



Fylkesmannen i Hordaland

Saksbehandler, innvalgstelefon
Brooke Wilkerson, 5557 2323

Vår dato
31.08.2016
Deres dato
02.06.2016

Vår referanse
2013/8243 421.4
Deres referanse
13/3985

Askøy kommune
Postboks 323
5323 KLEPPESTØ

Uttale - Handelsanalyse - Askøy - Plan 368 - Askøyparken - Nedre Kleppe - Reguleringsplan

Vi viser til kommunen sitt brev datert 02.06.06 med uttalefrist 15.09.16. Saken gjelder oversending av en handelsanalyse for utviding av Askøyparken, plan 368.

Sakens historie

Fylkesmannen har tidligere hatt dialogmøte med kommunen (01.12.2015) angående reguleringsplan 368 som vi hadde til offentlig ettersyn. I etterkant av møtet sendte vi en samordnet uttale med innsigelse (02.12.2015) der vi skrev:

Oppsummert mener Fylkesmannen det er viktig at planformålene presiseres og at en handelsanalyse må utarbeides. Denne analysen må skape klart grunnlag for utbyggingen, dersom planen skal kunne vedtas slik den foreligger. Alternativt må det tas inn en bestemmelse om at utvidelse av senteret utover 3000 m² BRA skal avgrenses til handel med plasskrevende varer, slik det er definert i fylkesdelplanen. Dersom det blir gjort, bryter ikke planen med fylkesdelplanen og nasjonale interesser på en slik måte at den ikke kan vedtas av kommunen.

Fylkesmannen sin vurdering

Fylkesmannen har gjennomgått handelsanalysen fra Vista Analyse, og den bekrefter at det er omfattende handelslekkasje i kommunen som helhet. Vi savner imidlertid en grundigere analyse av konsekvensene av en større (bilbasert) handelsetablering på Nedre Kleppe for eksisterende sentre i kommunen samt en vurdering av tiltaket i forhold til kommunes overordnede mål for klimagassutslipp, transport, mm.

Forholdet til regional plan for attraktive sentre i Hordaland

Det fremgår av handelsanalysen at det er underdekning av detaljhandel med plasskrevende varer uten at denne varetypen er definert. Handel med plasskrevende varer er unntatt fra den regionale planbestemmelsen når det gjelder nyetablering eller utvidelse av eksisterende handel. Fylkesmannen vil derfor understreke at vi ikke har merknader til en etablering av detaljhandel med plasskrevende varer i Askøyparken. Varetyper må imidlertid defineres i planbestemmelsene i tråd med regionalplanen. Regionale bestemmelser for arealbruk definerer følgende varetyper som plasskrevende: biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og større planteskoler.

Forholdet til Kleppestø sentrum

I kvalitativdelen av handelsanalysen er områdereguleringsplanen for Kleppestø sentrum omtalt. Det konkluderes med:

Skal vi tolke planprogram og områdeplanen [for Kleppestø sentrum] direkte i forhold til handel, kan det se ut til at handel ikke har en veldig sentral rolle i sentrumsutviklingen.

Fylkesmannen får det ikke til å stemme, hverken i forhold til områdeplanen for Kleppestø sentrum eller i forhold til overordnede nasjonale og regionale mål for danning av regionale sentre.

Fylkesmannen har samtidig mottatt områdeplan for Kleppestø sentrum til offentlig ettersyn. Det var utarbeidet en handelsanalyse i forbindelse med denne planen (2014). Basert på denne analysen legger planen for Kleppestø sentrum til rette for ca. 45 000 m² handelsareal innenfor regionalsenteret. Planen legger til rette for detaljhandel som er lokalisert i et sentrum med kollektivknutepunkt og er således i tråd med Regional plan for attraktive senter i Hordaland samt Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Fylkesmannen mener at kommunen bør satse på en handelsutvikling som er i tråd med overordnede føringer. Detaljhandel bør lokaliseres i Kleppestø sentrum.

Om begge planer vedtas slik de nå foreligger, vil kommunen få en svært uheldig overdekning av handelsareal som kan forringe begge områder både økonomisk og som en hyggelig møteplass for innbyggerne.

Konklusjon

Askøyparken fremstilles i handelsanalysen som et fremtidig velfungerende bilbasert handelssenter. Statens mål med bedre styring av etablering av nye kjøpesentre nettopp er å legge til rette for mindre bilbasert handel.

Fylkesmannen har ingen merknader til utvidelse av Askøyparken for plasskrevende varer. Plasskrevende varer må imidlertid defineres i planens bestemmelser i tråd med Regional plan for attraktive senter i Hordaland slik det var etterlyst i vårt brev av 02.12.2015. Vi har heller ingen merknader til en utvidelse av detaljhandel på Askøyparken med opp til 3 000 m² bruksareal (jf. Regional plan for attraktive senter i Hordaland, bestemmelsen 4.1). Annen detaljhandel samt kontor og tjenester hører hjemme i Kleppestø sentrum.

Vi kan ikke se at handelsanalysen endrer vår vurdering av saken.

Med hilsen

Arve Meidell
seksjonsleder

Brooke Wilkerson
seniorrådgiver

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift.