

Hordaland fylkeskommune
Postboks 7900

5020 BERGEN

Dykkar ref. Arkivsakid-doknr: 2016001390-17 Saksh: Kristian Bondhus-
Jensen Arkivkode Dato:
Journalpostid: 2019005109 Telefon: 53654666 12282016006 01.04.2019

Søknad om samtykke for etablering av handelsareal, Eitrheimsvågen, Odda kommune

Odda kommune syner til offentleg ettersyn av reguleringsplan for Eitrheimsvågen. Planframlegget opnar for hovudføremåla næringsareal/handelsareal, nærmiljøanlegg og barnehage. Planen vil, dersom den vert vedteken, opne for handelsetablering over 3000 m² og det er såleis naudsynt å søkje samtykke hjå Hordaland fylkeskommune.

Handel som planframlegget opnar for

Nærings/handelsarealet i planframlegget vert foreslått som eit kombinert føremål. Ein bruker føresegnene til å avgrense type verksemd som er tillate innanfor arealet. Føresegnene opnar for detalj-, tyngre- og plasskrevjande varehandel med tilhøyrande tekniske anlegg som opnar for at type aktørar som t.d. Biltema, Plantasjen, Jysk, Rusta, Elektroimportøren, Europris, Jula, Felleskjøpet kan etablere seg på området. Det er ikkje planlagt for reine kontorbygg, butikkar som berre omfattar detaljvarar som daglegvare-, bok-, sko- eller klesbutikk, eller tyngre industriverksemd på området, og føresegnene legg restriksjonar for dette.

§ 3.3 Område for forretning/kontor/industri, BKB

§ 3.3.1 Området kan nyttast til detalj-, tyngre- og plasskrevjande varehandel, som t.d. bilar, motorkøretøy landbruksmaskinar med tilhøyrande utstyr, hagesenter, møbelvarer, kvite- og brunevarer, kontorrekvisita, jernvare, verktøy, trelast- og byggevarer, heim- og fritidsartiklar. Det kan etablerast kontor- og administrasjonsfunksjonar knytt til varehandelen. Vidare kan det etablerast lettare industriproduksjon og lagerverksemd. Det er ikkje tillate med detaljvarehandel av typen daglegvare, eller utsal som utelukkande fører detaljvarar.

Figur 1. Førsegn i planen som styrer handel

Utnyttingsgrad på området er sett til 80%, og dette inkluderer parkeringsplassar i området. Kommunen ynskjer byggetablering på opptil om lag 5000m².

Et levende kraftsenter

Samfunnsutvikling	Org.nr:	964 967 814	Telefon:	53 65 40 00
Telefaks: 53 65 46 01	Bankgiro:	3530.30.66975	Telefaks:	53 65 40 51
Opheimsgata 31	Innbetaling skatt:	3530.30.67114	Epost:	epost@odda.kommune.no
5750 ODDA				

Senterstruktur og Regional plan for attraktive senter

Regional plan for attraktive senter definerer mål om at sentera skal vera attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen. Odda kommune har per i dag ikkje definert senterstrukturen i kommunen, utover at Odda er definert som kommune- og regionsenter. Avgrensinga av sentrum er ikkje kartfesta. Den regionale planen definerer følgjande i punkt 2.3:

Retningslinjer for arealbruk:

2.3 Sentrumsutstrekning skal fastsetjast i kommune(del)plan eller i reguleringsplan for sentrum.

Inntil kommunen har fastsett sentrumsutstrekning bør planlegging ta utgangspunkt i at sentrum har følgjande retningsgivande utstrekning frå ytterkant til ytterkant:

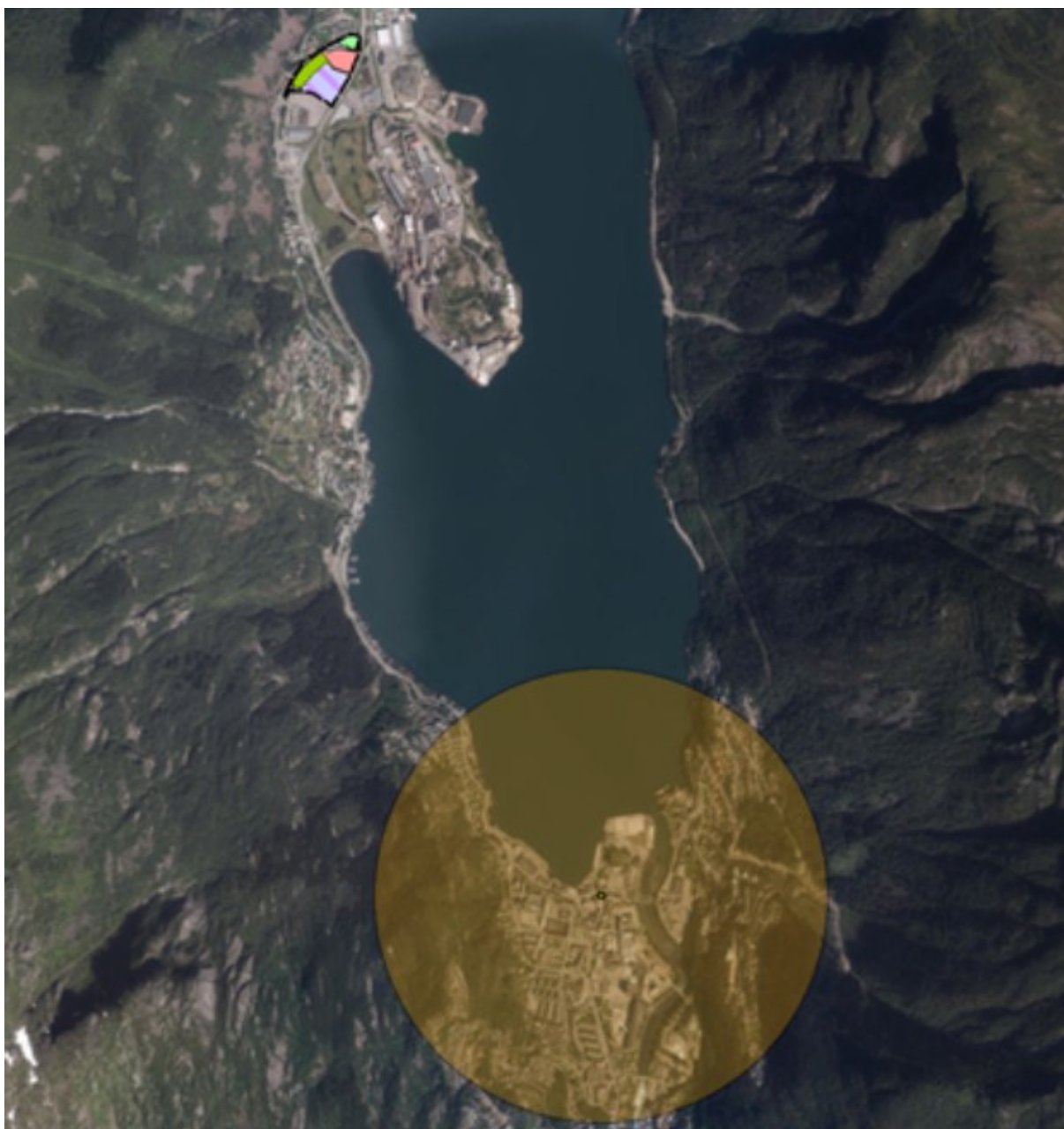
- Fylkessenter: inntil 1000m
- Regionsenter og bydelssenter i Bergen: inntil 800m
- Kommunesenter: inntil 600m
- Lokalsenter og nærsenter: tilbod bør i høg grad konsentrerast

Senterplanen inneheld ei regional føresegn for handel som er juridisk bindande for kommunar og private. Etter denne føresegna er det berre tillate med nytt bruksareal for handel i utpeika senter; fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelssenter og lokalsenter. Og vidare at ved handel på meir enn 3000 m², nytt eller samla, skal det søkast om samtykke frå fylkeskommunen. For å søke om samtykke er det krav om ein handelsanalyse som skal vise om den nye handelsverksemda ligg i eit utpeika senterområde, og om den er passe stor i høve til folketalet i omlandet.

Lokalisering

Planområdet ligg om lag 3 km frå Odda sentrum. Dette er rekna for å vera utanfor gangavstand (1 km), men innanfor sykkelavstand (5 km). I området på Eitheim er det allereie etablert handelsverksemd knytt til trevarar og bilforretning, samt industriverksemd. Eitheimsområdet har avgrensa med tomteareal i nærleiken av planområdet som gir opning for større handelsutvikling og ekspansjon. Deler av området er prega av næringsverksemd med høg aktivitet og biltransport til/frå aktørane i området. Planlagt ny verksemd på området er også i stor grad bilbasert.

Det er per i dag ikkje planlagt for etablering av nye større handelskonsept tilsvarande Biltema, Jysk og liknande i Odda sentrum.



Figur 2. Illustrasjon av lokalisering av planområdet i lys av regionsenteret Odda sentrum og klassifisert sentrums-utstrekning på 800 meter.

Handelsanalyse - over- og underdekning av varer

Asplan Viak har i 2019 gjennomført ei handelsanalyse for (nye) Ullensvang kommune, som eit kunnskaps-grunnlag for utarbeiding av ny kommuneplan og reguleringsplanar - sjå vedlegg. Analysen syner omfang, utbreiing og utvikling over tid av detalj-varehandel i kommunen. I forkant av samanslåinga er det fastlagt at Odda blir kommune- og regionsenter og at Jondal og Kinsarvik skal vera kommunedelsenter. Analysen syner at Ullensvang har lågare omsetning per innbyggjar enn snittet for Hordaland og Norge, noko som skuldast handelslekkasje.

Omsetning per innbyggjar er stort sett i vekst i perioden 2008-2017. Årleg omsetning innan jernvarer, fargehandel og andre byggevarer har vore over landsgjennomsnittet, men har vore i fall etter 2014, med eit markant fall i 2017. Dette kan skuldast at ein viktig forretning vart lagt ned (ein konkurs på ein trelastforhandlar i kommunen), men det forklarar ikkje heile

utslaget. Byggevarer er elles ein «vekstbransje» i Norge og i Hordaland. Analysen syner at det er under-dekning for fleire type varer som t.d. møblar, klede, sportsutstyr og byggevarer. Det er vidare god dekning innan daglegvarer og ein mogleg overdekning innan utsal av motorkøyretøy (bilsal) og drivstoff.

Lekkasjen er stor innan omsetning av;

- Møblar, elektro, musikk, jernvare
- Andre utsalsvarer.
- Jernvarer, fargevarer og andre byggevarer

Asplan Viak nyttar ei noko meir differensiert inndeling av varegrupper Hordaland fylkeskommune. I sum er handelslekkasjen betydeleg.

Tilgjengeleg handelsareal i regionsenteret Odda i dag

For Odda kommune er sentrumsutvikling og handel svært viktig. Ordførar, rådmann og plansjef har difor månadlege møter med Odda By om aktivitet og tilgjengelege forretningsareal i sentrum. Odda by er handelstandsforeninga i byen og held løpande ajourhald med tilgjengelege forretningsareal i Odda sentrum.

Per 29.03.2019 er det berre to, mindre lokaler som er ledige i sentrum. Dette er Eitrheimsvegen 5 (ca. 150m² BRA) og Bakkegata 4b (ca. 60 m² BRA). Det er såleis eit stort behov for meir handelsareal i regionsenteret.

Regulerte tomter for handel

I gjeldande reguleringsplanar er det samla sett opna for:

Reguleringsplan for Smelteverkstomta-sentrum (planid:2015003)

- BFK13 - 2100 m² BYA - berre opna for daglegvarehandel. Forretning i første plan.
- F1 - 2100 m² BYA - berre opna for daglegvarehandel. Berre opna for ein etg.
- BFK8 - 900 m² BYA - krav om detaljreguleringsplan. Forretning i første plan.
- BFK9 - 600 m² BYA - krav om detaljreguleringsplan. Forretning i første plan.
- (BFK10 - 600 m² BYA - gjeve løyve for oppføring av reint bustadprosjekt utan handel.)
- (BFK11 - 900 m² BYA - krav om detaljreguleringsplan - kommunal tomt som er aktuell for ny brannstasjon.)
- (BFK2 - 300 m² BYA - atterhaldt for servicefunksjon til kollektivhaldplass)

Reguleringsplan for Almerket (planid: 2010002)

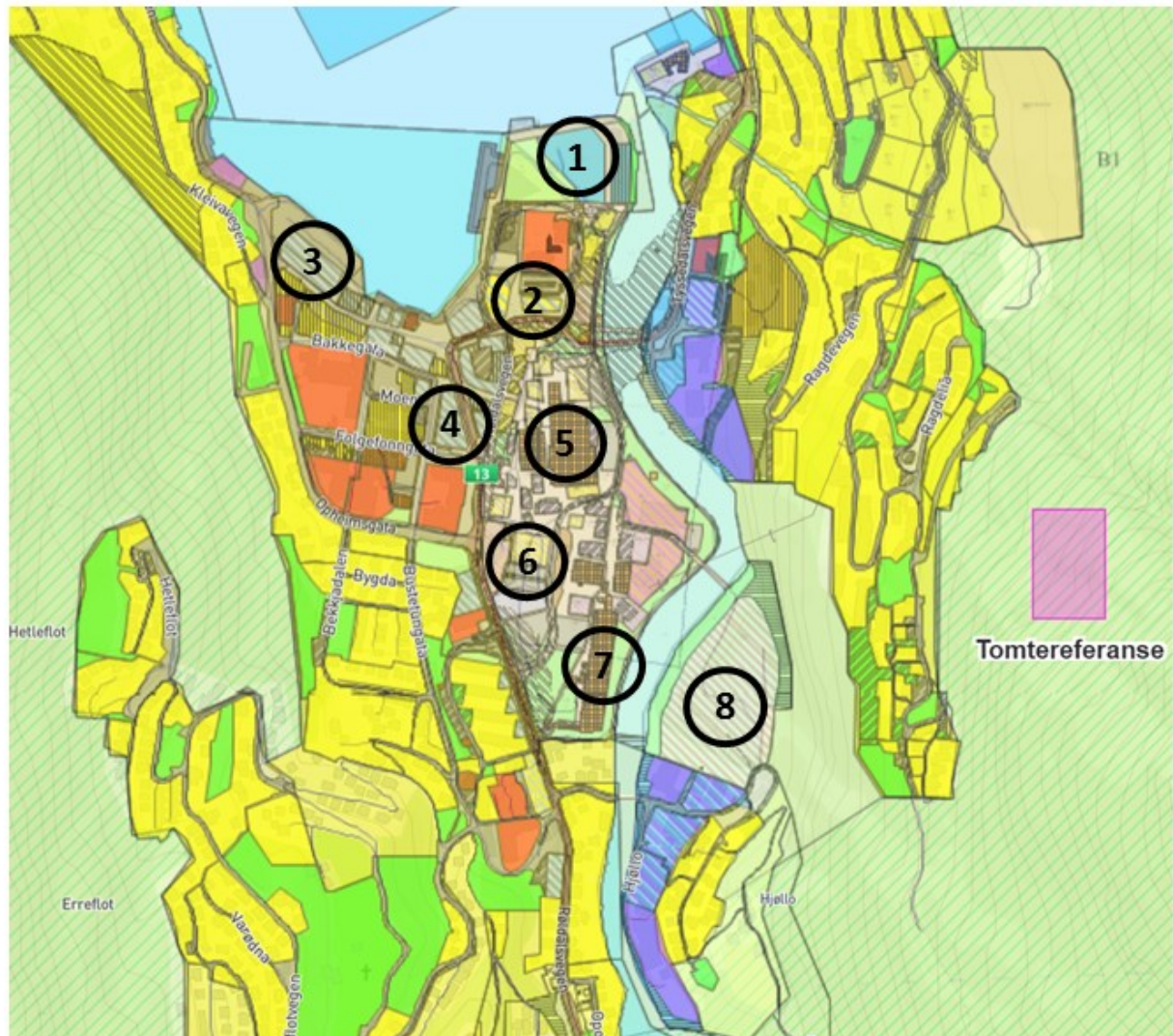
- BFK2 - 1000 m² BYA. Forretning i første plan.
- BFK1 - 1700 m² BYA (Området er eksisterande park og under omregulering til dette føremålet.)

Det er såleis fleire tilgjengelege tomter for utvikling av forretning i Odda. Dei er likevel alle under 2500m² BYA. Dei fleste har òg begrensingar på bruken eller er planlagt utvikla med anna føremål. Odda kommune vurderer reel arealreserve i sentrum slik ut frå gjeldande reguleringsplanar:

Regulert til generell handel utan bindingar:	2500 m² BRA
Atterhaldt daglegvare:	4200 m ² BRA
Anna planlagt bruk eller bindingar:	3200 m ² BRA

Alternativvurdering i Odda sentrum

Odda sentrum er relativt konsentrert og tettbygd, med få ledige areal for nybygg og få større bygg som kan byggast om til plasskrevjande handel. Kommunen og utbyggar har, som grunnlag for planarbeidet, gjennomført eit grundig arbeid med synfaring og gjennomgang av alle moglege og aktuelle tomter og eksisterande næringsbygg i og nær sentrum for å vurdere alternativ lokalisering. Det er nokre areal som har potensiale ut frå storleik på tilgjengeleg areal, men som har utfordringar kring forureina massar og vanskeleg tomteland som gjer prosjekta særst vanskelege å gjennomføra. Synfaringa er gjennomført av utbyggar og kommunen ved næringskonsulent som forvaltar næringstomt/bygg i kommunen. Konklusjonen er at det er ikkje er plass for etableringa i sentrum av Odda.



Figur 3. Utsnitt frå kommunekart.no med kommuneplan og gjeldande reguleringsplanar som bakgrunn. Det rosa arealet til høgre er referanseskala ifht. arealbehov som er gitt på nytt næringsareal på Eitrheim. Sirklane syner alternativ som er konkret vurdert.

Konkrete alternativ som er vurdert i Odda sentrum

Odda kommune har gjennomført ei kartlegging av areal, samt eksisterande bygg, for større handelsetableringar i Odda sentrum. Kartlegginga tek utgangspunkt i ei etablering med BRA på om lag 3000 m². I tillegg må det vere mogleg å etablere parkering i høve til kommunal norm for parkering i sentrum.

Konklusjonen er at dette ikkje er mogleg i sentrum. Under følgjer samandrag av vurderinga av dei konkrete alternativa.

1. Almerket Nord.

Storleik tomt	6400 m ²
Storleik eks. bygg	IA
Kommunen si vurdering av tomt/bygg	Området er under detaljregulering med føremål strandpromenade og hotell. Kommunen har arbeida i snart 10 år med å utvikle den kommunale hotelltomta. Intensjonsavtale med utbyggar er inngått. (Norwegian Experience). Arealet er vurdert som «indrefilet».
Andre tilhøve	Lite ynskjeleg med stor grad av overflateparkering. Estetisk utforming tilknytning til området er særskild viktig.
Konklusjon	Ueigna

2. Almerket sør

Storleik tomt	3500 m ²
Storleik eks. bygg	IA
Kommunen si vurdering av om tomt	Området er under detaljregulering med føremål forretning og parkering. Kommunen ynskjer ikkje ein stor bygningskropp i området av omsyn til tilkomst, eksisterande struktur og sikt. Planframlegg for området opnar for to bygg på om lag 700 m ² BYA.
Andre tilhøve	Estetisk utforming er viktig.
Konklusjon	Ueigna

3. Sørfjordsenteret, Eitrheimsvegen 30-32

Storleik tomt	8000 m ²
Storleik eks. bygg	Ca. 2700 m ² BYA. Ca. 3500 m ² BRA
Kommunen si vurdering av om tomt	Sørfjordsenteret inneheld i dag tre butikkar, samt offentlege kontor. Bygget er i utgangspunktet attraktivt for større handelsetablering. Bygget har langsiktige leigetakarar, sjølv om ein av butikkane vurderer å flytte innan nokre år.
Andre tilhøve	God parkeringsdekning på området.
Konklusjon	Eigna, men utleigd og ikkje tilgjengeleg for nye, større leigetakarar på kort og lang sikt.

4. «Domus-bygget», Folgefonngata 2

Storleik tomt	8000 m2
Storleik eks. bygg	Ca. 1600 m2 BYA. Ca. 2500 m2 BRA
Kommunen si vurdering av om tomt	Domusbygget inneheld i dag fire butikkar. Bygget har langsiktige leigetakarar, sjølv om ein av butikkane vurderer å flytte innan nokre år.
Andre tilhøve	Svært dårleg parkeringsdekning knytt til bygget. Offentleg parkering i noko lengre avstand.
Koklusjon	Ueigna, på grunn av storleik. Særs vanskeleg å utvide bygget.

5. «Cyanamiden», Folgefonngata 2

Storleik tomt	Ca. 8000 m2
Storleik eks. bygg	Ca. 5000 m2 BYA. Ca. 5000 m2 BRA (eksteriør og interiør er freda etter kulturminnelova)
Kommunen si vurdering av om tomt	Odda kommune har gjennom ein lengre prosess saman med ein konkret utbygger forsøkt å utvikle Cyanamiden til eit attraktivt og historeformidlande handelsbygg nær eksisterande gågate. Prosjektet vart avslutta etter dialog og attendemeldingar frå fylkeskonservator/riksantikvar.
Andre tilhøve	
Koklusjon	Ueigna, ikkje mogleg å tilpasse fredningsvedtaket.

6. Smeltevekstoma Sør

Storleik tomt	BFK1: 2100 m2 + 2000 m2 parkering F1: 2100 m2 + 2400 m2 parkering
Storleik eks. bygg	IA
Kommunen si vurdering av om tomt	Det føreligg konkret byggesøknad til handsaming på nybygg på BFK1. Her er det krav om daglegvarehandel. Coop er søkjar. For F1 er det òg krav om daglegvarehandel.
Andre tilhøve	Krav om parkeringskjellar i kvart bygg.
Koklusjon	Ueigna, ikkje store nok byggetomter. Det er konkrete planar for oppføring av bygg for daglegvarehandel på begge tomtene.

7. Skalltaket

Storleik tomt	Ca. 6000 m2
Storleik eks. bygg	Ca. 5000 m2 BYA. Ca. 5000 m2 BRA (eksteriør og interiør er freda etter kulturminnelova)
Kommunen si vurdering av om tomt	Fredning av Skalltaket viser til at berre mindre konstruksjonar kan etablerast under Skalltaket. Etablering av forretning av stor skala er ikkje aktuelt.
Andre tilhøve	

Koklusjon	Ueigna, ikkje mogleg å tilpasse fredningsvedtaket.
-----------	---

8. Hjølloppen

Storleik tomt	Ca. 29000 m ²
Storleik eks. bygg	IA
Kommunen si vurdering av om tomt	Deponi av forureina massar etter Odda Smelteverk. Pågåande prosess mellom Odda kommune, Miljødirektoratet og grunneigar for å få lukka deponi og tilrettelagt for ny bruk. Særs vanskeleg å få planert ut store tomter av omsyn til arronderinga på deponiet. Geoteknisk prosjektering syner at området er for ustabil til at større/tyngre bygg kan ikkje oppførast.
Andre tilhøve	
Koklusjon	Ueigna, geotekniske og miljøtekniske tilhøve gjer det umogleg å leggje til rette for bygg av ynskja storleik.

Odda kommune sin konklusjon og grunnlag for søknad

Odda er definert som regionsenter og kommunesenter for nye Ullensvang kommune. Det er viktig å byggje opp om og sikre god utvikling i teneste- og handelsutviklinga i desse sentera. Lokalisering av nytt handelsareal utanfor sentrumsgrenser kan ha negative konsekvensar for sentrum. Dette handlar om i kva grad det opnast for handel som elles burde ligge i sentrum, eller om det er handel som treng andre tilhøve og lokalisering og som ofte definerast som arealkrevjande og bilbaserte. Det er viktig at handelsverksemd etablerast i Eitrheimsområdet ikkje konkurrerer ut aktørar som er etablert eller kan etablerast i Odda sentrum.

Intensjonen med planframlegget er å opne for handelsareal for aktørar som Biltema, Rusta, Plantasjen, Jysk, Elektroimportøren, Møbelbutikkar, Jula, Felleskjøpet etc. Dette er handelskonsept som i stor grad er definert med underdekning i utarbeida handelsanalyse. Føresegnene legg restriksjonar for etablering av reine kontorbygg, butikkar som berre omfattar detaljvarar som daglegvare-, bok-, sko- eller klesbutikk, eller tyngre industriverksemd på området. Regionalplan for attraktive senter er ikkje heilt tydeleg på lokalisering av slike handelskonsept knytt til problemstillinga sentrum kontra utanfor sentrum. Regionalplanen trekk fram at desse som oftast blir lagt utanom sentrum, men at dette ikkje er til hinder for at kommunane på sikt planlegg for slik etablering i sentrum. Det er få eksisterande sentrum som har tilgjengeleg store nok tomter med eigna tilkomst som høver for arealkrevjande og bilbaserte aktørar. Slik er også situasjonen for Odda som nemnt på i ovanfor avsnitt.

I utgangspunktet er det ikkje heimel i PBL til å differensiere mellom ulike typar detaljvarehandel i reguleringsplan, forutan plasskrevjande varer som er definert med ei uttømmende liste med handelskonsept. Planframlegget søkjer likevel å avgrense type detaljvarehandel i området for nettopp å sikre at det ikkje opnast for varehandel i Eitrheimsområdet som bør liggja i sentrum. Det manglande heimelsgrunnlaget er såleis utfordrande for kommunen, og det er vanskeleg å sikra intensjonane i planen utan dette avviket.

Aktuelle handelskonsept som ein planlegg for på Eitrheim har eit større handelsomland enn mykje anna detaljvarehandel. Etablering av t.d. Biltema eller Jysk vil dra kundar frå heile regionen. Det er såleis naturleg og ønskjeleg at slike aktørar etablerer seg i tilknytning til kommune- og regionsenteret, og slik stør opp om senterstrukturen. Eitrheimsområdet er slik

ikkje optimal lokalisering i høve til Odda sentrum, men det er likevel grunn til å tru at det vil skapast synergjar som gagnar kommune/regionsenteret gjennom tilreisande kundar som også vitjar sentrum. Det er såleis ønskjeleg i planlegge for slike aktørar i nærleiken av Odda sentrum.

For kommunen er det òg viktig at ei slik etablering på Eitrheim ikkje “dreg med seg” anna handel som har moglegheit til å etablerer seg i sentrum. Arronderinga på Eitrheim tilseier at dette ikkje vil bli eit problem i framtida, då planframlegget omfattar det siste ubygde området av ein viss storleik. Dersom det skulle komme søknader om bruksendringar av eksisterande bygg på sikt, vil kommunen gå i mot at dette vert godkjent, all den tid etableringa kan finne stad i sentrum.

Venleg helsing
For Samfunnsutvikling

Roald Aga Haug
Ordførar

Kristian Bondhus-Jensen
Verksemdsleiar Samfunnsutvikling

Dokumentet har ikkje signatur då det er digitalt godkjent.

Kopi til:
Fylkesmannen i Vestland Njøsavegen 2 6863 LEIKANGER