



Arkivnr: 2016/34584-12
Saksbehandlar: Liz Eva Tøllefsen

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Utval for kultur, idrett og regional utvikling		18.06.2019

Fråsegn til reguleringsplan for Eitrheimsvågen - Odda kommune

Samandrag

Odda kommune har sendt framlegg til reguleringsplan for Eitrheimsvågen på offentlig ettersyn. Hovudføremål i planen er næringsbusetnad/handel, samt offentlig eller privat tenesteyting. Føremålet er delvis i strid med kommuneplan der området er sett av til *grønstruktur* med underføremål *friområde*. Deler av planen legger til rette for næringsformål med føresegn som opnar for detaljhandel er i strid med Regional plan for attraktive senter.

Forslag til vedtak

1. *Utval for kultur og idrett og regional utvikling* støttar i hovudsak Odda kommune i å regulere for ny bruk i deler av Eitrheimsvågen.
2. *Utval for kultur og idrett og regional utvikling* støttar etablering av nærmiljøanlegg, men rår til at kvalitetane for anlegget vert betre sikra gjennom føresegnene.
3. *Utval for kultur og idrett og regional utvikling* peiker på at etablering av et nytt handelsareal i Eitheim vil kunne stå i direkte konkurranse med sentrumsutvikling i Odda sentrum, og kunne svekke regionsenteret som ein mangfaldig og attraktivt by.
4. *Utval for kultur og idrett og regional utvikling* fremjar motsegn til føresegn § 3.3.1 knytt til handel for Eitrheimsvågen, på bakgrunn av omsynet til sentrumsutvikling i Odda og forholdet til regional plan. Framlegget vil stri mot *Regional plan for attraktive senter*, då han legger til rette for meir enn 3000 m² detaljhandel utanfor regionsenteret Odda. Motsegna vil felle bort om føresegnene vert endra til å vere i tråd med unntaksvarene definert under § 4.1 i *Regional plan for attraktive senter*.

Ingrid Kristine Holm Svendsen
kst. fylkesrådmann

Bård Sandal
fylkesdirektør regional utvikling

Vedlegg

- 1 Følg brev
- 2 Plankart
- 3 Planomtale med konsekvensutgreiing
- 4 Føresegner

Fylkesrådmannen, 31.05.2019

1. Bakgrunn

Odda kommune har i brev av 01.04.2019 sendt framlegg til reguleringsplan for Eitrheimsvågen på offentlig ettersyn. Hovudføremål i planen er næringsbusetnad/handel, samt offentlig eller privat tenesteyting. Føremålet er delvis i strid med kommuneplan der området er sett av til *grønstruktur* med underføremål *friområde*. Kommunen har vurdert at planen utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer reguleringsplanen ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til oppstartsmeldinga i brev av 16.12.2016. Utval for kultur og idrett og regional utvikling 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 mekling hos Fylkesmannen i Hordaland.

1.1 Planprosess og medverknad

Hordaland fylkeskommune har gitt innspel til oppstartsmeldinga i brev av 16.12.2016. 16.01.2019 vart det heldt møte på Fylkeshuset mellom Odda kommune v/ordfører Roald Haug og plansjef Kristian Bondhus-Jensen, utvalsleiar Eivind Tokheim, fylkeskommunen v/kst. plansjef Eva Katrine Taule og saksbehandlar Liz Eva Tøllefsen. I møtet ble planer om mulig etablering av handelshus (Biltema) i omtalte planområde på Eitheim presentert, og drøfta opp mot retningslinene og føresegn § 4.1 i Regional plan for attraktive senter (*Senterplanen*). Eitheim ligger drøyt 3 km utanfor Odda sentrum, som er definert som eit regionalt senter i Senterplanen.

Kommunen viste til at det var gjort analyser som viste at busetnaden ikkje lot seg innpasse i Odda sentrum, grunna særskilte krav konsernet Biltema har; til dømes storleik på varehus, større parkeringsflater beleggande inntil bygningane, synlegheit frå fylkesveg for å nemne noko. Fylkeskommunen viste til at større handelsetablering på Eitheim ville stri mot føresegn § 4.1 i Senterplanen;

Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillatt i fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelssenter 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 retningsliner for arealplanar i sentrumsområde pkt. 2.3 i denne planen

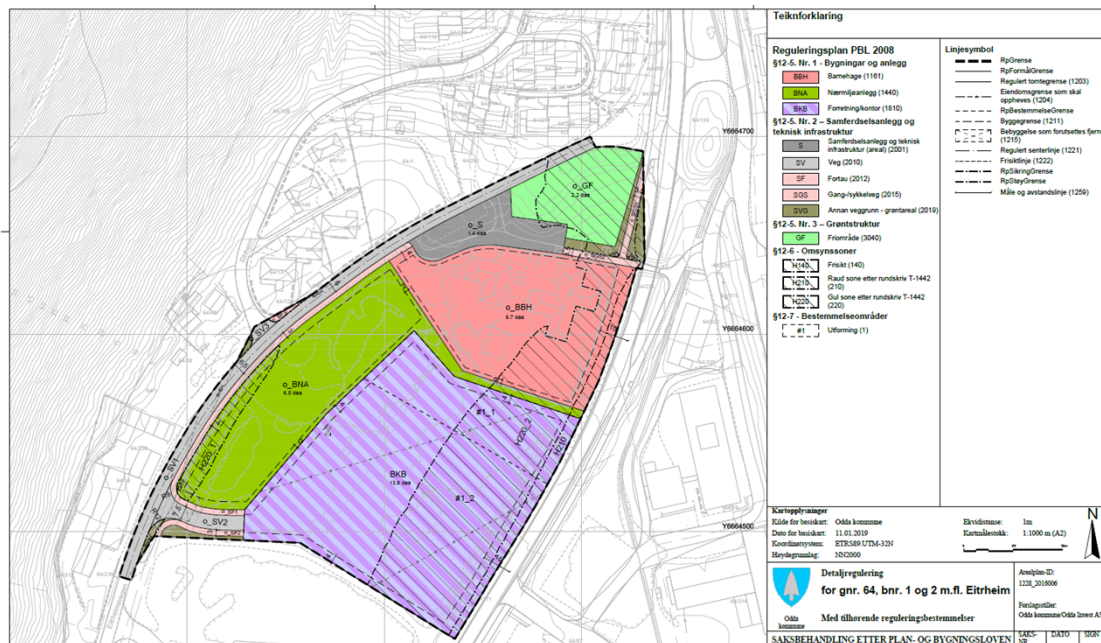
Det ble i møtet nemnd at området ville kunne egne seg betre for handel i tråd med unntaka definert i regional plan: *Vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.*

Odda kommune gav i møtet uttrykk for at dei likevel ville fremme planforslag for detaljhandel, og har sendt framlegg til detaljplan på høyring.

Kommunen har og sendt inn søknad om samtykke til handelsareal. Fylkeskommunen har i mail av 24.04.2019 gitt eit foreløpig tilbakemelding til kommunen at ein ønsker at søknaden skal handsamast av utval for kultur, idrett og regional utvikling (KIRU) 18. juni, og i fylkesutvalet (FUV) den 20. juni. Reguleringsplanen og samtykkesaken heng i saman, og fylkeskommunen har lagt opp til å handsame dei to sakane samtidig.

2. Innhald i planen

Reguleringsplanen legger til rette for vidareføring av barnehageformål, friområde, nærmiljøanlegg og forretning/kontor (/industri) (BKB).



Figur 1 - utsnitt av plankart

Føresegnene jf. § 3.3.1 knytt til feltet BKB (Forretning/kontor) har følgjande ordlyd:

Området kan nyttast til detalj-, tyngre- og plasskrevjande varehandel, som t.d. bilar, motorkøyretøy landbruksmaskinar med tilhøyrande utstyr, hagesenter, møbelvarer, kvite- og brunevarer, kontorrekvisita, jernvare, verkøy, 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.

Feltet BKB er vidare skildra slik: Arealet er i gjeldande reguleringsplan avsett til friområde, og i planframlegget er deler av friområdet omdisponert til kombinert føremål forretning/kontor/industri. Arealet er om lag 13,8 dekar stort. Arealet er regulert med kombinert føremål og føresegnene søkjer 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. Bilema, 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.

Utnyttingsgrad på området er sett til 80%, og dette inkluderer parkeringsplassar i området. Det er ikkje sett krav til maksimal storleik på bygningar i området, men aktuell aktør på området har planar om eit større på bygg på om lag 5000m².

3. Vurdering av regionale interesser

3.1 Planfagleg

Det ble varsla oppstart av planarbeidet for over to år sida med planprogram. Planprogrammet som ligg ved planframlegget er datert 26.10.2018, og skisserte at detaljplan skulle leggje til rette for næringsareal i planområdet, med utgangspunkt i behov for areal til byggevarer. Det reviderte planprogrammet har lagt til ein tekst som seier at planframlegget skal leggje til rette for handel, og Bilema vert nemnd som ein mogleg

aktør. Framlegget er såleis ikkje i tråd med kva som vart skissert i planprogrammet som var på høyring i 2016.

Det er nytta SOSIkode 1810 på plankartet, mens planskildringa og føresegnene § 1.2 nemner industri som del av det kombinerte formålet. SOSIkode 1810 gjev ikkje opning for industri, og det bør vere samsvar mellom plankart og føresegner. Det er nytta omgrep som etablering av «lettare industri» i føresegnene. Dette er eit vagt omgrep som er vanskeleg for kommunen og allmenta å forutsjå konsekvensane av. På generell basis er industrietablering ikkje teneleg i eit bustadområde, inntil ein barnehage, og fylkesrådmannen rår i frå å kombinere industri med anna formål i dette området.

3.2 Senterutvikling

Odda er ein by og er definert som eit regionsenter i Regional plan for attraktive senter. Senterplanen legg føringar for korleis regionsenter bør utviklast og for at regionsenter skal prioriterast når det gjeld spørsmål om lokalisering av offentlege tenester og servicetilbod og ressursbruk: *Eit regionsenter er ein tettstad som inneheld senterfunksjonar som handel og tenester for eit definert omland.* Mål 2.1 seier at: *Sentera skal utformast slik at dei er attraktive å vere, bu og drive næring i, og følgjer opp med delmål:*

- *Sentrum skal ha god balanse mellom handel, private og offentlege tenester, kulturtilbod og bustader*
- *Sentrumsområdet skal vere tett utbygd innanfor ein gangbar kjerne*
- *Sentrumsutvikling skal byggje på stadens historie, særpreg og landskapstrekk*

Planområdet ligg drygt 3 km frå Odda sentrum. Dette er rekna for å vera utanfor gangavstand (1 km), men innanfor sykkelavstand (5 km). I området på Eitrheim er det etablert handelsverksemd knytt til trevarar og bilforretning, samt industriverksemd.

Handel på Eitrheim vil for ei stor del bli bilbasert, grunna avstandane til Odda sentrum, kor ein stor del av innbyggjarane i kommunen bur. Odda sentrum som regionsenter og handelsplass vil kunne svekkast. I konsekvensutgreiinga *vert det vist til at det er få ledige areal for større nybygg i Odda sentrum. Det vert peika på nokre areal som har potensiale ut frå storleik på tilgjengeleg areal, men som har utfordringar kring forureina massar, usentral tomt, få liknande verksemd i området (synergieffekt) og vanskeleg tomteland som gjer prosjektet særskild kostnadsdrivande å gjennomføra..* Konklusjonen frå kommunens side er at det er ikkje er plass for etableringa i sentrum av Odda.

Etableringar i senterområder kan vere meir krevjande enn utanfor. Eksisterande busetnad skal ivaretaast gjennom byggeprosessen, forureina masser skal skiftast ut, omsyn til kulturminne kan påverke utforminga og skala. Det ligger i sakens natur at byer er i stadig endring, og det vil vere tilbodet dei kan tilby som avgjer kor konkurransedyktige dei vil vere i framtida. Ein større etablering i kjøreavstand til Odda sentrum, vil heller utgjere ein konkurranse til tilbodet i sentrum enn eit supplement, om det vert opna for detaljvarehandel som til dømes varehusa Jysk, Jula og Biltema. Området kan derimot eignast seg godt for unntaksvarene i Senterplanen; *bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.*

Konsekvensutgreiinga peiker på at planområdet ligger utenfor Odda sentrum og ikkje er optimal lokalisering for handelshus. Vidare framgjeng det at det ikkje er plass til større handelskonsept i sentrum, og føresegnene vil avgrense handelen til visse varegrupper som ikkje er i konkurranse med Odda sentrum. Utgreiinga konkluderer med positiv konsekvens (++) for tema næringsutvikling og attraktive senter.

Det er fleire forhold som gjer konklusjonen i konsekvensutgreiinga vanskeleg. For det fyrste så har konsulentten slått saman temaa *næringsutvikling* og *sentrumsutvikling*, som i dette tilfellet vil vere to ulike ting. Om vi på (i alle fall på kort sikt) legg til grunn at etablering av handelshus på Eitrheim vil gje fleire arbeidsplassar i kommunen knytt til lager- og tenesteyting, vil det slå positivt ut for kommunen. Føresegnene søker å skilje mellom ulike varegrupper, slik at ein ikkje får handel i konkurranse med sentrum. Men handelskonseptet som ein legg opp til at skal kunne etablere seg her, har eit vareutval som i hovudsak består av småvarar ein tradisjonelt sett har kunne finne i spesialbutikkar som jernvarehandlarar,

møblelbutikker og kjøkkenvareutsal, og som allereie i stor grad fins i Odda. Dette burde vektast tyngre i konsekvensutgreiinga, men er ikkje nemnd. Ein etablering i sentrum av denne typen varehus, vil derimot kunne verke som en motor for sentrumsutviklinga, som vil kunne gje synergieffektar til andre, mindre næringsaktørar rundt.

Det er enno eit utforska potensial på store deler av smelteverkstomta, som burde vore anaysert nærmare før ein konkluderer med at det ikkje er plass i sentrum. Store arealreservar ligger innanfor området, og tross verneomsyn på delar av anlegget, er det ikkje gjort gode nok analysar for korleis ein kan nytte arealet her. av handelshus her vil stå i konkurranse med

Framlegget til detaljplan for Eitrheimsvågen med vide rammer for handelsetablering vil stri mot *Regional plan for attraktive senter*, då han legger til rette for meir enn 3000 m² detaljhandel utanfor regionsenteret Odda. På bakgrunn av omsynet til sentrumsutvikling i Odda og forholdet til regional plan, vil Fylkesrådmannen vil tilrå motsegn til reguleringsplanen. Motsegna vert trekt om føresegnene vert endra i tråd med unntaksvarene i Senterplanen.

3.3 Næringsutvikling

Planen vil kunne skape nokre nye arbeidsplassar på Eitheim knytt til handel- og lagerverksemd, men vil kunne ha negativ konsekvens på eksisterande næringsverksemd med konkurrerande varesegment i Odda sentrum. Sjå meir under punkt 3.2 ovanfor.

3.4 Samordna areal og transport

Regional transportplan Hordaland (ATP) har følgande mål nedfelt i §.2.1: *Regionsenter skal vere tilrettelagt for effektiv og miljøvennleg transport i, til og frå sentrum*. ATP legger opp til samordna areal- og transportplanlegging i regionsentre, jf §8.3.1: *Alle regionsenter skal ha eit definert sentrumsområde. Det er kommunane sjølv som skal fastsetja sentrumsutstrekning. Handel, kulturtilbod, besøksintensive tenester, arbeidsplasskrevjande næringar, bustader, kollektivknutepunkt skal i størst mogeleg grad lokalisert innanfor sentrumsområdet*.

Handel på Eitheim vil for ei stor del bli bilbasert, grunna avstandane til Odda sentrum, kor ein stor del av innbyggjarane i kommunen bur. Odda sentrum som regionsenter og handelsplass vil kunne svekkast.

Utanom prising og avgifter er regulering av parkeringstilbodet det mest effektive verkemiddelet for å få overgang frå bil til miljøvenlege transportformer. Folk sine reisevanar og val av transportmiddel blir påverka av tilgang til parkering, Føresegnene i framlegget opnar for rause parkeringsforhold for forretning/kontorføremålet: *Minimum 1 p-plass pr. 100 m² nytt næringsareal*. Gode parkeringsforhold rundt eit handelshus i Eitheim vil vere klårt konkurransevidane for handelsstanden i Odda sentrum, og fylkesrådmannen rår til at ein reduserer talet på parkeringsplassar og sett både eit minimums- og eit maks tal på plassar i føresegnene.



Figur 13. Illustrasjon av næringsområdet, som viser mulige løsninger på området

Figur 2 - skisse til nytt handelsbygg

3.5 Samferdsel

Planen regulerer i hovudsak eksisterande bygd situasjon og plansituasjon langs Eitrheimsvegen med tilhøyrande fortausløyising, og GS-vegar ved fv550. Alle samferdselsføremål er regulert med offentleg eigarform. Det sett byggegrense mot fv550 på 15 meter frå senterlinje veg, samt 4 meter mot naboieigdommar eller arealføremål. Fylkesrådmannen har ikkje kommentarar til dette.

3.6 Barn og unges interesser

Frå planskildringa vert det vist til at dagens fotballbane i liten grad er i bruk, og vert nytta til mellom anna parkeringsplass. Men i følge dei private merknadene etter oppstartsvarelet, kan det virke som om friområdet har ein viss verdi for lek og møteplass for nabolaget. Fylkesrådmannen minner om dei rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging § 5 bokstav d som slår inn ved omdisponering av friareal, og stiller spørsmål ved om dei skisserte grøntareala er *fullverdig erstatningsareal* for arealet som i dag er avsett til lek og idrett.

Nærmiljøanlegget o_BNA skal i følge rekkjefølgjekravet §7.4 vere ferdig opparbeidd før bruksløyve for bygningar kan gjevast bruksløyve. Men kvalitetar på anlegget er ikkje sikra i særskilt grad gjennom § 3.2 der det i hovudsak er brukt definisjonen *kan* på tiltak som er tenkt innplassert her; *park, stiar, gapahuk/bord/benker, leikeområde, grøntbelte, ballplass, sykkelløype samt mindre bygningar* er nemnd. Det ligg ikkje ved ein juridisk bindande illustrasjonsplan eller liknande som kunne kompensert for manglande forankring i føresegnene. Friområdet o_GF har inga krav i føresegner knytt til opparbeiding. Fylkesrådmannen rår til at det vert sett klårare kvalitetskrav til opparbeiding av nærmiljøanlegget og tilrettelegging av friområdet ved utbygging av BKB.

