

Hordaland Fylkeskommune
 Regionalavdelinga
 PB 7900
 5020 Bergen

DERES REFERANSE
 2017/13734

VÅR REFERANSE
 10202326
 Tuva Løbach
 Jørgensen

DATO
 13.09.18

Klage på avslag om samtykke til etablering av handelsareal

Det vises til vedtak av 21.06.18, PS 179/18, arkivnr. 2017/13734. I vedtaket avslås søknad om samtykke til etablering av handelsareal på Smålonane i Fjell kommune.

Med dette påklages vedtaket. Vedtaket anmodes omgjort slik at samtykke gis.

Her oppsummeres hovedbegrunnelsen for at vilkårene for å samtykke til etableringen er oppfylt:

- Etableringen er i samsvar med kommunens langsiktige planer for utvikling av området.
- Etableringen er i samsvar med de overordnede, statlige retningslinjene for arealplanlegging og fortetting.
- Smålonane er et område i vekst hvor planlagte handelsområde er en naturlig del av utviklingen av regionsentrum
- Med utvidelsen motvirkes handelslekkasje til fastlandet.
- I samsvar med målsettingen om nullvekst ettersom langkjøring vil reduseres, i tillegg til at det blir redusert trafikk over Sotrabraua.
- Etableringen vil styrke det etablerte handelstilbudet.
- En tillatelse vil være i samsvar med departementspraksis i nyere tid.



Saken gjelder:

Søknaden gjelder etablering av ny bebyggelse til detaljvarehandel og plasskrevende varer på Smålonane 34 m.fl., i Fjell kommune. Handelsområdet legger opp til arealkrevende butikker, i tillegg til at det tilrettelegges for myke trafikanter og legges til rette for aktivitetsområde for større barn. Området er under regulering, og i forbindelse med at reguleringsplanen er lagt ut på offentlig ettersyn, er det også søkt om samtykke til etableringen etter Regional plan for attraktive senter i Hordaland, § 4-1. I forkant av innsending av søknad ble det utarbeidet en handelsanalyse.

Søknad om tillatelse til etablering er sendt Hordaland fylkeskommune i brev datert 05.04.18. Søknaden ble avslått i vedtak datert 21.06.18.

Om vedtaket:

Her gjennomgås kort de momenter som er angitt som hovedbegrunnelse for avslaget i vedtaket av 21.06.18.

- Regional plan stiller krav om at ny bebyggelse for detaljhandel skal være innenfor sentrumsdekning definert i kommunal plan.
- Smålonane ligger tett på kjerneområdet for dagens sentrum, men i feil retning sett hen til planlagt vekst og utvidelse av sentrumskjernen.
- Handelsanalysen viser at bilbruken i Straume Sentrum er forventet å øke som følge av reguleringsplanen og at handelsetableringen derfor er i motstrid med byveksttalen og nullvekstmålet.
- Fylkesmannen har konkludert med at dagens sentrum vil kunne svekkes, og at handelskonseptet strider mot statlige og regionale føringer for handelslokalisering, og er for omfattende i størrelse til at det bør åpnes for samtykke.
- Reguleringsbestemmelsene åpner for møbelsenter, teppesenter, utsalg av hvite- og brunevarer, hvilket er i strid med de regionale planbestemmelsene.
- Fylkesrådmannen anbefaler ikke å gi samtykke med mindre bestemmelsene endres i samsvar med unntakene i den regionale planen.

Begrunnelse for klagen:

I denne konkrete saken foreligger spesielle forhold som Fylkeskommunen ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til i sin vurdering av saken, og som bør medføre at samtykke til etablering av handelsareal på Smålonane kan gis.

- Smålonane som sentrumsområde i vekst

I det påklagede vedtaket er det lagt vekt på at området ligger utenfor område avsatt til sentrumsdekning i kommunal plan. Det er riktig at området ikke er avsatt til sentrumsområde i KDP for Straume. 2005- 2018, hvor området er avsatt til nærings- og forretningsområde.

I kommuneplanens arealdel (KPA) for Fjell kommune (2015 – 2026) er området avsatt til sentrumsformål. KPA er vedtatt i juni 2015, hvilket innebærer at den i utgangspunktet har forrang foran Regional plan for attraktive senter i Hordaland, som er vedtatt 12.10.14, jf. pbl. § 1-5.

At tiltaket er i samsvar med KPA hva gjelder formål, må vektlegges i vurderingen. KPA er vedtatt etter både den regionale planen og KDP. Den angir arealstrategien for planperioden, og gir overordnede føringer for den fortetting og arealutnyttelse som er ønskelig i et langsiktig perspektiv. Det er i utgangspunktet retningslinjene fra KPA som overordnet plan som skal være styrende i planarbeidet.

I Fylkeskommunens avslag er det vist til at Fylkesmannen legger til grunn at området er for stort til at det er i samsvar den regionale planen. Når området er avsatt til sentrumsformål i KPA som er vedtatt *etter* regional plan, er utgangspunktet at dette skal gå foran. Det er anledning til å fravike en regional plan i andre kommunale planer, og i de tilfellene må berørte myndigheter som er uenige påklage planvedtakene eller fremme innsigelse.

KPA er vedtatt med gjeldende plankart og det er ikke grunnlag for en omkamp slik det kan tyde på at Fylkeskommunen ønsker ved å være negative til utbyggingen.

Vurderingen av områdets størrelse og utviklingen av fremtidig naturlig sentrumsområde er mangelfull. Det er ikke sett hen til ferdselsmønstrene og avstandene som er angitt i søknaden, og heller ikke hva slags områder som ligger mellom Sartor senter og tiltaksområdet. Det fremgår heller ikke om det er vurdert hvordan det nye arealet supplerer eksisterende sentrumsområde, og bidrar til å styrke kvalitetene området innehar i dag.

Det er naturlig å se på området på Smålonane som et sentrumsområde i samsvar med det Fjell kommune gjør. Området er avsatt til sentrumsformål i KPA, og ligger ti minutter gange fra dagens sentrum. Det fremstår som en naturlig utvidelse. Det er gang- og sykkelavstand fra kollektivknutepunktet på Straume, og tilbudet som skal etableres er utfyllende til dagens tilbud. Tiltakets plassering innebærer at man unngår en for spredt næringsstruktur, samtidig som nærhet til overordnet kollektiv- og veinett er sikret.

Det er ingen alternative lokasjoner i kommunen for den typen etablering som her er aktuell. Det er ikke areal tilgjengelig nærmere det etablerte sentrum, og etablering lenger unna sentrum kan bidra til handelslekkasje. Fylkeskommunens manglende samtykke kan dermed føre til at innbyggerne i Fjell og omliggende kommuner vil måtte bruke bil for å kjøre til fastlandet for å handle de varetypene som de burde kunne handle nærmere eget bosted og eget sentrum. Det er sannsynlig at de som bor både i Fjell kommune, og i den nye sammenslåtte kommunen, i størst mulig grad vil være lojale til det lokale handelstilbudet, såfremt muligheten ligger til rette for det.

Ved aktivt å motarbeide kommunens ønske om etablering av handel med plasskrevende varer helt inntil etablert sentrum i et område satt av til fremtidig sentrumsområde, vil fylkeskommunen hindre utvikling av den nye sammenslåtte kommunen, og gjøre det vanskeligere å nå kravet om nullvekst i biltrafikk.

Videre er det et sentralt moment at kommunen er i en prosess hvor den skal slås sammen med Sund og Øygarden. Man er dermed i en situasjon hvor det etableres en ny storkommune i vekst, hvor handelsanalysen i dag viser at det totalt sett er underdekning på handel i den nye kommunen. Etableringen på Smålonane vil avhjelpe denne situasjonen, samtidig som en får effektiv arealbruk med samlokalisering med eksisterende sentrumsområder.

Fylkeskommunen konkluderer med at etableringen vil kunne svekke dagens sentrum. Handelsanalysen viser at det ikke er tilfellet. Virksomheten som søkes etablert på Smålonane vil supplere dagens sentrum på Straume og styrke statusen som regionsenter. På den måten legges det til rette for vekst, i samsvar med kommunens ønsker og overordnet plan.

Selv om etableringen på Smålonane vurderes å være en naturlig forlenging/utvidelse av eksisterende sentrumsområde, er det ikke tale om et konkurrerende område. Der eksisterende etablering har klart definerte sentrums kvaliteter gjennom etablerte uteområder, og samlingspunkter på gateplan, legges det til rette for arealer uten tilsvarende kvaliteter på Smålonane. Det er dermed ikke tale om direkte konkurranse mellom områdene hverken hva gjelder type virksomhet eller utforming av områdene. Det vises i det øvrige til handelsanalysen.

Etablering av de planlagte handelskonsepter med plasskrevende varer, supplert av noen få arealkrevende handelskonsepter, vil styrke den lokale senterstruktur og skape et bærekraftig tettsted i samsvar med den regionale planens målsettinger.

• Tiltaksområdets plassering og transport

Fylkeskommunen har i sitt vedtak fremhevet at tiltaket er i strid med byvekstavtalen og nullvekstmålet. Byvekstavtalene er et viktig virkemiddel for å gjennomføre nullvekstmålet.

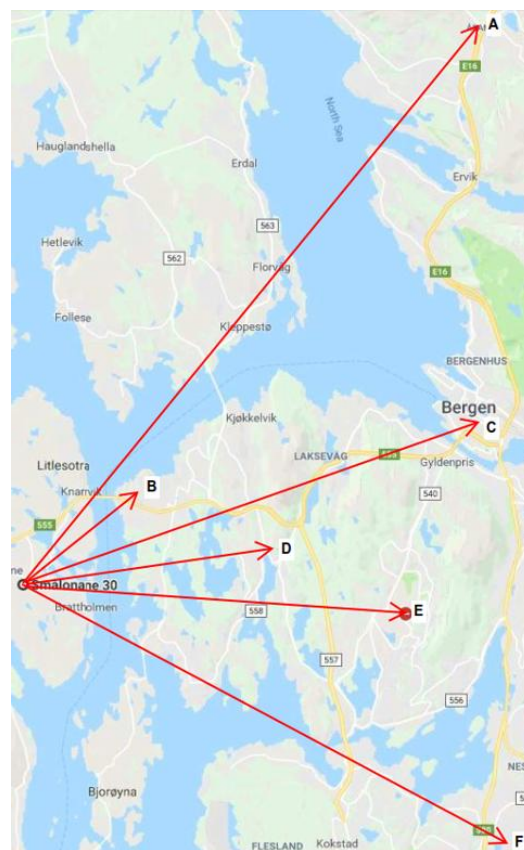
Innledningsvis bemerkes at dagens byvekstavtale er geografisk avgrenset til Bergen kommune. I etterkant av vedtakelse av siste Nasjonal Transportplan 2018 – 2029 er det igangsatt arbeid med byvekstavtale som omfatter også omegnskommunene. Arbeidet er pågående, og hva utfallet blir er foreløpig ikke mulig å fastslå. Det foreligger ikke beregninger som viser at nullvekstmålet blir vanskeligere å nå ved den foreslåtte etableringen. Snarere er det sannsynlig at færre vil reise fra øyene inn til Bergen for å benytte tilsvarende handelstilbud der.

Den eksisterende byvekstavtalen for Bergen kan uansett ikke legges til grunn for vurderinger av utvikling i Fjell kommune. De to kommunene står overfor ulike utfordringer hva gjelder trafikk. Sotra-kommunene har i dag en betydelig handelslekkasje til Bergen og omegn, hvilket fører til økt bilkjøring inn til Bergen fra disse kommunene. Det er et mål i den regionale planen å legge til rette for «at innbyggjarane ikkje treng å dra langt for å nå handelstilbod». ¹ Illustrasjonen til høyre viser handelslekkasjen til kjøpesentre i Bergen.

Utbygging på Straume i samsvar med den omsøkte planen vil bygge opp under dette målet, og bidra til redusert behov for personbiltransport over lengre strekninger.

Nullvekstmålet må sees i sammenheng med retningslinjene for arealplanlegging slik de fremkommer av statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. ²

Planretningslinjene skal ligge til grunn for all arealplanlegging, herunder også regionale planer. I planretningslinjene er det gjennomgående lagt vekt på at vekst i regionene bør knyttes mot kollektivknutepunktene, slik at behovet for transport med bil reduseres. Å redusere behovet for bil innebærer imidlertid ikke å nekte nye etableringer. I dette tilfellet er konsekvensen av å nekte etableringen at man legger til rette for



¹ Regional plan for attraktive senter, s. 42.

² <https://www.regjeringen.no/contentassets/689bae9d728e48e8a633b024dcd6b34c/sprbatp.pdf>

handelslekkasje til omegnskommunene, samt at man opprettholder langreist handel. Dette er ikke i samsvar med prinsippene om å redusere bilkjøring og tilrettelegge for miljøvennlig transport.

Det vises til retningslinjene pkt. 4.3, hvor det fremgår at det «i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter bør det legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon. I områder med stort utbyggingspress bør det legges til rette for arealutnyttelse utover det som er typisk». Det planlagte tiltaket ligger i gåavstand til kollektivknutepunktet på Straume, i et område som er godt egnet for fortetting. Tiltaket er i samsvar med føringene i de statlige planretningslinjene hva gjelder lokalisering.

Videre kan en ikke se at hensynet til kommunesammenslåingen er vurdert. Som det fremgår av handelsanalysen er det stor underdekning i Øygarden og Sund. Det innebærer at beboerne reiser ut av sine respektive kommuner for å få tak i de varene de har behov for. Straume er det naturlige knutepunktet for handel sett hen til infrastruktur og det eksisterende handelsområdet. Når varer ikke er tilgjengelige her vil det fortsatt være lekkasje til omegnskommunene, med bil som hovedtransportmiddel.

Det vises til Kommunal- og moderniseringsdepartementets uttalelse i sak 2013/4635, om etablering av Europris-forretning i Nome kommune. Her vektlegger departementet at arealet var «bare ca 1,5 km fra Ulefoss sentrum, og en forretning her vil kunne føre til mindre kjøring til Bø eller Skien». Det samme er tilfelle i denne saken – etablering på Straume er et effektivt middel for å motvirke handelslekkasje og lengre kjøreturer til omegnskommunene.

Videre anføres det at en nektelse til etablering som omsøkt kan medføre at presset på etablering av tilsvarende øker på andre arealer i kommunen, hvor hensynet til tilknytning til kollektivnett og fortetting i sentrale områder vil bli tilsidesatt. Slik sett foreligger ikke reelle alternative lokasjoner for denne typen etableringer i kommunen.

Fylkeskommunen har i sin saksfremstilling vist til at det er i strid med nasjonale og regionale føringer å tilrettelegge for bilbasert handel. Det er riktig at det i planlegging skal legges vekt på å begrense biltrafikken. Hensikten er å redusere miljø og klimabelastningen lokalt og globalt, sikre by- og tettstedssentre, motvirke byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Disse hensyn er vektlagt i planleggingen av dette prosjektet. Mål om reduksjon i biltrafikken innebærer likevel ikke at all vekst skal strupes og at det ikke er anledning til å legge til rette for handel som krever bruk av bil.

Arealkrevende handel vil alltid i noe grad være bilbasert, da kollektivtransport ikke er et alternativ ved kjøp av store varer eller varer som handles inn i store volum. Det innebærer at det er svært viktig at man i planleggingen av denne type handel forsøker å knytte seg på sentrumsområdene og eksisterende infrastruktur, i samsvar med de statlige planretningslinjene.

Avstanden fra kollektivknutepunktet på Straume til Smålonane er 800 meter, hvilket er å anse som gåavstand. Sykkellavstand er regnet som inntil 3 kilometer, hvilket oppfylles. Området har god tilknytning til eksisterende veinett, og det er gode forbindelse for myke trafikanter mellom omsøkt prosjekt og de sentrale delene av Straume. Hensynet til de regionale målene er klart vektlagt i søknaden og kommunens behandling av saken.

I saksutredningene er det også vist til at det er høy parkeringsdekning på Straume, og at man med dette legger opp til økt bilbruk. Dette fremstår som en noe enkel vurdering. For det første er det vist til parkeringsmulighetene på Straume under ett, uten at det er kommentert at området på Smålonane også er underlagt krav til parkering i overordnede planer. Videre er det i planleggingen av utbyggingen på Smålonane lagt vekt på en lavere parkeringsdekning enn det som fremgår av parkeringsnormen for Fjell kommune, nettopp for å understreke at prosjektet er i samsvar med overordnet ønske om reduksjon i biltrafikken.

En kan heller ikke se at fylkeskommunen har differensiert mellom de ulike typene parkering i området. I kystbygarasjen og ved Straume Terminal er det blant annet avsatt 182 parkeringsplasser for kollektivreisende. Det er i samsvar med ønsket om sammenhengende transportløsninger, hvor en kan komme til kollektivknutepunkt med bil. Antallet parkeringsplasser er dermed ikke i seg selv et argument for at det legges opp til en vesentlig økning i bilbruken.

Det er også unyansert i forhold til hva en legger i «økt bilbruk». De som vil benytte dette handelsarealet, ville brukt bil for å kjøre til tilsvarende tilbud utenfor kommunen. Det at en kan stoppe på Straume og handle, fremfor å kjøre til Bergen, bidrar til redusert bilbruk. Slik sett er det sannsynlig at parkeringskapasitet ved senteret i praksis bidrar til å redusere den samlede bilbruken vesentlig.

Det bemerkes at Fjell kommune i forbindelse med arbeidet med byvekstavtalen har spilt inn satsning på kollektivtransport gjennom regional pakke, samt fokus på Sotrabrua som deler av de restriktive tiltakene for å nå nullvekstmålet. En vil understreke at dette er svært viktige tiltak for å få ned bilbruken. For å få ned bilbruk, både langturer for handel, og kortere turer, må det offentlige stimulere bruken gjennom virkemidler som kollektivsatsning, incentiver for å benytte sykkel eller gå, og i tillegg sørge for at befolkningen får tilgang på varer i sine egne kommuner.

Ved å tillate etableringen på Smålonane sikres en naturlig utvidelse av handelsområdet, samtidig som en sikrer at handelen forblir på øya. Dette er i samsvar med de overordnede prinsippene i den regionale planen, som legger opp til fortetting rundt kollektivknutepunkt for å sikre bærekraftige reisemønstre, samt tilgjengelighet for befolkningen på Sotra.

- Definisjon av handelskonseptene

I Fylkeskommunens vedtak vektlegges at handelskonsept som utsalg av hvite- og brunevarer, møbelsenter m.m. er å anse som detaljhandel etter regionalplanen. Fylkeskommunen vurderer dermed at omfanget av detaljhandel er underkommunisert.

Den tradisjonelle snevre forståelsen av plasskrevende varer som her er benyttet, var aldri ment å være uttømmende og har vist seg for unyansert. Derfor har departementet de senere år sett på de reelle lokale hensyn for en bærekraftig handel. Denne søknaden skiller seg fra de fleste andre ved at etableringen er så sentrumsnær at det på alvor drøftes om dette ikke reelt er sentrum. Man står da med en helt annen og mindre fare for spredning av handelen enn det man ellers har sett gjennom flere tiår med kjøpesenteretableringer som har utarmet etablert handel i byer og tettsteder. I denne saken skapes en bærekraftig senterstruktur i en storkommune som fornyer seg og slår seg sammen for å fungere bedre i Norges nye region- og kommunestruktur.

Det er imidlertid nødvendig å se begrepene i sammenheng med utviklingen som har vært innen varehandel. Det vises til redegjørelse for begrepene i søknaden. Som det fremgår er det i dag ikke lenger et entydig skille mellom detaljvarer og plasskrevende varer, slik det var tidligere. I dag er det vanlig med en sammenblanding av varetypene i samme forretning. Handelen det legges til rette for i tiltaksområdet er i hovedsak omfattet av definisjonen av plasskrevende varer, slik den fremgår av KDP for Straume.

Videre vises det til at begrepene har vært drøftet av departementet i flere saker, herunder sak 2013/4635 fra Nome kommune i Telemark, hvor det ble gitt tillatelse til etablering av Europris. Det ble uttalt at selv om vareutvalget ikke var å anse som plasskrevende varer etter den tradisjonelle definisjonen, var det tale om en forretning som krevde en bygningsflate, parkerings- og vareleveringsareal tilsvarende som ved plasskrevende varer. De samme momentene gjelder i denne saken.

En er dermed i en situasjon hvor praksis fra departementene har tillatt etablering i flere saken og med dette tilsynelatende utvidet og endret definisjonen. Av hensyn til likebehandling bør fylkeskommunene følge opp den praksisen departementsuttalelsene medfører. Fylkeskommunene er forpliktet til å sørge for likebehandling, uavhengig av eventuelle uttaler fra Fylkesmannen i Hordaland. Departementet er overordnet Fylkesmannens og avgjørelser av Fylkesmannen kan klages inn for departementet i slike saker. Fylkeskommunen kan således ikke legge Fylkesmannens vurderinger ukritisk til grunn for eget vedtak om å samtykke eller ikke.

- Hensynet til det lokale selvstyret

Det er et grunnleggende prinsipp at hensynet til det lokale selvstyret skal vektlegges i planprosessene. Det kommer bl.a. til uttrykk i de statlige planretningslinjene pkt. 6.7, hvor det fremheves at «Statlige og regionale myndigheter skal vektlegge lokaldemokratiet når det vurderes om det skal fremmes innsigelse eller innvendig.

Innsigelse eller innvendig skal avgrenses til konflikter med nasjonale eller vesentlige regionale interesser».

Videre er prinsippet tatt inn i forvaltningsloven § 34, hvor det er fremhevet at statlige klageinstanser skal legge vesentlig vekt på hensynet til det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønnet. Regelen gjelder direkte i klagesaker, men det er ikke tvilsomt at dette grunnleggende forvaltningsrettslige prinsippet også skal legges ved behandling av søknader.

En kan ikke se at hensynet til det lokale selvstyret er vektlagt i foreliggende sak, verken av uttalemyndighetene eller av Fylkeskommunen i deres vedtak. Både komite for plan og utvikling og Formannskap har gjennom sin behandling av saken gitt uttrykk for at planlagte handelsområde er del av en ønsket utvikling. Manglende hensyntagende av det lokale selvstyre er i motstrid til retningslinjene som angitt over, i tillegg til at det er i strid med den praksis som er lagt til grunn av kommunal- og moderniseringsdepartementet. Det vises blant annet til sak 2016/5498, hvor det ble lagt vesentlig vekt på det kommunale selvstyret når det gjaldt videre utvikling av Brulandsvollene i Førde kommune.³

Tendensen til å vektlegge det kommunale selvstyret er synlig i flere departementssaker de senere år, herunder bl.a. 2013/4635 fra Nome kommune.⁴ Her ble reguleringsplanen vedtatt av kommunen stadfestet, til tross for innsigelser fra både fylkesmannen og fylkeskommunen. Saken gjaldt utvidelse av eksisterende område for etablering av Europris-forretning.

Det samme gjelder i sakene 2015/1113 (Råde kommune), 2016/330 (Rauma kommune), 15/3084 (Sarpsborg kommune).^{5,6,7} Samtlige saker gjelder utvidelse av arealer, hvor departementet har omgjort vedtak om avslag til etablering av handelsareal. I forbindelse med sakene uttales bl.a. at «- Regjeringen er opptatt av å lytte til det lokale selvstyret. Kommunen ønsker å få opp handelsvirksomheten. Dette vedtaket vil gjøre det mulig».

En vurderer at de samme prinsippene gjør seg gjeldende i denne saken. Kommunen ønsker å styrke handelsområdet for å sikre at kommunen er selvforsynt med varer, samtidig som en sikrer et økt antall arbeidsplasser i kommunen.

³ <https://www.regjeringen.no/no/aktuelt/sier-ja-til-handel-pa-brulandsvollene/id2568624/>

⁴ <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nome-kommune--innsigelser-til-reguleringsplan-for-kastet-industriomrade/id2551903/?q=kjopesenter>

⁵ <https://www.regjeringen.no/contentassets/bce9e225567c4635a8d40eefd1bdf2c0/europris.pdf>

⁶ <https://www.regjeringen.no/contentassets/bce9e225567c4635a8d40eefd1bdf2c0/europris.pdf>

⁷ <https://www.regjeringen.no/contentassets/c9e61c4a20d14cbdb222d30501b1008d/vedtaksarpsborgkommune.pdf>

Oppsummering

Vår vurdering er at det i denne konkrete saken foreligger spesielle forhold som innebærer at det skal gis samtykke til etablering av handelsareal på Smålonane. Det vises særlig til at disse momentene må vektlegges i vurderingen:

- Tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel
- Tiltaket er i samsvar med statlige planretningslinjer
- Tiltaket legger opp til en effektiv arealbruk i et sentralt område, med tilknytning til overordnet veinett og viktig knutepunkt for kollektivtrafikken
- Tiltaket motvirker handelslekkasje til fastlandet, hvilket på sikt bidrar til redusert biltrafikk over kommunegrensen og bidrar til reduksjon av kødannelse og utslipp
- Tiltaket gjør den nye storkommunen selvforsynt med sentrale funksjoner, og bidrar til etablering av nye arbeidsplasser i kommunen

Konklusjon

På bakgrunn av overstående ber vi Fylkeskommunen i Hordaland om å samtykke til utbygging av handelsområde på Straume i Fjell kommune, i samsvar med kommunens anmodning. Dette ved at klage tas til følge og at vedtaket omgjøres til et samtykke.

Etter kontakt med saksbehandler i Fylkeskommunen forstår vi det som at det er uklart hvorvidt saken skal behandles politisk på nytt, eller sendes direkte til departementet. Dersom Fylkeskommunen ikke har et særskilt delegasjonsreglement som innebærer at saken sendes direkte til departementet, antar vi saken skal behandles av fylkestinget på nytt, jf. fvl. § 33 annet ledd. Vi ber om å bli holdt orientert om saksgangen.

Ved spørsmål til saken kan undertegnede kontaktes på telefon 47 33 17 03, eller e-post tuva.jorgensen@sweco.no.

Med vennlig hilsen

Sweco Norge AS



Tuva Jørgensen

Jurist/rådgiver

Vedlegg:

- Vedtak fra Fjell kommune, søknad om samtykke
- Søknad til Hordaland Fylkeskommune
- Handelsanalyse med vedlegg
- Presentasjon av planområdet