



Arkivnr: 2014/14561-96

Saksbehandlar: Per Nordmark

Saksframlegg

Saksgang

Utval	Saknr.	Møtedato
Utval for kultur, idrett og regional utvikling		06.12.2016
Fylkesutvalet		08.12.2016

Søknad om samtykke til utviding av handelsareal i Fjord'n senter, Eikelandsosen - Fusa kommune

Samandrag

Sambygg AS, eigar av Fjord'n senter i Eikelandsosen har søkt kommunen om å få utvida handelsarealet i senteret med 2655 m². Fusa kommune har vurdert søknaden og oversendt den med si tilråding til Hordaland fylkeskommune for avgjerd om samtykke.

Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel set krav om samtykke ved planlegging av nytt/utviding av handelsareal ut over 3000 m². Slikt samtykke skal gjevast av fylkeskommunen etter høyring hos fylkesmannen. Det er delegert til fylkesutvalet å gjera vedtak i slike saker. Etter handsaming av den fyrste samtykke-saka: *Områdereguleringsplan for Smelteverkstomta – sentrum i Odda by* (19.05.2016) – som gjekk direkte til FUV, er det bestemt at KIRU skal gje tilråding i slike saker før FUV gjer vedtak.

Som grunnlag for vurdering av samtykke skal det leggjast fram handelsanalyse. ABO Plan og Arkitektur AS har utarbeidd handelsanalysen, og har i arbeidet søkt råd hos fylkeskommunen. Fusa kommune har og søkt råd hos fylkeskommunen om saksgang for søknad om samtykke til handelsareal. Kommunen si tilråding av søknaden er handsama med vedtak i formannskapet 15.09.2016.

Fylkesmannen er høyrd i saka og finn at tiltaket vil bidra til å styrkja kommunesenteret Eikelandsosen, og at det er i samsvar med *Regional plan for attraktive senter i Hordaland*. Fylkesmannen har ikkje innvendingar til tiltaket.

Det vert tilrådd samtykke.

Forslag til innstilling

Med heimel i *Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel* får Sambygg AS løyve til å utvida handelsarealet i Fjord'n senter med 2655 m² BRA – i samsvar med søknad.

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Bård Sandal
fylkesdirektør regional utvikling

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg

- 1 Handelsanalyse 04.07.2016
- 2 Til uttale - Fusa - Eikelandsosen - Samtykkegodkjenning til nytt handelsareal - Regional plan for attraktive senter i Hordaland
- 3 Vedtaksbrev(1)

Fylkesrådmannen, 31.10.2016

BAKGRUNN

Heimel for Hordaland fylkeskommune si handsaming

Hordaland fylkesting vedtok 10. desember 2014, sak 83/2014 *Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel* (heretter omtala som *Senterplanen*). Denne regionale planen erstattar *Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre* når det gjeld føresegner for lokalisering av handel.

Kapittel 4 i senterplanen omhandlar handel og kjøpesenter. For dette tema er det i planen definert eit overordna mål, og delmål i tre punkt. Desse er:

- Overordna mål: - Sentera skal vera attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen.
- Delmål: - Dekningsgrad for detaljvarehandel skal balanserast mot folketal i handelsområdet definert av kommunen.
- Ny detaljvarehandel skal i hovudsak lokaliserast i senter og innanfor sentrumsområdet.
- Daglegvarehandel skal lokaliserast i senter eller nære bustadområde.

Senterplanen har både føresegner (4.1) og retningslinjer (4.2 – 4.6) når det gjeld etablering av handel. Føresegnene definerer dei krav som må oppfyllest. Retningslinjene gir rettleiing om prosess og sakshandsaming knytt til handelslokalisering.

Føresegner

Regionale føresegner for arealbruk

Med heimel i § 8-5 i plan- og bygningslova gjeld føresegn pkt. 4.1 i 10 år frå 10.12.2014 eller til punktet blir erstatta av føresegner i kommunal arealplan:

- 4.1 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 bygge- og rammeøyve 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 byggevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.

Føresegnene set krav om at dersom det er planlagt nytt, eller utviding av eksisterande handelsareal ut over 3000 m² bruksareal (BRA) skal planen ha samtykke for etableringa. Samtykke vert gitt av Hordaland fylkeskommune. I planvedtaket av 10.12.2014 er det delegert til fylkesutvalet å avgjerda slikt samtykke. Før samtykke kan gjevast skal fylkesmannen høyrast i saka.

Som grunnlag for samtykke er det i føresegnene 4.1 sett krav om at det skal leggjast fram handelsanalyse.

Retningslinjer

Retningslinjer for arealbruk

4.2 Handelsanalysen skal gjennomførast av planfremjar som ein del av ny reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve. Dersom kommunen har utarbeida overordna handelsanalyse som er tilstrekkeleg grunnlag for regional vurdering av det nye handelsarealet fell kravet vekk.

Handelsanalysen skal innehalde følgjande vurderingspunkt:

- Handelsbalansen i kommunen/området og vurdering av trong for auka handelsareal.
- Definerings av tiltakets handelsomland.
- Framskriving av folketal i handelsomlandet i 20 år ut i frå SSB sin middelpåprognose. 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 m² handelsareal 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.

4.3 Behov for areal til handel skal vere tema i kommuneplanens arealdel.

4.4 Behov for areal til daglegvarehandel skal vurderast ved regulering av nye bustadområde.

4.5 For utforming av handelsbygg gjeld retningslinjer i Kapittel 2 – Attraktive sentrum.

4.6 Fylkeskommunen skal ved handsaming av søknad samrå seg med kommunane og fylkesmannen før samtykke vert gitt. Dersom tiltaket er openbart i strid med nasjonale interesser skal samtykke normalt ikkje gjevast.

Retningslinjene 4.2 set krav om at planfremja skal gjennomføra handelsanalysen. Alternativt kan det leggjast til grunn overordna handelsanalyse utarbeidd av kommunen. Retningslinjene listar opp vurderingspunkt som skal inngå i handelsanalysen.

Handelsanalyse

Det er ikkje definert nokon standard metode for utarbeiding av handelsanalyse. Metodar og resultat varierer difor mykje. I handlingsprogrammet til Senterplanen for 2015 – 2019 er det eit tiltak som inneber etablering av ein mal for handelsanalyser: Tiltak 4.1. Denne malen skal deretter nyttast for handelsanalyser som skal leggjast til grunn ved handsaming av søknader om samtykke for nytt handelsareal i Hordaland. Malen er under utarbeiding. I påvente av malen har fylkeskommunen gitt råd om gjennomføring av handelsanalyse.

Fylkesmannen i Hordaland sin uttale

Hordaland fylkeskommune sendte søknad om samtykke til Fylkesmannen i Hordaland 30.09.2016 for uttale. Fylkesmannen gav sin uttale 10.10.2016. Fylkesmannen legg vekt på at det er stor underdekning for detaljhandel i kommunen, og at ei styrking av kommunesenteret ved auka handelsareal og kan bidra til å styrka senteret med omsyn til eit allsidig tenestetilbod. Fylkesmannen vurderer at tiltaket er i samsvar med regional plan for attraktive senter i Hordaland. Fylkesmannen har ikkje innvendingar til søknaden.

SØKNAD OM SAMTYKKE

På vegne av Sambygg AS tok ABO plan og arkitektur AS kontakt med Hordaland fylkeskommune og informerte om planar for utviding av Fjord'n senter i Eikelandsosen. Konsuletselskapet ba og om råd når deg gjaldt utforming av Handelsanalyse.

Fusa kommune tok sommaren 2016 kontakt med Hordaland fylkeskommune for å få råd om korrekt handsaming av den konkrete saka om utviding av handelsareal i Fjord'n senter.

Både handelsanalyse og oversending av kommunen si tilråding eg gjort i samsvar med dei råd som eg gitt av fylkeskommunen.

Fjord'n senter vart etablert i 1989 og er lokalisert i sentrum av Eikelandsosen. Eikelandsosen er kommunesenter i Fusa kommune. Kommunen har i sine planar definert Eikelandsosen som kommunesenter, og har i kommuneplanen gjort ei tydeleg forankring av at kommunen skal satsa på å utvikla kommunesenteret. Kommunen si prioritering er i tråd med Regional plan for attraktive senter i Hordaland.

Handelsanalysen er presentert kortfatta og informativ og innehald vesentlege tema for å gje eit godt vurderingsgrunnlag for søknaden.

Både senterområdet og handelsområdet er godt illustrert og omtala. Handelsdekning er presentert med informativ statistikk, og med aktuelle referansar. Handelsomland og folketal er kommentert og vurdert som grunnlag for behovet for handelsareal. Eksisterande handelsareal er konkret opplista og kommentert, og det er gjort ei vurdering av verknaden nytt handelsareal i Fjord'n senter vil ha for eksisterande handelsetableringar.

Handelsanalysen konkluderer med følgjande:

- Fusa kommune har låg dekningsgra og stor handelslekkasje for detaljhandel.
- Ei utviding av Fjord'n senter vil auka varesortimentet og forsterka trenden med at kommunesenteret Eikelandsosen styrkar seg.
- Utviding av handelsareal i Fjord'n senter er vurdert å ikkje ha negative verknader for eksisterande handelsverksemdar i kommunen.
- Lokaliseringa er i tråd med kommuneplanen.
- Folk og verksemdar er spreidd i Fusa, og ein er i stor grad avhengig av å nytta bil. Effekten av tiltaket er likevel at det bidrar til redusert transportbehov og ved det ein klimagevinst.
- Totalt handelsareal i kommunesenteret Eikelandsosen vert etter utvidinga om lag 6000 m² BRA.

VURDERING AV SØKNADEN

Søknaden er godt opplyst gjennom Handelsanalyse for Fjord'n senter og tilråding av søknaden frå Fusa kommune. Både plankonsulent og kommunen har lagt vekt å utarbeida søknaden på ein god måte i samsvar med regional plan. Tiltaket er i samsvar med regional plan og kommuneplan, og står opp om kommunen sitt ønske om å styrka og utvikla kommunesenteret Eikelandsosen. Tiltaket er ikkje vurdert å ha negative verknader for eksisterande lokal handelsverksemd.

Fylkesrådmannen vurderer at søknaden er i samsvar med Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel.

Konklusjon

Søknad om samtykke til utvida handelsareal i Fjord'n senter med inntil 2655 m² er i samsvar med Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Det ligg føre handelsanalyse for tiltaket som gjev eit godt vurderingsgrunnlag. Fylkesmannen i Hordaland har gitt uttale til saka og har ikkje innvendingar.

Fylkesrådmannen finn at vilkåra for å godkjenna tiltaket er til stades. Det vert tilrådd å gje samtykke til etablering av nytt handelsareal i Fjord'n senter med inntil 2655 m², i samsvar med søknad.