkeskommune i god tid før tiltak etter reguleringsplanen er ynskt realisert. Riksantikvaren vil då fatte vedtak om omfang/kostnader av den arkeologiske utgravinga, eit vedtak som vil kunna påklagast i medhald av forvaltningslova §§ 28 og 29.

Universitetsmuseet i Bergen har utarbeidd eit kostnadsoverslag for utgraving av dei råka kulturminna. Forslaget er på 2 112 000,- NOK. Forslag til prosjektplan med arbeidsomfang og kostnader vil bli nærare gjennomgått av Riksantikvaren før det blir fatta endeleg vedtak etter kulturminnelova § 10. Det er ei føresetnad for dispensasjon frå kulturminnelova at følgjande tekst blir teke inn i reguleringsplanen sine felles føresegner:

«Før realisering av føremål o_SAA eller o_SKV2 med tilhøyrande annan veggrunn skal det gjennomførast arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet Askeladden id 95514, som er merka som område for føresegn #14. Utgravinga skal gjerast før det første av dei to føremåla skal realiserast.

Før realisering av o_SKV2 med tilhøyrande annan veggrunn skal det gjennomførast arkeologisk utgraving av det automatisk freda kulturminnet Askeladden id 172015, som er merka som område for føresegn #15.

Tiltakshavar skal ta kontakt med Hordaland fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomførast, slik at omfanget av den arkeologiske granskinga kan bli fastsett.»

Dispensasjon frå den automatiske fredinga gjennom planvedtaket føreset at plankartet vert endra i tråd med Riksantikvaren sine krav (id 172015 må merkast med område for føresegn #15 i plankartet), og at ovannemnde tekst blir innarbeidd i reguleringsføresegnene. Dersom kommunen klargjer at ovannemnde tekst ikkje blir inkludert i planen sine føresegner, og fylkeskommunen ikkje finn å ville fremje motsegn til planen, må fylkeskommunen umiddelbart varsle Riksantikvaren om dette. Riksantikvaren vil i så fall normalt fremje motsegn til planen, jf. vedlagt brev frå Riksantikvaren.

5. Søknad om utviding av handelsareal

Hordaland fylkeskommune har mottatt søknad om samtykke til utviding av handelsareal på Rong, i brev datert 12.04.18, frå Øygarden kommune. Kjøpesenteret «Rong senter» har i dag eit areal på 7.300 m². Utvidinga det er søkt om er på 1.500 m², som totalt gir 8.800 m² handelsareal. Utvidinga gjeld flytting av Kiwi-butikken på Søre Sæle flyttes 2 km sørover til kjøpesenteret på Rong. Dei planlagte bustadene i sentrum vil ligge i nærområda til kjøpesenteret.

5.1 Heimel for Hordaland fylkeskommune sin handsaming av søknad om samtykke

Hordaland fylkesting vedtok 10. desember 2014, sak 83/2014 *Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel* (heretter omtala som Senterplanen).

Senterplanen har som hovudmål at Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Kapittel 4 i Senterplanen omhandlar handel og kjøpesenter. For dette tema er det i planen definert eit overordna mål, og delmål i tre punkt. Desse er:

Overordna mål:

Sentera skal vera attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen.

Delmål:

1. Dekningsgrad for detaljvarehandel skal balanserast mot folketal i handelsområdet definert av kommunen.
2. Ny detaljvarehandel skal i hovudsak lokaliserast i senter og innanfor sentrumsområdet.
3. Daglegvarehandel skal lokaliserast i senter eller nære bustadområde.

Senterplanen har både ei føresegn (4.1) og retningslinjer (4.2 – 4.6) når det gjeld etablering av handel. Føresegna definerer dei krav som må oppfyllest og er juridisk bindande for både kommunar og utbyggjarar. Retningslinjene gir rettleiing om prosess og sakshandsaming knytt til handelslokalisering.

Føresegn

Med heimel i § 8-5 i plan- og bygningslova gjeld føresegn pkt. 4.1 i 10 år frå 10.12.2014 eller til punktet blir erstatta av føresegn i kommunal arealplan:

4.1 Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillatt i fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelscenter og lokalsenter definert i Regional plan for attraktive senter eller i kommuneplan.

Nytt bruksareal for detaljhandel skal vere innanfor sentrumsutstrekninga definert i kommunal plan. Der det ikkje er fastsett ei sentrumsutstrekning i kommunal plan, gjeld retningslinjer for arealplanar i sentrumsområde pkt. 2.3 i denne planen.

Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m² krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10.12.2014. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke.

Det gjeld unntak for: - Ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m² samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter. - Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.

Føresegna set krav om at ved nytt eller samla bruksareal for detaljhandel over 3000 m² (BRA) skal planen ha samtykke for etableringa. Samtykke vert gitt av Hordaland fylkeskommune. I planvedtaket av 10.12.2014 er det delegert til fylkesutvalet å avgjerda slikt samtykke. Før samtykke kan gjevast skal fylkesmannen høyrast i saka.

5.2 Vurdering av samtykkesøknad

Samtykkesøknaden er vurdert mot mål, føresegn og retningslinjer i Senterplanen. Senterplanen har som hovudmål at Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Vidare seier hovudmålet i planen at sentera skal vere attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen. Det er eit delmål i Senterplanen - Daglegvarehandel skal lokaliserast i senter eller nære bustadområde.

Behov for areal til handel

Regional føresegn seier at samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet senteret skal tene.

Retningslinjene til Senterplanen seier at ei handelsanalyse mellom anna skal vurdere kva som er totalt arealbehov for handel i eit omland og korleis dette skal fordelast i senterstrukturen. Det skal takast utgangspunkt i eit bruksareal for detaljhandel på 2 m² pr. busette i det definerte omlandet.¹

¹ 2 m² handel per person byggjer på «Stavangermodellen». Stavanger sin modell for å berekne dimensjonering av handelstilbod er ei tilpassing og vidareutvikling av den såkalla «Oslomodellen». Både Oslo- og Stavangermodellen nyttar omsetning pr. m² butikkareal på 40 000 kr. Stavangermodellen tek utgangspunkt i kjøpekraft på ca. kr 77 000 per person i Stavangerområdet i 2014. Slik kjem dei fram til eit forenkla storleiksforhold mellom kjøpekraft og omsetning per m² (77 000/40 000 = 1,9), og ei tommelfingerregel om at kvar innbyggjar i regionen gjennomsnitt har kjøpekraft til å holde liv i ca. 2 m² butikkareal (Senterstruktur og handelslokalisering i Stavanger – Fagrapport til kommuneplan 2014 – 2029). I Hordaland har vi tal på omsetning per m² salsareal i kjøpesentera, snitt for Hordaland i 2014 var omlag 36 000 kr per m². Gjennomsnittleg omsetning per innbyggjar i fylket same år var omlag 78 500 kr. Dette gir oss 2,18 m² handelsareal per innbyggjar. Fagrapporten til Stavanger peiker også på at det er rimeleg å tru at krava til arealeffektivitet vil auke i handelsnæringa, særleg med tanke på sterk konkurranse frå

I samband med områdereguleringa er det gjort vurderingar kring arealbehov til detaljhandel. Per i dag er det ca. 9.200 m²-BRA utbygd i det kombinert feltet BKB1 (kjøpesenter med bustader). Næring/detaljhandel i dette feltet utgjør i dag ca. 7.890 m² BRA, mens bustad utgjør ca. 1.310 m² BRA. Områdeplanen legg opp til ei auke i utbyggingskapasitet på ca. 2.120 m² BRA i feltet. Dersom arealkapasiteten som områdeplanen legg opp til berre byggast ut som detaljhandel, vil den samla detaljhandelsareal vere omtrent 10.000 m² BRA. Områdeplanen legg til grunn den regionale planen sitt krav om samtykke frå Fylkeskommunen som en føresetnad for ytterligere utbygging av detaljhandel.

Samtykkesøknaden legg fram ønskje om flytting av daglegvareforretning til kjøpesenter på Rong, som gir ei utviding av kjøpesenteret i føremål BKB1 på 1.500 m². Dette gir ein total på 8.800 m² handelsareal på kjøpesenteret. Denne utvidinga er innanfor planlagt areal for handel ihht områdeplanen. Tabellen under, basert på befolkningsgrunnlaget i Øygarden i dag og framskriving, gir eit bilete på kor mykje handelsareal det er trong for på Rong i 2018. Det er viktig å understreke at dette er berre eit utgangspunkt og at det er kommunane som skal avgjere fordelinga i arbeid frem over. Dermed er utvidinga også innanfor HFK sine prognosar.

Øygarden	Befolkning	Behov for handelsareal
2018 (HFK middelprognose):	4877 personar	= 9 754 m ² handelsareal
Framskrivning 20 år – 2038 (HFK middelprognose):	5341 personar	= 10 682 m ² handelsareal

Fylkesmannen i Hordaland sin uttale

Hordaland fylkeskommune sendte søknad om samtykke til Fylkesmannen i Hordaland for uttale i brev den 05.06.2018. Fylkesmannen gav uttale til samtykkesøknaden i brev datert 16.05.2018. Utdrag frå brev: *Saka gjeld flytting av daglegvarebutikk frå Søre Sæle til Rong. Rong er definert som kommunesenter i dagens Øygarden kommune, og i den nye kommunen vil Rong bli eit viktig lokalsenter. Fylkesmannen har ikkje særskilte merknader til omsøkt flytting. Ei slik flytting vil vere i samsvar med føringane som ligg til grunn for Regionalplan for attraktive stader i Hordaland.*

Fylkesmannen meiner at flytting av daglegvarehandel til Rong senter er i samsvar med Regional plan for attraktive senter i Hordaland, og har ikkje særskilte merknader.

5.3 KONKLUSJON HANDEL

Flytting og utviding av handel er i denne saka innanfor planlagt areal for handel i samband med områdeplan for Rongøy, og omfang handel er i samsvar med senterstruktur og omland. Utvidinga er også i samsvar med Regional plan for attraktive senter og regionale føresegn. Fylkesrådmannen rår til samtykke.

netthandelen. Vidare visar rapporten til tal frå Tyskland og trendar internasjonalt om høgare arealeffektivitet (opp mot 1,5-1,6) enn 2 m².