
NOTAT

21.12.2017

Søknad om samtykke til forretningsområde på Smålonane – Fjell kommune

Eigedom: gnr. 35/bnr. 125
 gnr. 35/bnr. 498
 gnr. 35/bnr. 557
 gnr. 35/bnr. 635

Tiltakets adresse: Smålonane 34 m.fl., 5353 Straume

Tiltakets art: Nybygg forretning/salslokaler til detaljvarehandel og plasskrevjande varer.

Tiltakshavar: Straume Handelseiendom AS

Krav om samtykke og handelsanalyse

For etablering av nytt eller samla handelsareal til detaljvarehandel i reguleringsplan som overstig 3000 m² lokalisert utanfor sentrumsområde krevst det samtykke frå Fylkeskommunen etter § 4.1 i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Slikt samtykke skal gjevast etter ein føregåande handelsanalyse. I denne saka er det utarbeida ei handelsanalyse av Analyse & Strategi, sjå vedlegg.

I denne søknaden vil vi vise at etablering av eit handelsområde på Smålonane i Fjell kommune bør tillatast etablert då området ikkje kan nyttast til varig opphald grunna høgspenline, at området ligg nært bustadområder, at Fjell og omegnskommunane har ei forventa sterk befolkningsvekst, at ein fremjar berekraftige transportmønstre, at ein får eit supplement til Straume senter og at ein unngår handelslekkasje til Bergen og andre kommunar.

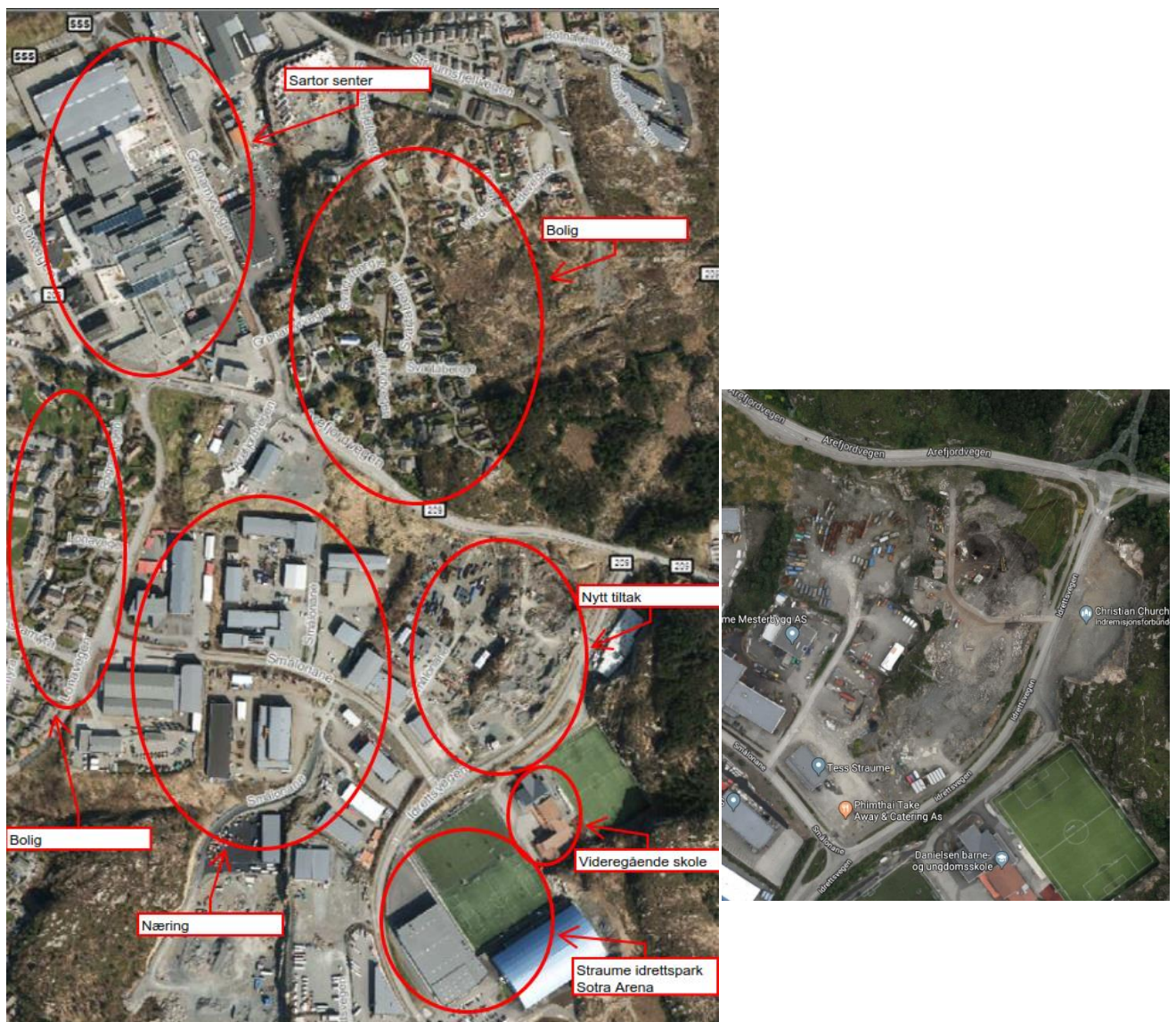
Ein ber om samtykke for etablering av 4000 m² detaljhandel på Søre Straume.

1 (15)

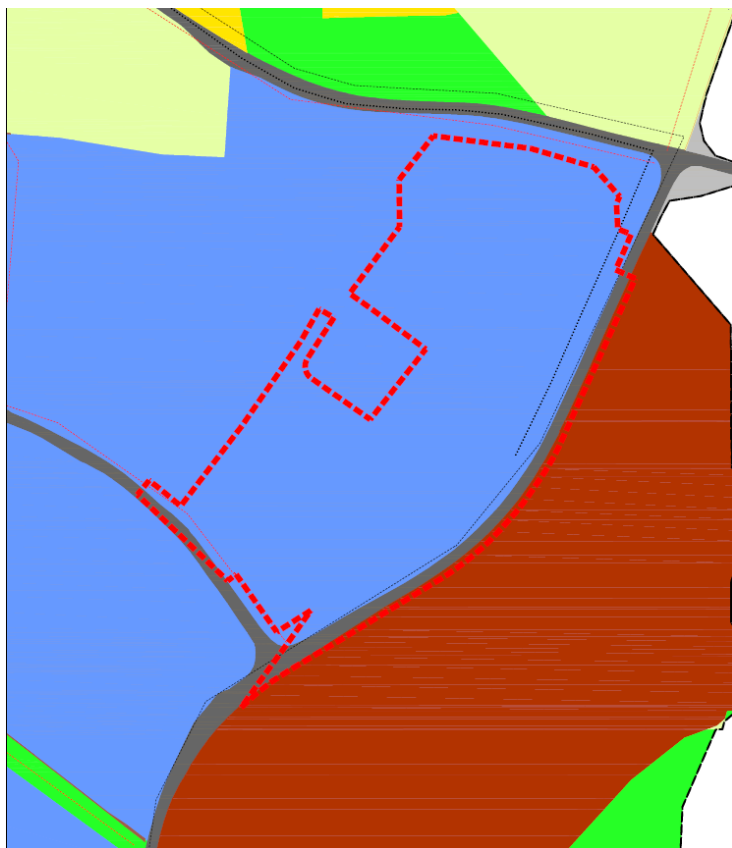
Dagens situasjon i tiltaksområdet

Planområdet har fram til no vore nytta til masseuttak og produksjon av pukk, grus og solla jord samt utomhus lagring.

Sidan høgspenlina bandlegg store delar av området vil ikkje området kunne nyttast til bygg for varig opphald. Området vil ikkje kunne nyttast til bustadar og dersom området vert nytta til kontorarbeidsplassar vil det generera ytterlegare trafikk. Eit mogleg alternativ er å nytta området til handel, visst ikkje vert området liggjande slik det ligg i dag jmf. flyfoto under.



Gjeldande regulering



Planområdet avmerka på gjeldande kommunedelplan for Straume 2006 - 2018

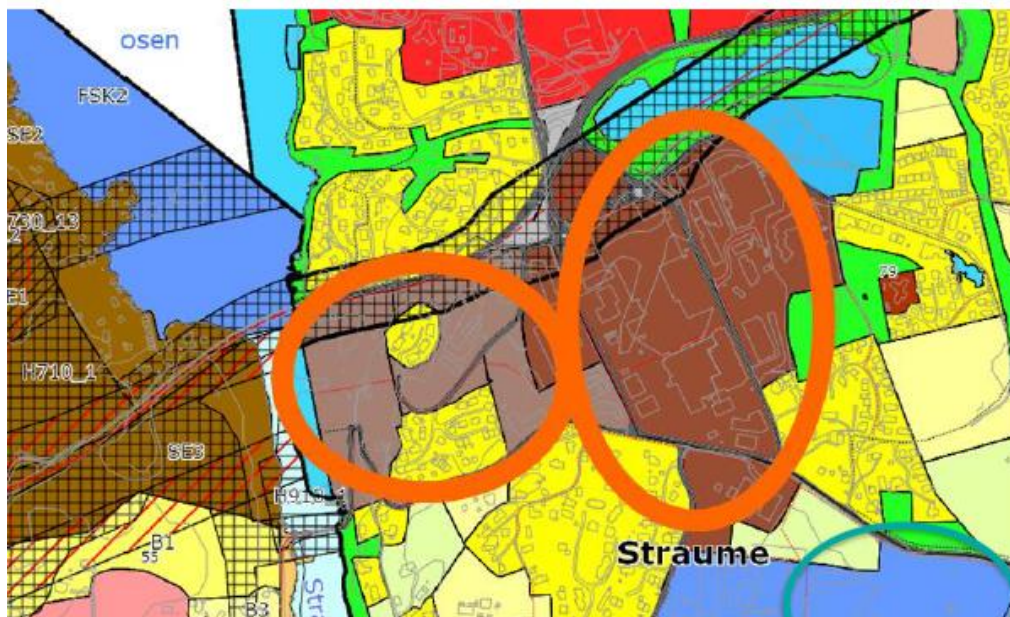
I kommuneplan sin arealdel (KPA) 2015 – 2026 er området sett av til sentrumsføremål.

I kommunedelplanen (KDP) for Straume 2005 – 2018 er området sett av til næring- og forretningsområde, N1. Føresegnene legg føringar for å leggje til rette for lett industri, engrosfirma og sal av plasskrevjande varer. Plasskrevjande varer omfattar sal av bilar og motorkjøretøy, båtar landbruksmaskiner, trelast og andre større byggjevarer, hagesenter, møbelsenter, teppesenter og utsal av kvite og brunevarer med meir.

I gjeldande utbyggingsplan for Straume sør Felt F-1-1, vedteke i 2000, er området regulert til lettare industri, kontor og forretning med tilhøyrande anlegg.

Rullering av kommunedelplan (KDP) for Straume

Fjell kommune er i oppstartsfasen i arbeidet med å rullere kommunedelplanen for Straume. Som ein del av dette arbeidet skal sentrumsområdet definerast. Sidan Fjell kommune akkurat har starta opp dette arbeidet er ikkje sentrumsavgrensinga definert. Fjell kommune har sendt ut eit foreløpig kart på korleis dei ser føre seg sentrum på Straume skal vokse, sjå bilete på neste side.



Sirkelen til høgre (det mørkebrune området) er i dag avsett til sentrumsføremål. Sirkelen til venstre (det gråbrune området) er foreslått som framtidig sentrumsføremål.

Tiltaksområdet ligg heilt i utkanten av kartutsnittet markert med en turkis sirkel, nederst til venstre. Avstanden mellom områda er relativt kort, men tiltaksområdet ligg i motsatt retning i forhold til det foreslåtte framtidige arealet for sentrumsføremålet.

Dette betyr at tiltaksområdet for vårt prosjekt ikkje vil vera definert som sentrumsområde, men vil mest sannsynleg bli avsatt til næring – og forretningsområde også i framtida.

Regional plan for attraktive senter i Hordaland – Senterstruktur, tenester og handel

§ 4.1 i «Regional plan for attraktive senter i Hordaland» seier at detaljhandel berre er tillat i fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelssenter og lokalsenter som er definert i Regional plan for attraktive senter eller i kommuneplan.

Den regionale planen viser følgjande unntak for:

- ny eller utvida detaljhandel med opptil 3000 m² samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller nærsenter.
- Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar , landbruksmaskinar, trelast og større byggevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.

Slik vi ser det så nyttar Fjell kommune mesteparten Hordaland Fylkeskommune sin unntaksføresegn når dei definerer plasskrevjande varer. Fjell kommune har i kommunedelplan for Straume utvida omgrepet til å også inkludere møbelsenter, teppesenter, samt utsal av kvite- og brunevarar med meir.

Handelsanalyse

Handelsanalysen som er utarbeidd i samband med prosjektet konkluderer med at den forventa befolkningsveksten i området er langt større enn det nasjonale gjennomsnittet for befolkningsvekst. Dette vil medføre eit auka behov for handelstilbod langt utover det som er normalen. Dei analysane som er gjennomført tyder på at det er ein svært begrensa grad av ledige areal for ytterlegare handelsetableringar i sentrum av Straume tilgjengelege i dag. På tross av sin nærleik til Noregs nest største by, Bergen, så er det pr i dag meir enn full dekningsgrad i Fjell kommune. Dette tyder på at Straume er eit attraktivt stad for handel.

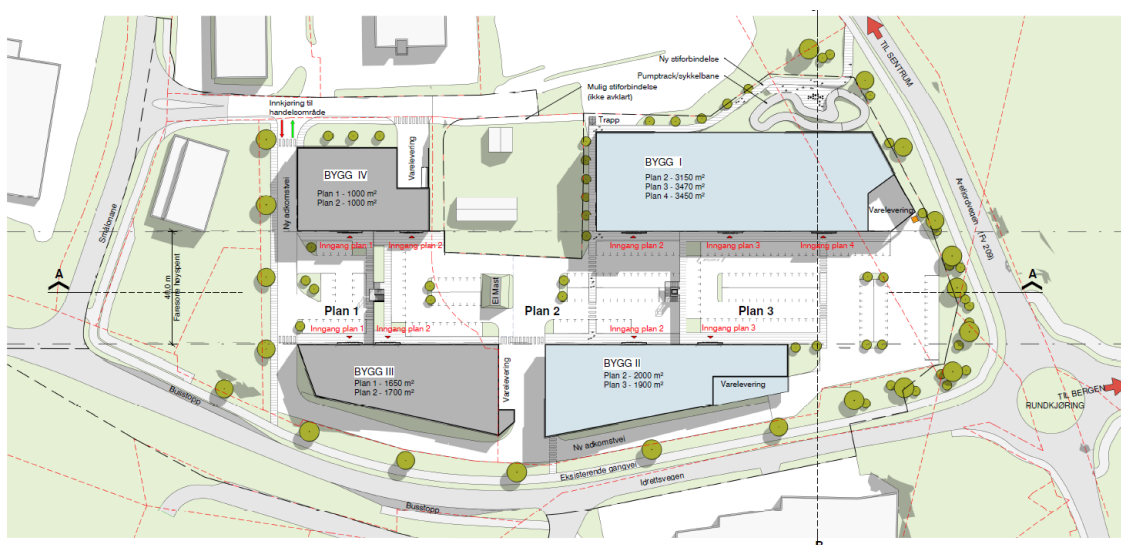
Straume er regionsenter for kommunane Fjell, Sund og Øygarden. Desse kommunane utgjer til saman eit klart definert handelsomland. For det store fleirtalet av innbyggjarane i dei tre kommunane er regionsenteret Straume næraste handelsstad, med eit stort utval utsalsvarer og plasskrevjande varer.

Handelsanalysen konkluderer med å opna for det nye næringsområdet på Smålonane. Dette vil genera positive synergieffektar både for Straume sentrum og Sartor senter som allereie er eit sentrumsområde og eit viktig målpunkt for innbyggjarane i Fjell, Øygarden og Sund kommune. Dei verksemdene som ynskjer å etablere seg på forretningsområdet Smålonane er ikkje direkte konkurrentar, men er eit supplement til dei allereie etablerte verksemdene som i dag er på Straume. Meir handel på Straume vil kunne styrke Straume som regionsenter, og dermed tilretteleggja for vekst i kommunen.

Planlagt tiltak

Straume Handelseigedom AS ynskjer å leggja til rette for om lag 19 000 m² handelsareal fordelt på fire bygg på Smålonane på Søre Straume i Fjell kommune. Bygga vert planlagt oppført i to til tre etasjar over terreng med delvis utnytta kjellaretasjar. Det er tenkt å leggja til rette for 3 – 7 handelsbedrifter på eigedomen.

Sidan det går ei kraftleidning gjennom området som legg beslag på store delar av området har ein valt å nytta det bandlagte området til parkering. Det er ikkje mogleg å byggja bygg for varig opphald i det bandlagte området.



Bildet viser utsnitt av illustrasjonsplan av området



Overblikk frå sør

Det er førebels ikkje inngått konkrete leigeavtalar. Ein legg likevel til grunn at fordelinga mellom type handel blir som følgjer:

- Plasskrevjande varer (til saman ca 15.000 m²)
 - Flisekompaniet, Megafliis eller tilsvarande.
 - Jula eller tilsvarande.
 - Møbelbutikk.
 - Sal av landbruksartiklar.
 - Elkjøp, Power eller tilsvarande.
 - Sal av motorsykkel og elektrisk utstyr.
- Detaljvarehandel – 4000 m², herunder 2000 m² daglegvare.

Med Fjell kommune sin definisjon¹ av plasskrevjande varer er det samla sett planlagt 4000 m² detaljhandel i prosjektet. Dette er 1000 m² over terskelen i regional plan for attraktive senter, og som då vil vera avhengig av samtykke. Resterande areal sjåast på som sal av plasskrevjande varer.

For det tilfelle at Fjell kommune eller Hordaland fylkeskommune er av den oppfatning at noko av det plasskrevjande areal må kallast på anna måte så søkast det om samtykke også for dette.

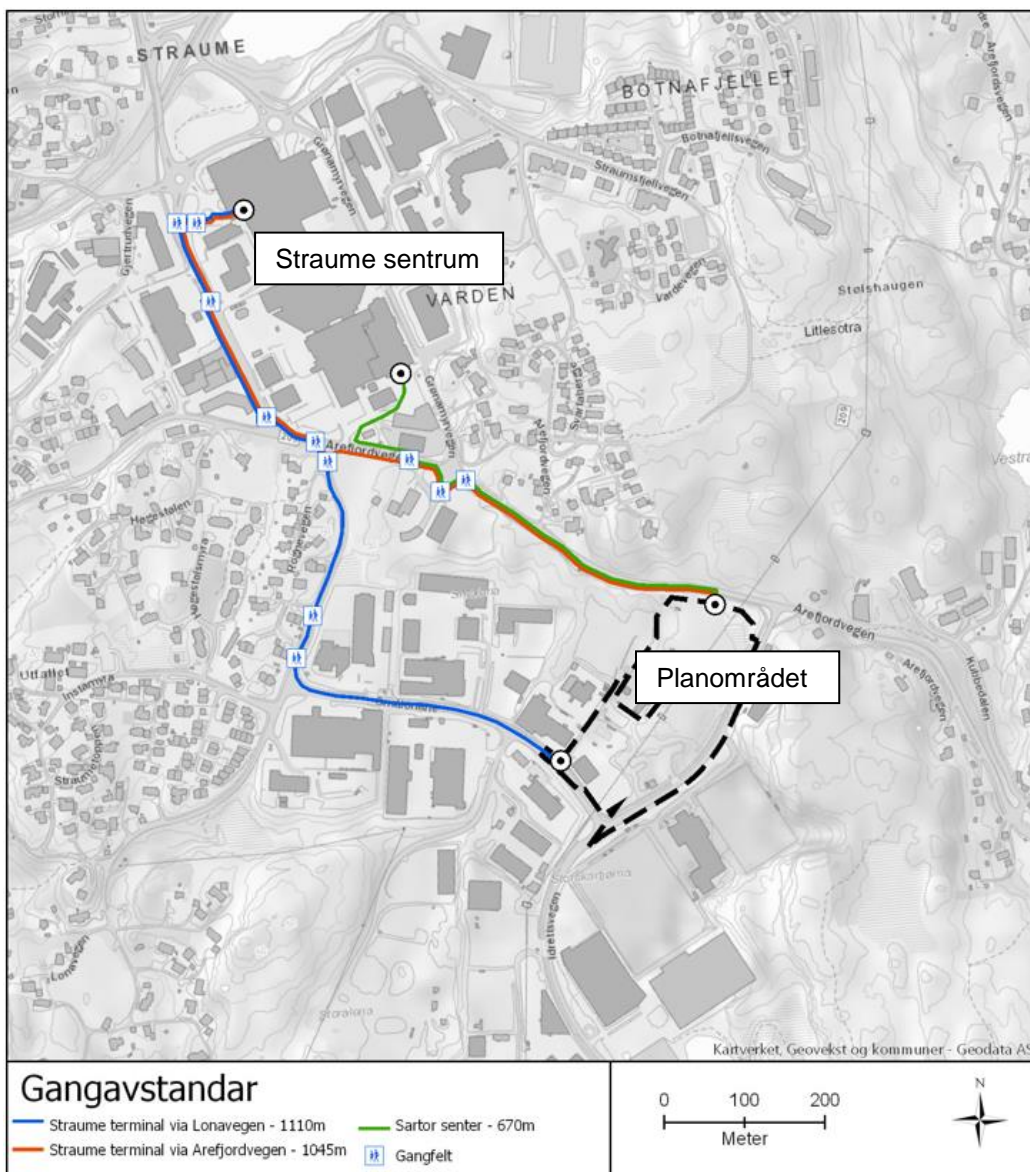
Høve mellom forretningsområdet og Straume sentrum

I regional plan for attraktive senter i Hordaland (2016) punkt 4.2 står det at «*Handelsverksemd der den dominerande delen av vareutvalet er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular er ikkje naturleg i sentrum. **Ein bør likevel lokalisere slik handel på ein måte som fremjar berekraftige transportmønster***». [vår utheving]

Gang- og sykkelsamband

Kartet på neste side viser gangavstandar mellom forretningsområdet og Straume sentrum. Som ein ser av kartet varierer avstanden til Straume sentrum avhengig av korleis ein definerer målpunktet, og om ein nyttar Arefjordvegen eller Lonavegen.

¹ I kommunedelplan for Straumeområdet 2005–2018



Dersom ein nyttar Aarefjordvegen vil gangavstanden til Straume sentrum vera på om lag 700 m. Dersom ein nyttar Lonavegen er avstanden om lag 1100 meter avhengig kor ein definerer målpunktet.

Langs både Lonavegen og Aarefjordvegen er der ein-sidig fortau. Samstundes ert det i samband med planarbeidet regulert to nye busslommer langs Idrettsvegen samt ein kulvert. Dette gjer at planområdet er sikra ein god og trafikksikker tilkomst for gåande.

1 km (10 minutt) er ofte grensa for kva som vert rekna som maksimal gangavstand, og planområdet ligg innanfor denne avstanden ift. Straume terminal og Sartor senter.



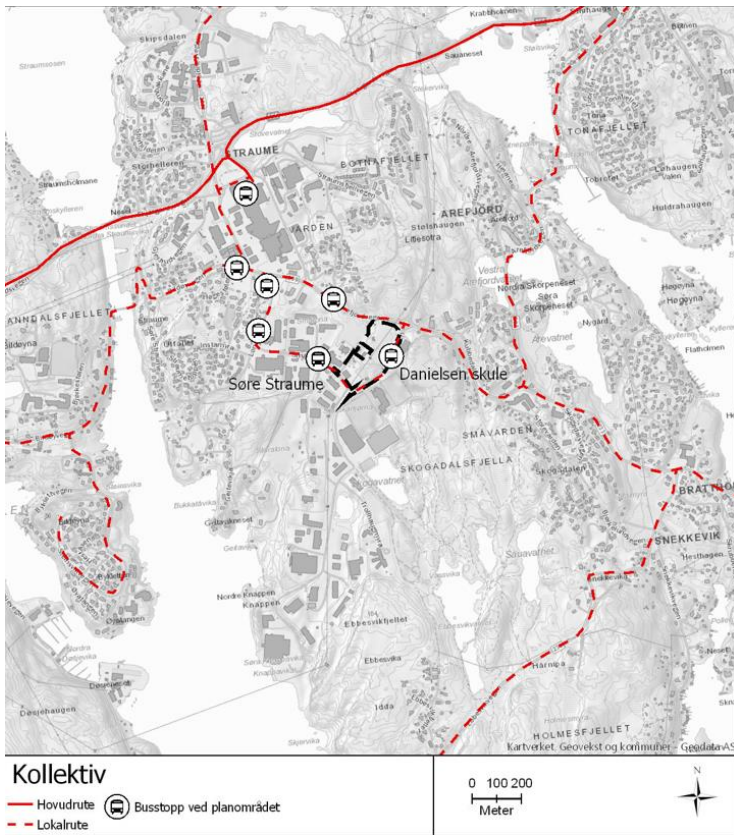


Rundt planområdet ligg der gang-/sykkelvegane både langs Arefjordvegen, Idrettsvegen og Smålonane, og der er fleire gangfelt som sikrar trygg kryssing av vegane, jf. illustrasjonen til venstre.

Figur 7-14 Gang-/sykkelvegane i nærområdet.

Kollektiv

Busstoppa ved Danielsen Barne- og Ungdomsskule og Søre Straume ligg nær planområdet. Dei vert betent av rutene 441, 442 og 445, og har opptil to avgangar i timen i kvar retning. I tillegg vert det etablert to nye busslommer innanfor planområdet langs Idrettsvegen. I samband med etablering av busslomma lengst sør vert det etablert ein kulvert under Idrettsvegen som gjer ei trafikksikker kryssing av vegen.



Samstundes er det eit viktig poeng i Regional areal- og transportplan at ein har robuste kommunar som utgjer ein felles arbeids-, bu- og serviceregion. Fjell kommune er i dag allereie ein tydeleg arbeids-, bu og serviceregion med eit tydeleg definert handelsomland avgrensa av Sotrabraua. Dette vil verte ytterlegare styrka i framtida då Fjell, Øygarden og Sund kommune skal slåast saman til ein kommune.

I samband med etableringa av forretningsområdet på Smålonane vil det kunne forventast ca. 150 – 200 nye arbeidsplassar til området. Det er naturleg å tenke at med kort arbeidsreise vil arbeidsplassane forretningsområdet genererer vere attraktive for dei som bur i området. Det vil verte viktig for den nye store kommunen å bli sjølvforsynt av dei fleste funksjonar, butikkar og arbeidsplassar.

I pågåande arbeid med detaljreguleringsplan har ein lagt seg på ein mykje lågare parkeringsdekning (1 p-plass per 65 m² næring) enn det som ligg i parkeringsnormen til Fjell kommune (1 p-plass per 25 m² næring). Med dette støtter prosjektet opp under ønskje i Regional areal- og transportplan om reduksjon i biltrafikk.

Det er i handelsanalysen påpeikt at Straume og det framtidige handelsområdet på Smålonane har eit tydeleg definert handelsområde som omfattar kommunane Fjell, Sund og Øygarden. Ved å styrke handelstilbodet på Straume vil ein kunne unngå ein handelslekkasje til fastlandet.

Ser vi dette i eit større og regionalt perspektiv vil det verte svært uheldig om innbyggjarane i Fjell, Øygarden eller Sund kommune må køyre til Lagunen eller Åsane for å handle dei same varene som ein kunne fått handla på Smålonane. Dette vil på si side generere meir personbiltrafikk.

Bransjegliding

Det kan vere utfordrande å definere ulike handelstypar og konsept med plasskrevjande varer og detaljhandel. Der det tidlegare var eit meir eintydig skilje mellom detaljhandel og plasskrevjande handel, kan kundar i dag handle både detaljvarer og plasskrevjande varer i ei rekke butikkar, for eksempel interiørbutikkar. I dag er det meir nærliggjande å kalle mykje av handelen for arealkrevjande volumhandel.

Den typen handel som omtalast i tiltaket vil stort sett gå inn under definisjonen plasskrevjande varer slik denne er definert i Fjell kommune sin kommunedelplan for Straume. Verksemdene som er planlagt vil vere av typen kor kundane i særleg grad forventar å kunne køyre bil relativt nær butikken. Ikkje bere fordi kvar vare som handlast er stor i seg sjølv, men fordi det er sannsynleg at volumet av den totale handelen gjer at ein treng å nytta bil.

Verksemdene som er planlagt etablert i prosjektet vil ikkje konkurrere med etablert handel ved Straume sentrum, jf. handelsanalysen.

Samla sett vil etableringa av verksemdene som foreslått i dette prosjektet kunne nåast både via gang- og sykkel, kollektiv og med bruk av bil. Sjølv om prosjektet vil generere biltrafikk er det planlagt lavare parkeringsdekning enn overordna planar i kommunen opnar for. Vidare vil prosjektet i eit større perspektiv bidra til å unngå biltrafikk over kommunegrensa til Bergen og dermed redusere utslepp og kødanningar.

Oppsummering / Konklusjon

Tiltaksområdet ligg i dag utanfor det som pr i dag er definert som sentrumsområde på Straume. Det ligg heller ikkje i den forventta utvidinga av senterområde på Straume.

Samtidig som ein ikkje ynskjer plasskrevjande og arealkrevjande volumhandel plassert i sentrum må slik handel lokaliserast på ein måte som fremjar berekraftig transportmønster.

Ein har vist at ein kan nytta kollektivtrafikk, sykkel eller gange til det nye forretningsområdet dersom det er ynskjeleg. Ein har i prosjektet lagt opp til ein mykje lågare parkeringsdekning enn det som ligg i parkeringsnormen til Fjell kommune. Det er i tillegg opplyst av Fjell kommune at det er stor kapasitet i Kystbygarasjen dersom det vert behov for fleire parkeringsplassar. Dette betyr at det er berekraftig å plassere eit handelsområde på Smålonane i nærleiken til Straume sentrum.

Sett i eit regionalt transportperspektiv vil det verte svært uheldig dersom bebuarar i Fjell, Øygarden og Sund kommune må køyra til dei same butikkane i til dømes Åsane eller Lagunen. Dette vil genera langt meir trafikk i regionen.

Ut frå ei samla vurdering vil det vere rimeleg å opne for ytterlegare handelsetableringar slik det no planleggjast på Smålonane.

Konklusjonen etter dette blir at det kan gjevast samtykke frå § 4.1 i Regional plan for attraktive senter i Hordaland.

Sweco Norge AS
På vegne av Straume Handelseiendom AS



Irene Våge
Arealplanlegger

Vedlegg

1. Handelsanalyse utarbeidd Analyse & Strategi