



Arkivnr: 2017/15242-4

Saksbehandlar: Anne-Kathrine Vabø

## Saksframlegg

### Saksgang

| Utval  | Saknr. | Møtedato   |
|--|--------|------------|
| Utval for kultur, idrett og regional utvikling |        | 25.10.2017 |
| Fylkesutvalet                                  |        | 26.10.2017 |

## Søknad om samtykke til etablering av handelsareal til Biltema i Heiane Vest næringsområde - Stord kommune

### Samandrag

Hordaland fylkeskommune har mottatt søknad om samtykke til etablering av handelsareal til Biltema i Heiane Vest næringsområde, i brev datert 06.09.17, frå Stord kommune. Forretninga Biltema, som i dag er lokalisert innafor det etablerte nærings- og handelsområdet Heiane, ønskjer å flytte til Heiane Vest næringsområde og auke handelsarealet med 300 % til 3700 m<sup>2</sup>.

*Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel* (Senterplanen) erstattar *Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre* når det gjeld føresegnar for lokalisering av handel. Hordaland fylkeskommune har difor overtatt samtykkemynde og handsamar samtykkesøknadar etter den regionale føresegna. Føresegna set krav om samtykke ved planlegging av nytt eller samla handelsareal over 3000 m<sup>2</sup>. Senterplanen har som hovudmål at Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Sentera skal vere attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen. Den regionale føresegna, som er juridisk bindande for kommunane og private utbyggarar, seier at tiltak skal vere i samsvar med hovudmål i Senterplanen. Etter føresegna kan detaljhandel berre etablerast i senter definert i regional eller kommunal plan. Det gjeld unntak for bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverar, samt sal frå hagesenter og større planteskular. Lista er uttømmende.

Det er delegert til fylkesutvalet (FUV) å gjera vedtak i saker om samtykke til handelsareal. Utval for kultur, idrett og regional utvikling (KIRU) skal gje tilråding før vedtak i FUV. Fylkeskommunen skal ved handsaming av samtykkesøknad samrå seg med kommunen og fylkesmannen. Som grunnlag for vurdering vert det kravd handelsanalyse.

Stord kommune har vurdert saka i høve gjeldande kommuneplan frå 2011. Kommunen konkluderer med at dei ikkje kan sjå at konsekvensane av flytting og utviding av Biltema for eksisterande handelsverksemdar skal vere av ein slik art at dette ikkje bør tillast, og kan ikkje sjå at dette skal gå på tvers av hovudmåla i den regionale planen.

Fylkesmannen finn at omsøkte etablering av Biltema i Heiane Vest næringsområde er i strid med regionale føresegn da etableringa vil føre til byspreiing og auka bilbasert detaljhandel. Fylkesmannen meiner at det ikkje kan gjevast samtykke i denne saka.

Eigedomen Biltema ønskjer etablering på ligg innafor reguleringsplan Nye Heiane Vest, 3,7 km frå regionsenteret Leirvik og i nærleiken av det etablerte handels- og næringsområdet Heiane. Heiane er definert som eit lokalsenter i kommuneplanen, men har fått utvikle seg som eit supplement til Leirvik og har i dag større omsetning enn regionsenteret. Gjeldande reguleringsplan (2012) og kommuneplan (2011) er

ikkje i tråd med Senterplanen (2014), og vidare utvikling av Heiane som handelsområde er ikkje vurdert på kommuneplannivå i høve til nyare regionale føringar om bærekraftig utvikling og attraktive senter.

Fylkesrådmannen har vurdert at detaljhandel som Biltema i næringsområdet Heiane Vest ikkje er i samsvar med føreseigna i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Detaljhandel kan etter føresegnene berre etablerast i senter definert i regional eller kommunal plan. Heiane er definert som lokalsenter av kommunen, men er allereie altfor stort til å vere eit lokalsenter både når det gjeld utstrekning og handelsdimensjonering. Næringsområdet Heiane Vest er ikkje definert som senter i Senterplanen eller i kommuneplanens arealdel. Detaljhandel er difor i utgangspunktet ikkje tillat. Det er i regional føresegn gjort unntak for detaljhandel der vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggevarer, samt sal frå hagesenter og større planteskular. Biltema oppgir at 25 % av arealet vert nytta til byggevarer og at dette er aukande. Biltema har og eit rikt utval av varer som er i strid med regional føresegn og som vil vere i direkte konkurranse med butikkar lokalisert i regionsenteret Leirvik. Ut i frå dette vurderer vi at dei ikkje kjem inn under unntaksreglane.

Opning for detaljhandel utanfor senterstrukturen vil legge til rette for auke i biltransport, i strid med nasjonale og regionale klimamål. Det er ikkje ønskjeleg å opne for auka handelsdekning utanfor senterstrukturen på kostnad av regionsenteret Leirvik. Det vert tilrådd å ikkje gjeve samtykke.

**Økonomi:** Ingen effekt

**Klima:** Biltema er i dag eit bilbasert handelstilbod, dette kan påverkast av lokaliseringsstad. Lokalisering av handel i senter som er knutepunkt for kollektivtrafikk vil fremje eit berekraftig reisemønster, medan lokalisering av detaljhandel utanfor senterstrukturen vil legge til rette for auka bruk av bil.

**Folkehelse:** Der folk drar for å handle møtast folk, og berre slik kan byliv skapast. Attraktive sentrumsområde er ein viktig faktor for trivsel og velferd, og konsentrering av tilbod og tenester innfor ein gangbar kjerne legg til rette for bevegelse til fots og på sykkel.

**Regional planstrategi:** Med mål om eit berekraftig fylke og ei klima- og miljøvenleg utvikling er det avgjerande at areal og transport vert samordna. Her er strategien om å utvikle meir attraktive og funksjonelle regionale senter viktig. For å få dette til må kommunane sin senterstruktur stø opp under og samverke med den regionale strukturen. Forslag til innstilling stør opp om planstrategien.

### Forslag til innstilling

Med heimel i *Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel* vert det ikkje gitt samtykke til etablering av Biltema i Heiane Vest næringsområde. Etablering av detaljhandel som Biltema i næringsområde, utanfor senterstrukturen, er ikkje i samsvar med føreseigna i den regionale planen og fell ikkje inn under unntaksreglane.

Rune Haugsdal  
fylkesrådmann

Bård Sandal  
fylkesdirektør regional utvikling

*Saksframlegget er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

#### Vedlegg

- 1 Oversendingsbrev frå Stord kommune
- 2 Søknad om samtykke frå tiltakshavar
- 3 Handelsanalyse
- 4 Presentasjon av Heiane Vest og Biltema
- 5 Presentasjon av Biltema Stord handelsprofil
- 6 Presentasjon av Biltema varehuskonsept

## Fylkesrådmannen, 04.10.2017

### BAKGRUNN

#### Heimel for Hordaland fylkeskommune sin 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. Hordaland fylkeskommune har difor overtatt samtykkemynde og handsamar samtykkesøknadar etter den regionale føresegna.

Senterplanen har som hovudmål at Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport.

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 ei føresegn (4.1) og retningsliner (4.2 – 4.6) når det gjeld etablering av handel. Føresegna definerer dei krav som må oppfyllest og er juridisk bindande for både kommunar og utbyggjarar. Retningslinene gir rettleiing om prosess og sakshandsaming knytt til handelslokalisering.

### Føresegn

#### 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 retningsliner for arealplanar i sentrumsområde pkt. 2.3 i denne planen.

Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om bygge/rammeløyve overstig 3.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Føresegna set krav om at ved nytt eller samla bruksareal for detaljhandel over 3000 m<sup>2</sup> (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 føresegna 4.1 sett krav om at det skal leggjast fram handelsanalyse.

### Retningsliner

#### **Retningsliner 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 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 m<sup>2</sup> 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 retningsliner 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.

Retningsline 4.2 set krav om at planfremjar skal gjennomføre handelsanalyse. Alternativt kan det leggjast til grunn overordna handelsanalyse utarbeidd av kommunen. Retningslina 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 som gjeld utarbeiding av mal for handelsanalyser. Malen er under utarbeiding, og i mellomtida gjeld retningslinene i senterplanen for utarbeiding av handelsanalyser i Hordaland.

### **SØKNAD OM SAMTYKKE**

Forretninga Biltema ønskjer å etablere seg i Heiane Vest næringsområde med eit handelsareal på 3700 m<sup>2</sup>. Eigedommen ligg innafor reguleringsplan Nye Heiane Vest, vedtatt i 2012, og er regulert til forretning/industri/lagerområde. Føresegnene til reguleringsplanen opnar for tyngre- og plasskrevjande varehandel samt møbel, teppe, kvite- og brunevarer, kontorrekvisita og liknande.

Heiane Vest AS har søkt kommunen om oppføring av Biltema, og fekk tilbakemelding om at da tiltaket overstig 3000 m<sup>2</sup> er det krav om samtykke frå fylkeskommunen etter Regional plan for attraktive senter.

Hordaland fylkeskommune har mottatt søknad om samtykke til etablering av handelsareal til Biltema i Heiane Vest næringspark, i brev datert 06.09.17, frå Stord kommune. Som vedlegg til søknaden er det utarbeida handelsanalyse av tiltakshavar. Analysen gjer greie for handelskonseptet Biltema, handelsbalanse i regionen, samt kva for konsekvensar etablering av Biltema vil ha på senterutvikling og transport.

### **FYLKESMANNEN I HORDALAND SIN UTTALE**

Hordaland fylkeskommune sendte søknad om samtykke til Fylkesmannen i Hordaland for uttale i brev datert 07.09.2017. Fylkesmannen gav uttale til samtykkesøknaden i brev datert 08.09.2017. Utdrag frå brev:

*Vi vil peike på at etablering på Heiane vest, nord for E39, fører til ytterlegare byspreiing frå Leirvik området og anna større bustadområde i denne delen av kommunen.*

*Handelsanalysen gir uttrykk for at regionsenteromlandet (Bømlo, Fitjar, Tysnes og Stord) har underdekning med detaljhandel og såleis kan gi rom for auka handel. Handelsanalysen er ikkje tydeleg i dokumentasjonen sin av det. Det gjeld særleg skilje mellom plasskrevjande og ikkje plasskrevjande detaljvarehandel.*

*Det går fram av saka at tiltakshavar meiner at dei varetypar Biltema sel kan definerast som plasskrevjande varer. I fylgje definisjon som er gitt i Regional føresegn meiner Fylkesmannen at det ikkje er tale om sal av varar som det gjeld unntak for slik det er definert i den regionale føresegna (§4.1) ... Vi vil vidare peike på at gjeldande detaljregulering for ny tomt er regulert til sal av plasskrevjande varar. Tiltaket slik vi ser det er såleis i strid med reguleringsplanen.*

*Det går fram av grunngjevinga for flyttinga av verksemda at det er ynskje om utvida handelsflate (på eitt plan). Slike handelskonsept med store bygningseiningar på eitt plan leier til by/ tettstadsspreiing og bilbasert handel klårt i strid med intensjonane i Regional plan for attraktive senter i Hordaland samt Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.*

*Fylkesmannen meiner såleis at tiltaket ikkje er i samsvar med regional plan då etableringa fører til ytterlegare spreieing av senterområdet og fører til auka bilbasert handel. Biltema kan ikkje definerast som plasskrevjande varesal. Etableringa er såleis i strid med reguleringsplanen. Det bør difor ikkje gis samtykke i denne saka.*

*Viss underdekninga i handel innanfor dekningsområde til senteret er reell, bør det vere rom for Biltema å utvide handelsarealet, men då innanfor eksisterande tomt.*

### **VURDERING AV SØKNADEN**

Søknaden er vurdert mot mål, føresegn og retningslinjer i Senterplanen. Senterplanen har som hovudmål at Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport. Vidare seier hovudmålet i planen at sentera skal vere attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen.

Andre viktige regionale planar er Regional transportplan (2017), Regional klima- og energiplan (2014) og Regional plan for folkehelse (2014). Regional planstrategi vedtatt i 2016 er ein overordna utviklingsplan for Hordaland dei neste fire åra med eit langsiktig mål at Hordaland skal vere berekraftig, attraktiv og nyskapande. Det er ein viktig strategi å utvikle meir attraktive og funksjonelle regionale senter. Den regionale planstrategien trekk og fram at kommunane sin senterstruktur må stø opp under og samverke med den regionale strukturen.

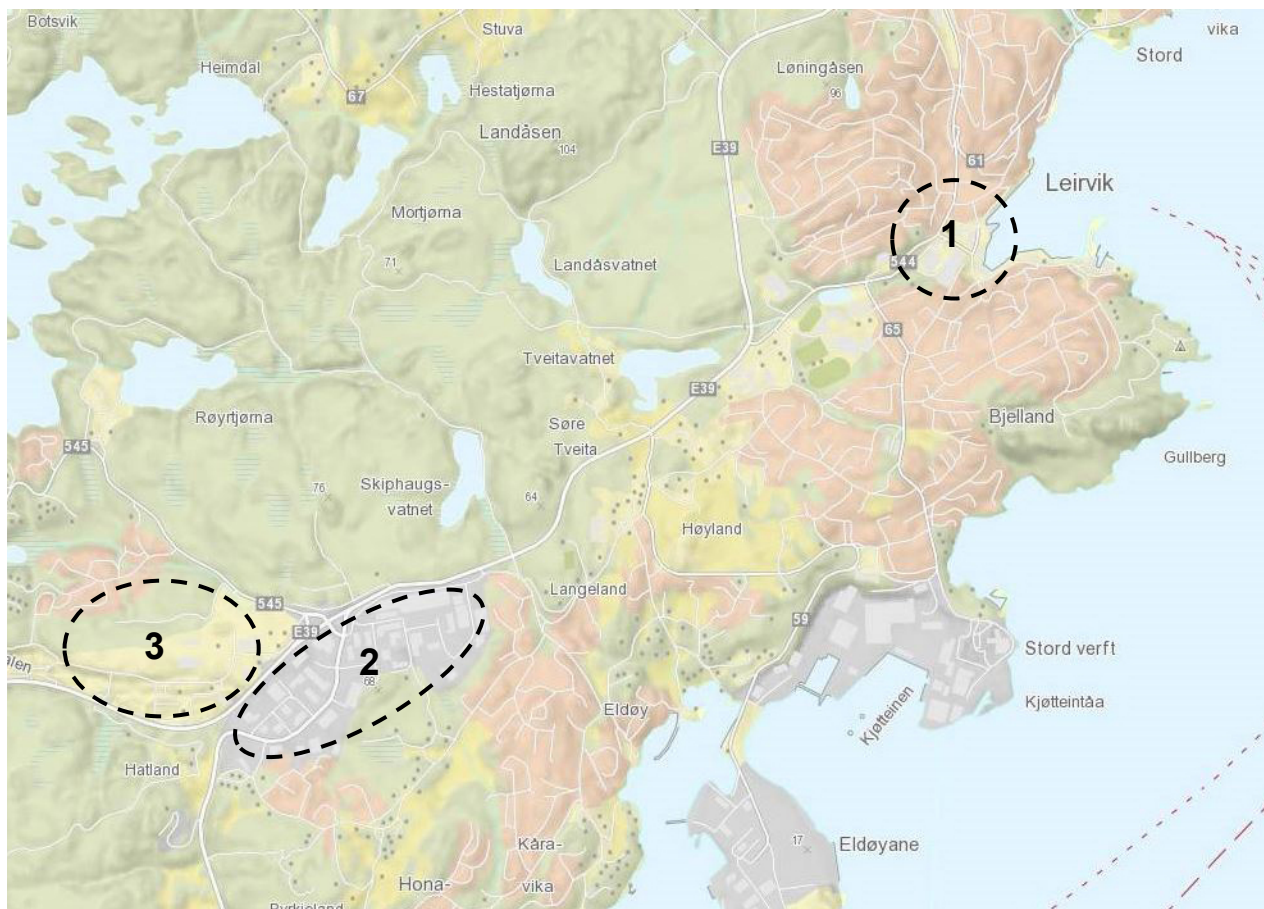
Vurderinga av samtykkesøknaden tek for seg to hovudspørsmål; lokalisering i høve til senterstruktur og om vareutvalet kjem inn under unntaka i regional føresegn.

## 1. Lokalisering i høve senterstruktur

### Lokalisering av handel i senter

Den regionale føresegna §4.1 seier at nytt bruksareal for detaljhandel berre er tillat i fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelssenter og lokalsenter definert i Regional plan for attraktive senter eller i kommuneplan. Det gjeld unntak for lokalisering av ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m<sup>2</sup> samla bruksareal i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter. Føresegna set og krav om at nytt bruksareal for detaljhandel skal vere innafør sentrumsutstrekning definert kommunal plan.

Den regionale senterplanen definerer Leirvik som regionsenter for kommunane Stord, Bømlo, Fitjar og Tysnes. Kommuneplanen for Stord (vedtatt 2011) definerer Heiane som eit av lokalsentera. Det er ikkje definert sentrumsutstrekning for sentera.



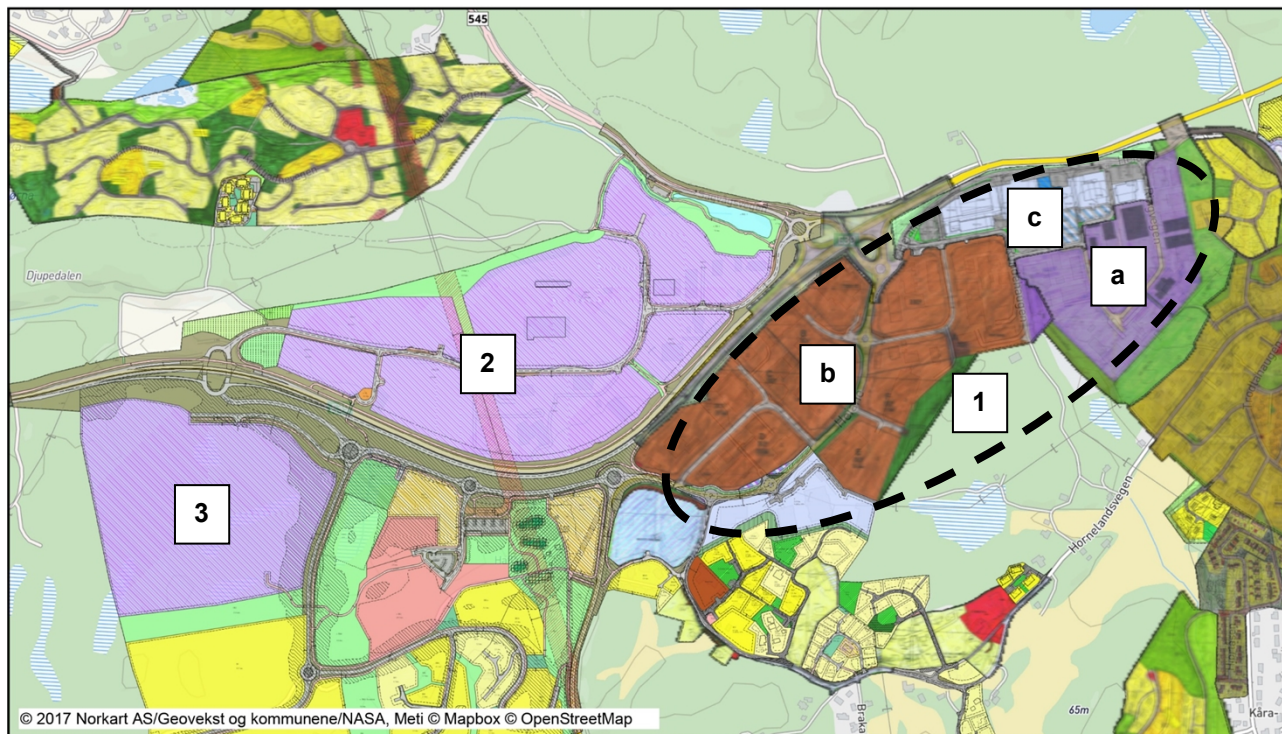
1) Regionsenteret Leirvik. 2) Heiane. 3) Heiane Vest.

Næringsområdet Heiane Vest ligg omlag 3,7 km frå regionsenteret Leirvik, og på andre sida av vegen for det etablerte nærings- og handelsområdet Heiane. Biltema er i dag lokalisert innafør området Heiane, men ønskjer å flytte verksemda til Heiane Vest for å utvide butikkarealet og for å få betre trafikale tilhøve. Handelsarealet vil ved flytting til Heiane Vest utvidast med 2500 m<sup>2</sup>, som er ei auke på 300 %.

Utstrekninga på det etablerte Heiane-området er omlag 1200 m frå ytterkant til ytterkant. Innafor Heiane er det tre eldre reguleringsplanar og her er det etablert ein rekke byggsenter, hagesenter, elektrobutikkar, møbelbutikkar og daglegvarebutikkar. Her er det og eit kjøpesenter, Heiane Storsenter.

Retningslinene til Senterplanen seier at eit regionsenter bør ha ei sentrumsutstrekning på inntil 800 m frå ytterkant til ytterkant, kommunesenter inntil 600 meter og tilbod i lokalsenter bør i høg grad konsentrerast. Utstrekninga på det etablerte Heiane-området, definert som lokalsenter av kommunen, er altså mykje større i utstrekning enn kva som er anbefalt for eit regionsenter. Om område for detaljhandel vert utvida til også å

innehalde Heiane Vest vil utstrekninga utvidast til 1750 meter, noko som er meir enn utstrekninga på to regionsenter til saman.



1. Det etablerte handels- og næringsområdet Heiane er vist med stipla line. 1 a) Reguleringsplan for Heiane industriområde (vedtatt 1981). 1 b) Reguleringsplan for Heiane næringsområde (vedtatt 1987) 1 c) Reguleringsplan for Trekantsenteret (vedtatt 1997) 2. Reguleringsplan nye Heiane Vest (vedtatt 2012) 3. Reguleringsplan for Heiane Sør (vedtatt 2013)

#### Balanse mellom sentera i kommunen

Handelsanalysen viser til at det i kommuneplanen har vore fokus på rolledeling mellom regionsentera Leirvik og lokalsenteret Heiane, og at Heiane er eit viktig supplement når det gjeld handelsareal. Kommuneplanen vart vedtatt i 2011. Andre gjeldande planar for sentera er Reguleringsplan for Leirvik sentrum, vedtatt 2009, og Kommunedelplan for Leirvik, vedtatt i 2007.

Gjeldande kommunale planar som definerer senterstrukturen i kommunen er vedtatt før Senterplanen (2014). I tillegg til Senterplanen er det dei siste åra utarbeida ei rekke regionale planar som skal leggast til grunn for den kommunale planlegginga.

Etter Senterplanen kan kommunane fastsette lokalsenter og nærsenter kor ein ønskjer etablering av handel og offentlege og private tenester av lokal karakter. Heiane vart etablert på 70-talet og har utvikla seg over tid til dagens 130 bedrifter (i følge Handelsanalysen). Handelsanalysen viser til at det berre er mindre detaljhandel som klesbutikker, gåve- og interiør og andre småbutikker etablert i Leirvik i dag og at Heiane er det største handelssenteret i regionen med ein omsetning på 856 millionar kr i 2016. I regionsenteret Leirvik var omsetninga 667 millionar kr same år. Kjøpekraft til hushalda innafor handelsområdet til regionsenteret Leirvik (Stord, Bømlo, Fitjar og Tysnes) er ikkje uttømmeleg. Dess meir pengar som vert nytta i Heianeområdet, jo mindre er det å bruke i Leirvik.

Kommunen skriv i oversendingsbrevet at Heiane er definert som lokalsenter, men at området og er eit supplement til Leirvik og difor ein del av regionsenteret. Dette er ikkje i tråd med Senterplanen der kvart senter skal ha si eigen sentrumsutstrekning for å konsentrere tilbod.

Vidare utvikling av Heiane som handelsområde er ikkje vurdert i høve til nyare regionale føringar når det gjeld bærekraftig utvikling og attraktive senter. Det er trong for at senterstrukturen vert vurdert i høve regionale planar og føringar. Dette trekk og kommunen fram i oversendingsbrevet til samtykkesøknaden.

#### Balanse mellom sentera i Hordaland

I handelsanalysen vert kommunen Kvinnherad inkludert i handelsomlandet til Biltema på Heiane. Dette er ikkje i tråd med Senterplanen der det er Husnes som er definert som regionsenter for Kvinnherad. Handelsanalysen grunner dette med at *Biltema og denne typen store etableringer ikkje har vist samme interesse på Husnes som har et begrenset omland sett alene*. Også Sveio kommune er inkludert i handelsomlandet, dette er heller ikkje i tråd med Senterplanen der Sveio har Haugesund i Rogaland som sitt definerte regionsenter.

Handelsanalysen nytter eit omland som er i strid med den regionale senterstrukturen set fast i Senterplanen. Det er uheldig at analysen nyttar forutsetningar som ikkje er i tråd med overordna regionale føringar på eit så sentralt utgreiingspunkt.

#### Handel og sentrumsutvikling

Handelsanalysen presenterer handelskonseptet Biltema som eit primært bilbasert handelstilbod og med så store butikkar og krav til varelevering at ei sentrumslokalisering vert svært vanskeleg.

Det har vore tradisjon for at butikkar med eit breitt vareutval har vorte lokalisert i større bygningar utanfor sentrum, såkalla «big boxes» eller «mega-stores». Det er enklare å byggje ut ein «big box» på ein planert tomt og i maks ein til to etasjar, versus utbygging av handelsbygg i sentrum som skal tilpassast bygningar vegg-i-vegg, verneinteresser, krav om aktive og opne fasadar, materialbruk med meir.

Men kjøpesenter lokalisert i sentrum og tilpassa bystrukturen er ikkje eit nytt fenomen. Eit eksempel er Galleriet i Bergen sentrum, eit kjøpesenter med handelsareal på 16 400 m<sup>2</sup> som ligg vendt mot «byens storstue», det offentlege rommet Torgallmenningen. I fyrste etasje er det ein rekke inngangar og opne vindaugsflater. Integrering av større handelskonsept som Biltema i sentrum av regionsentera i Hordaland vil kunne gjennomførast på same måte. Å jobbe for gode tilhøve for varelevering vil da vere avgjerande. Om det vert utfordrande med varetransport kan randsona av sentrum vere aktuell lokaliseringsstad. Her vil varetransport kunne gjennomførast smidig og butikken samstundes vere innafor gangavstand i sentrum.

Fylkesmannen skriv i sin uttale at handelskonsept med store bygningseiningar på eitt plan leier til by/tettstadsspreiing og bilbasert handel klårt i strid med intensjonane i Regional plan for attraktive senter i Hordaland samt Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

Erfaring visar at det er vanskeleg å oppnå mål om sentrum som attraktiv handelsarena om det vert lagt til rette for meir bilbasert handelsareal utanfor. Det er difor eit mål i Senterplanen at ny detaljvarehandel skal lokaliserast i senter og innafor sentrumsutstrekningen. For å skape eit attraktivt sentrum i Leirvik er det avgjerande at nye handelsverksemdar vert lokalisert her. Dersom folk drar til Leirvik for å handle vil regionsenteret og verte ein viktig møtestad.

#### Handel og transport

Klimaplan for Hordaland har eit mål om å redusere utslepp av klimagassar med 30 % frå 1991 til 2030. For å redusere utslepp frå transportsektoren er det fastsett fire strategiar; klimavenleg utbyggingsmønster, fremje sykkel, gange og kollektiv, avgrense biltrafikken og overgang til låg- og nullutsleppsteknologi.

Senterplanen vil vere sentral i måloppnåinga, mellom anna fordi transportarbeid i samband med handel har vore i sterk vekst. I Senterplanen vert det trekt fram at i perioden 1985 – 2009 auka lengda på innkjøpsreiser med 40 %. Den regionale planen peiker på at lokalisering av handel i senter som er knutepunkt for kollektivtrafikk vil fremje eit berekraftig reisemønster og styrke tilgjenge for heile befolkninga, medan lokalisering av detaljhandel utanfor senterstrukturen vil legge til rette for auka bruk av bil.



At Biltema er eit bilbasert handelstilbod kjem fram i handelsanalysen. Dette kan påverkast av kvar Biltema vert lokalisert. Store delar av vareutvalet til Biltema bør vere tilgjengeleg for gåande, syklende og kollektivreisande. Leiker, hygieneartiklar og sportsutstyr er typiske varer som kunne handlast av reisande utan bil, og lokaliserast i regionsenteret. Dei varene som er så store at det vert vanskeleg å transportere dei utan bil kan det finnast gode løysingar for. Snøfresarar og større hobbyplater kan leverast ut på eit hentelager, eller så kan heimkøyring vere ei tenleg løysing. Kundane er vant til dette både via netthandel og når det gjeld typiske bestillingsvarer som til dømes når ein handlar ny sofa.

#### Fråsegn til oppstart og høyring av planprogram for revisjon av kommuneplanen

Fylkeskommunen sin fråsegn til oppstart av arbeidet med revisjon av kommuneplanen for Stord, datert 11.08.2016, er og viktig i denne samanheng. Her trekk vi fram at kommunen har valt viktige fokusområde som følgjer opp regionale målsetningar med mellom anna samordna bustad-, areal – og transportplanlegging og levande sentrum som eige tema.

Stord kommune har eit godt utgangspunkt i arbeidet med å vidareføre målsetinga om å utvikle ein tett småbystruktur. I fråsegna seier vi at det vert viktig å avgrense senterområda og at satsing på senterområda vert vektlagt i det vidare arbeidet. Dette er viktig strategi for å nå mål knytt til reduksjon av utslepp frå biltrafikken og tiltak for betre folkehelse.

Vidare vert det trekt fram i fråsegna at ein hierarkisk senterstruktur er eit verkemiddel for å skape gode løysingar for klima -og miljø, og for rasjonell drift av offentlege tenester som gjev jamn fordeling av bustadkvaliteter, tenester, handel og andre ressursar for heile befolkninga. Og at med regionsenteret Leirvik har Stord kommune ei særleg oppgåve i å sørge for at Leirvik vert eit sterkt senter for ein konkurransedyktig og berekraftig region.

Når det gjeld handel seier fråsegna at sentera skal vere dei viktigaste arenaene for handel. Det er viktig at ein tilpassar handelverksemda det einkilde senteret sitt nivå i hierarkiet og har fokus på å styrke byliv og attraktivitet. Hordaland fylkeskommune rår kommunen til å vurdere å gjennomføre ein overordna handelsanalyse for kommunen i samband med kommuneplanprosessen.

#### Oppsummering - Lokalisering i høve senterstruktur

Regional og kommunal senterstruktur skal skape føreseie for offentlege og private aktørar, og det er avgjerande at senterstrukturen vert lagt til grunn for nye etableringar. Næringsområdet Heiane Vest ligg utanfor definert senter. Området er lokalisert 3,7 km frå regionsenteret Leirvik og i nærleiken av lokalsenteret Heiane som allereie for altfor stort for å vere eit lokalsenter. Å opne for detaljhandelstilbod i næringsområdet Heiane Vest vil vere med å svekke tilhøvet for handelsomsetning i regionsenteret Leirvik og bidra til auka biltransport.

For å skape eit attraktivt sentrum i Leirvik er det avgjerande at nye handelsverksemdar vert lokalisert her. Der folk drar for å handle møtast folk, og berre slik kan byliv skapast. Store delar av vareutvalet til Biltema er mogleg å handle utan bil og bør lokaliserast i regionsenteret der det er god tilgjengeleg for gåande, syklende og kollektivreisande. Dei varene som er så store at det vert vanskeleg å transportere dei utan bil kan det finnast gode løysingar for, til dømes hentelager og heimkøyring.

## **2. Unntaksvarer i regional føresegn**

#### Arealkrevjande og plasskrevjande varer

Reguleringsplanen for Heiane Vest næringsområde opnar for tyngre- og plasskrevjande varehandel samt møbel, teppe, kvite- og brunevarer, kontorrekvisita og liknande. Dette er i strid med regional føresegn. Etter regional føresegn §4.1 gjeld det unntak for lokalisering i senter/sentrum for ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjeverer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. Den uttømmende lista av unntak er i samsvar med den nasjonale kjøpesenterforskrift.

Omgrepa arealkrevjande varer og plasskrevjande varer gir høve til ulike tolkingar, og bransjegliding gjør det vanskeleg å kategorisere ulike handelstilbod. Ofte vert *arealkrevjande* også nytta om handelskonsept med eit stort vareutval, men der varene i seg sjølv ikkje er så store. Senterplanen lister difor opp dei konkrete vareslaga som er så store at det ikkje er føremålstenleg med lokalisering i senter/sentrum.

#### Biltema sitt vareutval i høve til regional føresegn

I handelsanalysen vert det nytta SSB sine næringskodar for å dokumentere at verksemda kjem inn under unntaka i regional føresegn. Næringskodane seier ikkje noko om lokalisering og storleik på areal. For eksempel inkluderer koden 47.761 både ei lita blomsterbutikk på hjørnet og Plantasjen som er eit støre hagesenter som kjem inn under unntaksvarene i den regionale føresegna. Dette er og tilfelle for næringskoden 47.521 som Biltema er kategorisert under. Denne koden inkluderer butikkar i ulik storleik som til dømes små butikkar med sal av verktøy som Moe og Co i Bergen sentrum, verksemda Jula som mellom anna er lokaliser på Oasen kjøpesenter i Fyllingsdalen, Bergen og støre byggvaresenter som Byggmax og Byggern.



Næringskode 47.761 både Plantasjen og blomsterbutikk på torget i Osøyro.



Næringskode 47.521 både Moe og Co i Bergen sentrum og Biltema (foto: bergensentrum.no, Biltema)

Næringskodene kan ikkje direkte overførast til Plan- og bygningslova, og kan ikkje nyttast til å skille mellom store og små vareslag, eller små og store butikkar. Vi tek utgangspunkt i regional føresegn og vurderer Biltema i høve denne.

Handelsanalysen frå tiltakshavar viser til at Biltema sjølv har berekna at dei plasskrevjande varene står for i omlag 70 % av samla omsetning. Biltema nyttar definisjonen plasskrevjande om sine egne varegrupperingar; *bygg*, *verktøy*, *bil* og *fritid*, men skil ikkje mellom større og mindre vareslag innafor desse gruppene. Ser vi nærare på kva vareslag som inngår i dei kategoriane finn vi at mellom anna *fritid* inneheld fiskekrokar, kikkert og hockeyskøytar, i kategorien *bil* er det mykje tilbehør som bilstereo, lastestroppar og bilvaskeutstyr, *verktøy* omfattar skrujern og skrutvinger og *bygg* er alt frå arbeidshanskar til teip og hengelåsar.

Den regionale planen opnar for detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er trelast og større byggjevarear. I presentasjon frå Biltema er det vist til at berre 25 % av arealet vert nytta til byggevarer og at av dei resterande 75 % vil det vere ein del av arealkrevjande vareslag som er nemnt i den regionale unntaksføresegna. Andelen byggjevarear er aukande. Ut i frå dagens situasjon kan vi ikkje sjå at Biltema

kjem inn under unntaksreglane i regional føresegn. Fylkesmannen konkluderer også med dette i sin uttale. Biltema har eit rikt utval av varer som vil vere i direkte konkurranse med butikkar lokalisert i regionsenteret Leirvik.

#### Heiane Vest i høve regional føresegn

Innafor reguleringsplan for Heiane Vest er det bygd ut 230 000 m<sup>2</sup> areal til næring. Handelsanalysen oppgir at her er følgjande bedrifter etablert; Wärtsilä, Carfix, Tools, Omninen og Shell. Vi har vurdert dei etablerte verksemdene i næringsparken i høve til regional føresegn. Wärtsilä leverer industriledende produkter og løysningar for marine-, olje & gass- og energimarkedene, Omninen selger mellom anna gulvvarmesystemer, ventilasjon, offshorekablar, gatelys, sikringsskap og vvs-materiell til rørleggjarar, Tools er leverandør av verktøy, maskiner, personlig verneutstyr og industrielt forbruksmateriell til yrkesbrukarar, medan Carfix er ein bilverkstad og Shell ein bensinstasjon. Dette er verksemdar som driv med engroshandel og ikkje detaljhandel til personlege forbrukarar. Dei er i samsvar med Senterplanen om kva som kan etablerast utanfor sentera.

Næringsområdet bør vidare nyttast til engroshandel og handel med unntaksvarerne i regional føresegn. Fylkesrådmannen meiner det er svært uheldig å opne for etablering av detaljhandel, som Biltema, i næringsområdet. Dette vil skape presedens for vidare detaljhandelsetablering i eit område som er i strid med regional føresegn.

#### Oppsummering - Unntaksvarer i regional føresegn

Etter regional føresegn gjeld det unntak for lokalisering i senter for ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular. Biltema har ein del byggjevarer, men og eit rikt utval av varer som er i strid med regional føresegn og som vil svekke tilhøva for handel i regionsenteret Leirvik.

Etablerte verksemdar innafor næringsområdet Heiane Vest driv i hovudsak med engroshandel og er i samsvar med Senterplanen om kva som kan etablerast utanfor sentera. Det er i strid med regionale målsettingar og regional føresegn å opne for detaljhandel i det 230 000 m<sup>2</sup> store næringsarealet utanfor senterstrukturen.

### **Konklusjon**

Fylkesrådmannen vurderer at søknad om samtykke til detaljhandel som Biltema i Heiane Vest næringspark ikkje er i samsvar med føresegna i Regional plan for attraktive senter i Hordaland.

Etter regional føresegn er det berre tillat med nytt bruksareal for detaljhandel i fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelssenter og lokalsenter definert i regional plan eller i kommuneplan. Det gjeld unntak for lokalisering i senter for ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.

Senterplanen har som hovudmål at Hordaland skal ha attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvenleg transport og den regionale planstrategien trekk fram at kommunane sin senterstruktur må stø opp under og samverke med den regionale strukturen. Vidare utvikling av Heiane-området er ikkje vurdert av kommunen i høve til nyare regionale føringar om bærekraftig utvikling og attraktive senter.

Regional og kommunal senterstruktur skal skape føreseie for offentlege og private aktørar, og det er avgjerande at senterstrukturen vert lagt til grunn for nye etableringar. Næringsområdet Heiane Vest ligg utanfor definert senter. Området er lokalisert 3,7 km frå regionsenteret Leirvik og i nærleiken av lokalsenteret Heiane som allereie er for altfor stort for å vere eit lokalsenter. Dersom område for detaljhandel på Heiane vert utvida til å også inkludere næringsområdet Heiane Vest vil utstrekninga på handelsområdet utvidast til 1750 meter, noko som er meir enn utstrekninga på to regionsenter til saman.

Biltema har ein del byggjevarer, men og eit rikt utval av varer som er i strid med regional føresegn og som vil vere i direkte konkurranse med butikkar lokalisert i regionsenteret Leirvik. For å skape eit attraktivt sentrum i Leirvik er det avgjerande at nye handelsverksemder vert lokalisert her. Der folk drar for å handle møtast folk. Regionsenteret kan slik verte ein viktig møtestad. Store delar av vareutvalet til Biltema er mogleg å handle utan bil og bør lokaliserast i regionsenteret der det er god tilgjengeleg for gåande, syklande og kollektivreisande. Dei varene som er så store at det vert vanskeleg å transportere dei utan bil kan det finnast gode løysingar for, til dømes hentelager og heimkøyring.

Etablerte verksemder innafor næringsområdet Heiane Vest driv i hovudsak med engroshandel og er i samsvar med Senterplanen om kva som kan etablerast utanfor sentera. Næringsområdet bør vidare nyttast til engroshandel og handel med unntaksvarene i regional føresegn. Det er i strid med regionale målsettingar og regional føresegn å opne for detaljhandel i det 230 000 m<sup>2</sup> store næringsarealet utanfor senterstrukturen. Samtykke til etablering av Biltema vil kunne skape presedens for andre detaljhandelsbedrifter som ønskjer å etablere seg på Heiane Vest og utanfor senterstrukturen i resten av fylket.

Fylkesrådmannen rår til at det vert utarbeida kommunale planar som tek for seg senterstrukturen i kommunen i høve regionale føringar, samt strategiar for utvikling av eit attraktivt regionsenter i Leirvik. Fylkeskommunen ønskjer å stø opp om strategiar for å styrke handel i regionsenteret og utgreiingar for å sjå på korleis handelskonsept som Biltema kan lokaliserast i sentrum eller i randsonen av sentrum. Å leggje til rette for gode tilhøve for varetransporten vil vere eit viktig tema.

Å opne for detaljhandelstilbod i næringsområdet Heiane Vest utanfor senterstrukturen vil vere med å svekke tilhøvet for handelsomsetning i regionsenteret Leirvik og bidra til auka biltransport. Det vert tilrådd å ikkje gjeve samtykke til etablering av handelsareal til Biltema i Heiane Vest næringsområde.