



BERGEN KOMMUNE
BYRÅDSAVDELING FOR BYUTVIKLING
Postboks 7700
5020 BERGEN

Dato: 14.08.2017
Vår ref.: 2014/22978-15
Saksbehandlar: annvabo
Dykkar ref.:

Handelsareal i Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland

Bakgrunn

Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland er ein viktig plan for avklaring av mellom anna senterutvikling og handel i søre delar av Bergen. Vi har mottatt kunngjering om planvedtak for reguleringsplan for Ytrebygda, Gnr. 107, Bnr 141, 537 m.fl., Espehaugen, som ligg innafor planområdet til kommunedelplanen. Hovedføremål i reguleringsplanen er næring, men ved gjennomgang av planen ser vi at det også vert lagt til rette for noko handel. Lokalisering og dimensjonering av handel bør avgjerast i overordna planar og vere i tråd med regionalt regelverk. Ettersom Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland fortsatt er i prosess vil vi nytte høve til å peike på regional føresegn for handel.

Regional føresegn for handel

Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel, vedtatt i desember 2014, legg føringar for lokalisering og dimensjonering av handel i fylket. Planen vart oversendt kommunane i fylket i mai 2015. Den regionale føresegna i planen erstattar Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre frå 2008. Regionale føresegner er juridisk bindande for kommunane og private utbyggjarar, og tiltak kan ikkje gjennomførast i strid med føresegnene.

Regional planføresegn for handel og kjøpesenter i Hordaland

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 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.

Regional plan for attraktive senter i Hordaland, s. 49

[https://lovdata.no/dokument/OV/forskrift/2014-12-10-1954?q=regional planbestemmelse](https://lovdata.no/dokument/OV/forskrift/2014-12-10-1954?q=regional%20planbestemmelse)

Handsaming av kommunedelplanen i Fylkeskommunen

Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland var på høyring i 2015. Kultur og ressursutvalet i Hordaland fylkeskommune handsama planforslaget i møte 19.03.2015, og fatta følgjande vedtak i høve handel:

Pkt 4. Detaljhandel bør i størst mogeleg grad lokaliserast i senterområde og balanserast med omlandet i tråd med regional plan for attraktive senter. Kultur- og ressursutvalet ber om fylgjande endringar:

- Reduksjon av areal sett av til senterføremål
- Øvre rammer for areal til detaljhandel i sentrum

Vedtaket vart formidla i fråsegn frå fylkeskommunen datert 27.03.15.

Vi har no gått igjennom dei endringane som er gjort i kommunedelplanen etter høyringa, vedtatt i Komité for miljø og byutvikling 09.02.17. Planen er fortsatt i prosess og før endeleg vedtak er det viktig at den vert i tråd med regional føresegn.

Føresegner i Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland som ikkje er i samsvar med regional føresegn

§ 16.1 *Detaljhandel* opnar for detaljhandel med bruksareal inntil 1500 m² i felt næring I/L6. Etter regional føresegn er nytt bruksareal for detaljhandel berre tillatt i senter definert i Regional plan for attraktive senter eller i kommuneplan, og skal vere innafor sentrumsutstrekninga definert i kommunal plan. Det er unntak for opptil 3000 m² samla bruksareal i bustadkonsentrasjonar og nærsenter.

§ 16.2 *Arealkrevende varer* opnar for at anlegg for arealkrevjande varar, definert i føresegner og retningslinjer til gjeldande kommuneplan, kan lokaliserast i næringsføremål I/L6. Etter regional føresegn er det berre unntak frå krav om lokalisering i senter og sentrum for ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.

§ 16.1 *Detaljhandel* seier at detaljhandel med bruksareal over 1500 m² skal lokaliserast i sentrumsføremål S1-S3. Vidare stiller §21 *Sentrumsformål (S1-S3)* krav til at omfang av handelsareal skal avgrensast i områdereguleringsplan og tilpassast befolkning og verksemder innanfor planområdet pluss områdar innafor kommunedelplan for Mildehalvøya og øvrig areal langs Fleslandsvegen. I sjølve vedtaket i Komité for miljø og byutvikling er det i §1 endra krav om områderegulering kring Blomstedalen sentrum til *strategisk planprogram*. Avgrensing av totalt handelsareal er i tråd med regionale føresegner som seier at 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 kommunal plan vedtatt etter 10.12.14. Det er avgjerande at ramme for handelsareal vert handsama i overordna plan og ikkje i einiskilde reguleringsplanar.

I føresegnene vedtatt av Komité for miljø og byutvikling er det no ikkje klart kor øvre ramme for detaljhandel i sentrumsføremåla skal avgjerast.

Når det gjeld areal sett av til sentrumsføremål viser vi til Retningslinjer for arealplanar i sentrumsområde i den regionale planen, som seier at sentrumsutstrekning skal fastsetjast i kommune(del)plan eller i reguleringsplan for sentrum. For bydelssenter i Bergen er retningsgivande utstrekning frå ytterkant til ytterkant inntil 800 meter, medan i lokalsenter bør tilbod konsentrerast. I gjeldande kommuneplan er Blomsterdalen definert som eit lokalsenter og storleiken på sentrumsføremål harmonerer ikkje med dette. Ei endring av status til bydelssenter, som strategisk temakart Bergen 2030 legg opp til, vil sjølvsagt endre føresegnene for senteret.

Samtykke til handelsareal over 3000 m²

Vi minner og om at regional føresegn krevjer samtykkehandsaming om nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3000 m². Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke. Samtykke vert gitt av Hordaland fylkeskommune. I planvedtaket av 10.12.2014 er det delegert til fylkesutvalet å avgjere slikt samtykke. Retningsline 4.6 i den regionale planen seier at :

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.

Det vil vere ein fordel om dette vert innarbeida i føresegnene i kommunale planar.

Oppsummering

Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland vil gi viktige føringar for reguleringsplanar i området og det er avgjerande at den er i tråd med regional plan. Eit tydeleg overordna planverk vil kunne skape føreseie for både private og offentlege aktørar, og gjere sakshandsaminga raskare og smidigare.

Føresegnene til Kommunedelplan for Birkeland, Liland, Ådland og Espeland som vart vedtatt i Komité for miljø og byutvikling 09.02.17 er ikkje i samsvar med Regional planføresegn for handel og kjøpesenter i Hordaland. Vi ber om at dette vert endra før vedtak i Bystyret.

Eva Katrine Ritland Taule
fagleiar kommunal plan

Anne-Kathrine Vabø
spesialrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Fylkesmannen i Hordaland