

ASKØY KOMMUNE
Klampavikvegen 1
5300 KLEPPESTØ

Dato: 15.09.2016
Vår ref.: 2014/1141-20
Saksbehandlar: tinsinc
Dykkar ref.:

Plan 368 - Askøyparken - Privat reguleringsplan - Askøy kommune

Vi viser til brev frå kommunen datert 02.06.2016 med handelsanalyse for Askøyparken og e-post frå Askøy kommune 29.06.2016 med utsatt frist for fråsegn til høring av privat reguleringsplan for Askøyparken til 15.09.2016. Vi viser og til dialogmøte i regi av Fylkesmannen i Hordaland 01.12.2015.

Sakshistorikk

I samband med høringa av planen har Hordaland Fylkeskommune hatt vesentlege merknader til planforslaget og varsla mogleg motsegn. I fråsegn datert 06.10.2016 ba vi om følgjande:

- Handelsanalyse
- Drøftingsmøte
- Utsett frist

Bakgrunn

Det er utarbeidd ein omfattande handelsanalyse for utviding av handelsareal i Askøyparken. Analysen stadfester at det er vesentleg handelslekkasje frå Askøy, med underdekning for alle varegrupper. Målet med planen for Askøyparken er å demme opp for størstedelen av denne lekkasjen i form av ein utviding av dagens handelsareal på Nedre Kleppe.

Analysen har berekna ein underdekning på 50.000m² handelsareal for arealkrevjande varer, daglegvarer og utvalsvarer for kommunen som heilskap. Ein foreslår å dekke størsteparten av dette i Askøyparken, gjennom etablering av 40.000m² nytt handelsareal her. Jamfør Regional plan for attraktive senter i Hordaland (heretter kalt senterplanen) er nytt areal til handel berre tillatt i senter avsett i den regionale planen eller i kommuneplan. Kleppevegen 110 har ikkje status som eit senter. Ein argumenterer likevel for at størstedelen av behovet for auka handelsareal i kommunen bør lokaliserast her, fordi Kleppestø som regionsenter ikkje har muligheiter til å utvikle gode handelstilbod som kan demme opp for den betydelege lekkasjen.

Hordaland fylkeskommune har gjort ei heilskapleg vurdering av privat reguleringsplan for Askøyparken på grunnlag av innsendt materiale. Vi har ikkje mottatt søknad om samtykke i saka.

Vurdering

Hovudmålet i Senterplanen er at Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentera skal legge til rette for vekst i heile fylket, og skal vere attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen.

Senterplanen fastsetter regionsentera i Hordaland, og Kleppestø er definert som nytt regionsenter av omsyn til folketal og trong til å gjere kommunen meir sjølvforsynt. I tillegg har Askøy kommune gjennom kommuneplanarbeidet innarbeid ein underordna senterstruktur, der Florvåg, Strusshamn, Ravnanger og Fromritoppen er definert som lokalsenter. Her ønsker ein at nye etableringar av handel og offentlege og offentlege og private tenester skal etablere seg.

Jamfør regional føresegn § 4.1 er nytt areal for handel berre tillatt i fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelsenter, lokalsenter eller nærsenter avsett i den regionale planen eller i kommuneplan. Nytt areal for detaljvarehandel skal vere innanfor sentrumsutstrekninga i sentera, slik det er definert i kommunal plan eller i regionalplan.

Etablering av nytt handelsareal skal vere i eit omfang som skal balanserast mot folketallet i det omlandet dei skal betene. Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel overstig 3000m² vert det kravd samtykke frå fylkeskommunen, basert på ei handelsanalyse. Prosedyre for handsaming av søknader om samtykke er følgjande:

- Planfremjar utarbeidar samtykkesøknad med handelsanalyse og sender til kommunen
- Kommunen sender søknad om samtykke til fylkeskommunen saman med ei vurdering av om tiltaket er i tråd med senterplanen
- Fylkeskommunen sender samtykkesøknaden til fylkesmannen med frist for uttale på 3 veker
- Fylkesutvalet fattar vedtak etter innstilling frå fylkesrådmannen

Dei regionale føresegnene gjer unntak for daglegvarehandel, som kan lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller nærsenter. Dette sikrar god tilgang til denne type kvardagshandel der folk bur, utan at det generere behov for transport. Handelsomlandet er då lokalt. Det gjeld også unntak for areal til ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. Denne type varer er plasskrevjande, og bør ikkje primært legge beslag på store areal i tette senter, men heller lokalisert sentralt i forhold til det overordna vegnettet og kollektivtilbodet.

Hovudføremåla i planforslaget for Askøyparken er 'Forretning' og 'Kjøpesenter'. Den type varehandel som er lista opp i føresegnene rommar eit spekter av varer som ikkje kjem inn under unntaksføresegnene i senterplanen for etablering utanfor senterstrukturen slik det er skildra i avsnittet over. Planforslaget oppfyller difor ikkje unntaksvilkåra.

Plan og bygningsloven gjer anledning til å gjere skilje mellom daglegvarer og plasskrevjande handel i reguleringsføresegnene for Forretningsformål. Handel med daglegvarer i bustadkonsentrasjonar skal betene eit lokalt handelsomland. Dersom ein ønsker å angi at heile eller delar av forretningsarealet skal vere forretning for daglegvarer, må denne varetypen definerast i føresegnene til planen og omfanget av handelsareal må stå i forhold til det lokale behovet for dei som bur nær utsalet. Ein må og dokumentere korleis transportarbeidet vert tenkt løyst.

Dersom ein vil angi at heile eller delar av arealet skal vere forretning for den type plasskrevjande varer som er lista opp i senterplanen, må desse varetypene definerast i føresegnene og omfanget av handelsareal må stå i forhold til handelsomlandet for desse varene. Ein må og dokumentere korleis transportarbeidet vert tenkt løyst. Alle typar handel og tenester skal ha god tilgang med kollektivtransport og sykkel- gange.

Handelsanalyser skal gjennomførast i tråd med retningsline 4.2 i senterplanen og innehalde følgjande vurderingspunkt:

- Handelsbalansen i kommunen/området og vurdering av trong for auka handelsareal.
- Definerings av tiltakets handelsomland.
- Framskrivning av folketal i handelsomlandet i 20 år ut i frå SSB sin middelprognose. Framskrive folketal kan justerast i høve til bustadutbygging vedtatt i kommuneplan.
- Tiltakets bruksareal i høve til samla bruksareal for handel innanfor sentrumsområdet.
- Totalt arealbehov for handel med utgangspunkt i gjennomsnitt 2 m²handelsareal pr. person i omlandet.
- Totalt arealbehov for handel fordelt på dei ulike senternivåa.
- Verknader av reguleringsplanen/tiltaket for eksisterande senter.
- Særlege tilhøve som effekten av gjestearbeidarar, studentar, turisme.

Vi saknar ein grundigare vurdering av følgjande i analysen for Askøyparken:

Handelsanalysen legg opp til eit maksimumscenario, der handelslekkasjen for kommunen som heilskap går i null og ein stor del av kommunen sin indre handel skal dekkast i Askøyparken. Vi meiner at handelsanalysen i større grad skal synleggjere usikkerheiten som ligg i fleire grunnlagsdata, som til dømes folketalsvekst, dekningsgrad, kjøpeevne og bustads- og næringsutvikling i kommunen generelt. Den burde og drøfta utviklinga i handlevaner, slik det kjem til uttrykk til dømes i den sterkt vaksande netthandelen som gjer seg gjeldande innan nokre vareslag. På bakgrunn av dette kan ein sjå for seg ulike alternative scenario for handelsvekst og lokalisering av naudsynt areal som kan vurderast mot kvarandre.

I tillegg skal handelsanalyse vise korleis behov for handelsareal bør fordelast på dei ulike nivåa i vedtatt senterstruktur i senterplan og kommuneplanens arealdel. Ein ønsker ein mindre bilbasert, berekraftig handel der alle har tilgang på ulike typar varer og tenester. I lys av dette er det relevant å drøfte arealbehova knytt til ulike vareslag fordelt på senterstruktur. Det er og aktuelt å vurdere det overordna samspelet i handels- og arbeidsvaner i Bergensregionen som heilskap.

Til sist skal handelsanalysa drøfta kva verknad auka handelsareal i områdeplanen har for senter i ulike nivå av det kommunal og regionale hierarkiet. Her er det aktuelt å drøfte ulike hovudvaregrupper for seg, for å få frem et nyansert bilde av behovet for nytt handelsareal i dei ulike sentera.

For Askøyparken handelsanalyse vil det være relevant med en grundig drøfting av verknaden av å løyse ein så stor del av berekna behov for areal til detaljvarehandel for kommunen som heilskap, *utanfor* senterstrukturen som er avsett i kommuneplan og regionalplan. Her vil særleg konsekvensane for regionsenteret Kleppstø være eit hovuddrøftingspunkt, ikkje minst fordi kommunen no og har på høyring ein områdeplan for regionsenteret Kleppstø som inneheld 45.000m² handel. Områdeplanen svarer på Kleppstø sin status som eit handels og tenestesenter for regionen Askøy kommune inngår i. I tillegg bør ein drøfte verknaden for handel og teneste i dei politisk vedtatte lokalsentera internt i kommunen.

Hordaland fylkeskommune har gjort ei heilskapleg vurdering av privat reguleringsplan for Askøyparken på grunnlag av innsendt materiale, og finn at planforslaget ikkje er i tråd med Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Planen legg til rette for nytt areal for detaljhandel over 3000m² utanfor avsett senterstruktur i regional og kommunal plan. Vareslaga som er lista opp i føresegnene gjer at planforslaget ikkje inn under unntaksføresegnene i senterplanen. På bakgrunn av dette har Hordaland fylkeskommune vesentlege merknader til planforslaget og vil tilrå motsegn.

Konklusjon

Hordaland fylkeskommune har gjort ei heilskapleg vurdering av reguleringsplan for Askøyparken på grunnlag av innsendt materiale, og finn at planforslaget ikkje er i tråd med Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Planen legg til rette for nytt areal for detaljhandel over 3000m² utanfor avsett senterstruktur i regional og kommunal plan. Vareslaga som er lista opp i føresegnene gjer at planforslaget ikkje inn under unntaksføresegnene i senterplanen. På bakgrunn av dette har Hordaland fylkeskommune vesentlege merknader til planforslaget og vil tilrå motsegn.

Motsegn skal handsamast politisk og vil krevje lengre sakshandsamingstid. Saka vil verte handsama i første møte for Utval for kultur, idrett og regional utvikling 12.10.2016.

Eva Katrine R. Taule
kst. plansjef

Tina KM Sinclair
saksbehandlar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland