



Hordaland fylkeskommune
Postboks 7900
5020 BERGEN

Saksbehandlar, innvalstelefon
Christian Johan Alstad, 5557 2112

Odda kommune - Uttale til søknad om samtykke til etablering av nytt handelsareal i Eitrheimsvågen - Regional plan for attraktive senter i Hordaland

Vi viser til brev av 24.04.2019, dykkar ref. 2019/10364, med uttalefrist 16.05.2019. Saka gjeld søknad om samtykke til etablering av handelsareal på 5000 m² i Eitrheimsvågen.

Regional planføresegn § 4.1 i regional plan for attraktive senter gjeld for tiltaket:

«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 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 byggjevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.»*

Tiltak kan ikkje gjennomførast i strid med vedtekne regionale føresegner, men samtykke til å iverksette tiltak som omfattast av regional planføresegn kan gjevast av regional planmyndigheit etter samråd med fylkesmann og kommune, jf. plan- og bygningslova § 8-5. Det leggjast til grunn at



regional planmyndigheit ikkje kan gje samtykke dersom Fylkesmannen kan vise til klar motstrid med nasjonale interesser, jf. rundskriv T-2/09 s. 26.

Odda sentrum er i regional plan for attraktive senter definert som regionsenter for kommunane Odda og Ullensvang. Odda kommune har ikkje fastsett senterstruktur for lokalsenter og nærssenter i kommunal plan etter regionale retningslinjer. Nytt handelsareal i Eitrheimsvågen vert søkt etablert utan overordna planforankring, i strid med regional planføresegn § 4-1 første ledd i regional plan for attraktive senter.

Handelsanalysen som ligg ved søknaden er utarbeidd som kunnskapsgrunnlag for arbeidet med ny kommuneplan for nye Ullensvang kommune, og omhandlar ikkje Eitrheimsvågen konkret. Korkje analysen eller saksutgreiinga tek stilling til vurderingspunktane for utarbeiding av handelsanalyse, slik dei er lista opp og standardisert i regional retningsline § 4-2 i Regional plan for attraktive senter.

Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal – og transportplanlegging (spr.) skal leggjast til grunn og nyttast ved planlegging etter plan- og bygningslova. Planretningslinjene inneheld m.a. den nasjonale politikken for lokalisering av handel. Vi viser til spr. § 4.5:

«Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter.»

Fylkesmannen kan ikkje sjå at spr. § 4.5 er innfridd, då Eitrheimsneset ligg 3 km unna fastsett regionsenter, og elles ikkje er vurdert eller omtalt i ein vedteken regional eller overordna kommunal plan.

I dei nye nasjonale forventningane til regional og kommunal planlegging av 14.05.2019 går det fram at regjeringa meiner det er viktig å lokalisere hovudtyngda av handelsverksemd, arbeidsplass- og besøksintensive verksemdar innanfor by- og tettstader som er definerte og klart avgrensa gjennom regionale og kommunale planar. Dette vil kunne medverke til å utvikle levedyktige og berekraftige by- og tettstadsenter.

Inntil kommunen har fastsett sentrumsutstrekning, gjeld regional retningsline for arealplanar i sentrumsområde § 2.3 i regional plan for attraktive senter, jf. regional planføresegn § 4.1 andre ledd. Odda regionsenter får då ei utstrekning på 800 m frå ytterkant til ytterkant. Nytt handelsareal i Eitrheimsvågen på 5000 m², i tillegg til at det er etablert noko handelsverksemd i Eitrheimsvågen frå før, gjer at Eitrheimsvågen vert eit nytt lokalsenter (ikkje byspreiing for Odda sentrum). Fylkesmannen meiner at søknaden kunne ha vore tydelegare på den rolla Eitrheimsvågen skal ha i senterhierarkiet i ein framtidig storkommune, handelsomlandet ein legg til grunn og verknadar for miljø og samfunn.

Det er etter spr. § 3 andre ledd eit mål om at

«Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.»

Sjølv for handelsverksemd der den dominerande delen av vareutvalet er plasskrevjande konsept, som ikkje er naturleg i sentrum, «bør» slik handel etter regional plan for attraktive senter «lokaliserast på ein måte som fremjar berekraftige transportmønster». Søknaden slår fast at handelen i stor grad vil vere bilbasert.



Framlegg til detaljreguleringsplan for nytt handelsareal på Eitrheimsneset vil opne for følgjande:

§ 3.3 Område for forretning/kontor/industri, BKB

§ 3.3.1 «Området kan nyttast til detalj-, tyngre- og plasskrevjande varehandel, som t.d. bilar, motorkøytøy 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.»

Framlegg til detaljreguleringsplan søker å kategorisere handelstilbodet. Vi finn likevel at føresegna er innholdsmessig ulogisk. Reguleringsføresegna snur om på regional planføresegn når det gjeld kva som er ønskjeleg. Med unnatak av detaljvarehandel av typen daglegvare, femner føresegna handel generelt. Vi er uforståande til at kommunen meiner det ikkje er heimel for å differensiere mellom ulike typar detaljvarehandel i reguleringsplan, då pbl. §§ 12-7 nr. 1 og 2 opnar for at ein reguleringsplan kan ha føresegner for bruk av areal, sette vilkår for bruk av areal, forbod mot former for bruk for å fremje eller sikre føremålet med planen, avvege interesser og ivareta ulike omsyn i eller av omsyn til forhold utanfor planområdet.

Planlegging av utbyggingsmønster og transportsystem skal omfatte alternativvurderingar som skildrar konsekvensar for miljø og samfunn, inkludert samfunnsøkonomiske verknader, jf. spr. § 5.1. Potensialet for fortetting og transformasjon bør utnyttast før nye utbyggingsområde vert tekne i bruk, jf. spr. § 4.3 andre ledd. Ordførar har i saksutgreiinga gjort ei tenleg alternativvurdering som bygger under konklusjonen om at det ikkje er plass for omsøkt handel i Odda sentrum. Fleire konkrete område vert vurdert, men på grunn av strid med gjeldande arealplanar, fredingsvedtak, inngåtte avtalar mv., vert ikkje etablering av forretning av stor skala aktuelt. Fylkesmannen tek dette til etterretning, men vil samstundes uttrykke at det er uheldig at ein ikkje klarar å utnytte potensialet i Odda sentrum på ein betre måte. Som ordførar viser til er det framleis ein arealreserve i sentrum på 9900 m² BRA som ikkje er bygd ut i dag. Er det ein stad i fylket der handelsareala er konsentrert og tettbygd, utan særleg konkurrerande verksemdar i handelsområdet, så vil vi peike på Odda. Areal- og handelsutvikling som kan ha negativ innverknad for Odda sentrum vil vere uheldig.

Eit hovudføresmål med planlegging etter lova, er å vurdere oppgåver, omsyn og interesser i eit geografisk område i samheng, jf. pbl. § 3-1 andre ledd. Vi gjer difor merksam på at NVE i brev av 07.05.2019 har fremja motsegn til detaljreguleringsplan for Eitrheimsvågen på grunn av at fare for områdeskred av kvikkleire ikkje er tilstrekkeleg avklara. I tilgrensande og pågåande planprosess for Boliden Odda AS har Fylkesmannen innvendingar mot manglande fastsetting av omsynssoner for eksplosjonsfare og støy. Vi vonar at denne risikoen ikkje vil ha betydning for eventuell handelsetablering, men i støyrapporten tilhøyrande Boliden Odda AS ved berekning av trafikkføresetnader i år 2040, står det spesifikt at analysen tek atterhald om ingen framtidige utbyggingar som vil generere monaleg trafikk, slik som kjøpesenter, barnehagar m.v. Under desse føresetnadene vert det vurdert at 34 bustadbygg på Eitrheim, mot dagens 18, vert utsett for vegtrafikk $L_{den} > 55$ dB. Vi ser difor ikkje bort i frå at handelsetablering i Eitrheimsvågen kan ha betydning for utsleppsløve for støy for Boliden Odda AS som ligg i Miljødirektoratet for handsaming, då forventa sum-støy vil aukast.

Konklusjon



Fylkesmannen meiner at ei eventuell etablering av nytt handelsareal i Eitrheimsvågen må avklarast gjennom overordna planlegging før fylkeskommunen kan vurdere å gje samtykke. Det er klare føringar i regional planføresegn, statlege planretningsliner for samordna bustad-, areal – og transportplanlegging og regjeringa sine forventningar til regional og kommunal planlegging at etablering av nytt handelsareal på 5000 m² krev overordna forankring. Det må utarbeidast ein handelsanalyse konkret for Eitrheimsvågen, etter standarden i regional planretningsline § 4.2 i regional plan for attraktive senter. Slik saka ligg no, er det utfordrande å sjå korleis nasjonale føringar om å styrke eksisterande senterstruktur og å redusere transportbehovet vert ivareteke.

Dersom Hordaland fylkeskommune likevel ønskjer å gje samtykke til etablering av nytt handelsareal etter regional planføresegn slik saka står no, må Fylkesmannen i Vestland kontaktast for nærare drøfting.

Med helsing

Nils Erling Yndesdal
avdelingsdirektør

Egil Hauge
seksjonsleiar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Odda kommune Opheimsgata 31 5750 ODDA