



Arkivnr: 2014/488-18

Saksbehandlar: Tina Sinclair

Saksframlegg

Saksgang

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

Søknad om samtykke til detaljhandel- Kleppestø sentrum områdeplan Plan 213 - Askøy kommune

Samandrag

Kleppestø er regionsenter i Hordaland og kommunesenter for Askøy, og er i dag det største handelssenteret i kommunen. Kommunen har i lenger tid arbeidd med områderegeringsplan for Kleppestø sentrum. Eit forslag til reguleringsplan har vært på høyring og offentlig ettersyn i perioden juli – september 2016. Planforslaget legg til rette for etablering av ca. 40.000 m² nytt bruksareal til detaljhandel på Kleppestø Senter. Arealet vil bli bygd ut i fleire omgangar. I tillegg opnar planen for etablering av detaljhandel på kaiområdet. Omfanget av handel her er ikkje fastlagt i planen, men det vert til saman opna for ca. 45.000 m² innanfor planområdet.

Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel set krav om samtykke ved planlegging av nytt eller samla handelsareal over 3.000 m². Slikt samtykke skal gjevast av fylkeskommunen etter høyring hos fylkesmannen. Som grunnlag for vurdering av samtykke vert det kravd handelsanalyse. Det er delegert til fylkesutvalet å gjera vedtak i slike saker. Etter handsaming av den fyrste samtykke-saka: *Områderegeringsplan 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.

Hordaland fylkeskommune har mottatt søknad om samtykke til nytt bruksareal for detaljhandel i områdeplan for Kleppestø sentrum, i brev datert 24.10.2016 frå Askøy kommune. Som grunnlag for søknaden har Askøy kommune utarbeidd handelsanalyse, datert juli 2014. Kommunen har søkt råd hos fylkeskommunen om saksgang for søknad om samtykke til handelsareal.

Fylkesmannen er høyrd i saka, og finn at tiltaket ikkje strir mot måla i *Regional plan for attraktive senter i Hordland*, med tilhøyrande regionale føresegner og retningslinjer. Fylkesmannen har difor ingen merknader til at Hordaland Fylkeskommune gjev samtykke til plan for nytt bruksareal for detaljhandel i områdeplan for Kleppestø sentrum.

Det vert tilrådd samtykke.

Forslag til innstilling

Med heimel i *Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel* får Askøy kommune løyve til eit samla bruksareal for detaljhandel i områdeplanen for Kleppestø sentrum med inntil 45.000 m² – i samsvar med søknad.

Rune Haugsdal
fylkesrådmann

Bård Sandal
fylkesdirektør regional utvikling

Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Vedlegg

- 1 Søknad om samtykke for detaljhandel
- 2 Handelsanalyse. Plan 213 Kleppestø sentrum
- 3 Samtykke frå FM - detaljhandel - Askøy - Sentrumsplan - Kleppestø - Områdeplan
- 4 Fråsegn til Kleppestø sentrum områdeplan - Plan 213 - Askøy kommune

Fylkesrådmannen, 17.11.2016

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*). Den 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, bydelscenter 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- eller rammeplan 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 samla bruksareal for detaljhandel over 3000 m² (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 planfremjar skal gjennomføra handelsanalyse. Alternativt kan det leggast 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 etablert eit tiltak (4.1) om utarbeiding av mal for handelsanalyser. Malen er under utarbeiding, og i mellomtida gjeld retningslinjene i senterplanen for utarbeiding av handelsanalyser i Hordaland.

Fylkesmannen i Hordaland sin uttale

Hordaland fylkeskommune sendte søknad om samtykke til Fylkesmannen i Hordaland for uttale i brev datert 31.10.2016. Fylkesmannen gav følgjande uttale til samtykkesøknaden i brev datert 18.11.2016:

Kleppestø er kommunesenter og regionsenter samt at kommunen som heilskap har underdekning av detaljhandel, slik handelsanalysen viser. Planforslaget legg opp til eit totalt handelsareal i Kleppestø Senter (eksisterande kjøpesenter) på totalt ca. 40.000 m². I tillegg vert det opna for etablering av detaljhandel på kaiområdet. Omfanget av handel her er ikkje fastlagt i planen.

Fylkesmannen kan ikkje sjå at reguleringsplanen for Kleppestø sentrum strir mot måla i Regional plan for attraktive senter i Hordland, med tilhøyrande regionale føresegner og retningslinjer. Vi har difor ingen merknader til at Hordaland Fylkeskommune gjev samtykke til planen si løysing for nytt bruksareal for detaljhandel.

SØKNAD OM SAMTYKKE

Kleppestø er regionsenter i Hordaland og kommunesenter for Askøy, og er i dag det største handelssenteret i kommunen. Kommunen har i lenger tid arbeidd med områdereguleringsplan for Kleppestø sentrum. Planen har vært på høring og offentlig ettersyn i perioden juli – september 2016.

Planforslaget legg til rette for etablering av ca. 40.000 m² ny detaljhandel knytt til det eksisterande kjøpesenteret Kleppestø Senter. Arealet vil bli bygd ut i fleire omgangar. I tillegg opnar planen for etablering av detaljhandel på sjølv kaiområdet foran kjøpesenteret. Det ligg ikkje føre konkrete utbyggingsplaner for kaiområdet, og planforslaget er difor fleksibelt med tanke på fordeling av arealbruksformål og omfang av detaljhandelsareal her. Til saman vert det opna for ca. 45.000 m² innanfor planområdet.

Til områdeplanen og søknad om samtykke har kommunen utarbeida ein handelsanalyse. Analysen gjer oversikt over dagens handelsbalanse og argumenterer for korleis eit manglande handelstilbod i Askøy medverkar til stor handelslekkasje ut av kommunen. Kommunen som heilskap har i dag ein underdekning for handel på ca. 35 %. Handelsanalysen definerer heile kommunen som handelsomland for Kleppestø. Dette er i tråd med Kleppestø si rolle som kommune- og regionsenter. Basert på folketallsframskriving gjer analysen greie for forventa behov for nytt bruksareal til detaljhandel. Ein ventar at kommunen vil ha rundt 46.000 innbyggjarar i 2040. I retningslinene for senterplanen skal behov for nytt handelsareal vurderast med utgangspunkt i eit gjennomsnitt på 2 m² handelsareal pr. innbyggjar. Askøy kommune vil då ha behov for totalt ca. 90.000 m² detaljhandelsareal i 2040. Nytt areal skal lokaliserast innanfor kommunen sin senterstruktur, slik den er fastsett i senterplan og kommuneplan. Planforslaget opnar for at det kan etablerast rundt 20.000 m² nytt handelsareal i tillegg til eksisterande handelsareal i dagens kjøpesenter på Kleppestø. Til saman vert dette om lag 40.000 m² handelsareal i Kleppestø Senter. I tillegg vert det opna for handelsareal på kaifronten. Til saman legg planen opp til ca. 45.000 m² i planområdet, noko som utgjer vel halvparten av kommunen sitt totale behov. Planforslaget stør med dette opp om ei politisk vedtatt utvikling av regionsenteret og kommunesenteret Kleppestø, som det viktigaste tyngdepunktet for handel, tenester og kultur på Askøy. Tiltaket vert vurdert å ikkje ha negative verknader for anna eksisterande handelsverksemd i kommunen.

VURDERING AV SØKNADEN

Søknaden om samtykke er godt opplyst gjennom handelsanalyse. Planforslaget er i samsvar med regional plan og kommuneplan. Analysen gjer oversikt over dagens handelsbalanse og argumenterar for korleis manglande handelstilbod i Askøy i dag medverkar til stor handelslekkasje ut av kommunen. Basert på folketallsframskriving gjer analysen greie for forventa behov for nytt bruksareal til detaljhandel. Forslag til nytt areal vert lokalisert innanfor vedtatt senterstruktur i kommunen i senterplan og kommuneplan. Planforslaget stør med dette opp om ei politisk vedtatt utvikling av regionsenteret og kommunesenteret Kleppestø, som det viktigaste tyngdepunktet for handel, tenester og kultur på Askøy. Tiltaket er ikkje vurdert å ha negative verknader for anna eksisterande handelsverksemd i kommunen.

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

Konklusjon

Søknad om samtykke for inntil 45.000 m² bruksareal for detaljhandel i områdeplan for Kleppestø sentrum 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 nytt bruksareal til detaljhandel i områdeplanen for Kleppestø sentrum er til stades. Det vert tilrådd å gje samtykke til etablering av inntil 45.000 m² bruksareal for detaljhandel i områdeplanen, i samsvar med søknad.