



## SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
32/18	Komité for plan og utvikling	03.04.2018

### **Framlegg til detaljregulering for næringsareal på Smålonane, gnr. 35, bnr. 498 m.fl. - Straume. Førstegangsbehandling. Tiltakshavar: Straume Handelseiendom AS.**

#### **Samandrag av saka:**

Sweco Norge AS har på vegner av Straume Handelseiendom AS utarbeidd framlegg til detaljregulering for næringsareal på Smålonane, gnr. 35, bnr. 498 m. fl. – Straume.

Planen legg til rette for om lag 19 000 m<sup>2</sup> næringsareal, som skal nyttast til plasskrevjande- og detaljvarehandel fordelt på fire bygningar. Det vert vist til ei fordeling mellom 15 000 m<sup>2</sup> plasskrevjande handel (inkludert detaljvarer i store volum) og 4000 m<sup>2</sup> til detaljvarehandel. Av dei 4000 m<sup>2</sup> til detaljvarehandel, kan 2000 m<sup>2</sup> nyttast til daglegvarehandel.

Bakgrunnen for innstillinga til r dmanen byggjer på at det er vanskelege   vita kva, kvalitetsnivå og parkeringsl sningar for bil og sykkel kommunen skal leggja seg, på fordi vi manglar føringar. Kommunen manglar også føringar for lokalisering av ulike typar handel som møter konseptet til tiltakshavar. Det er svakheiter ved analysane som følgjer planen, som gjer at rådmannen ikkje har tilstrekkeleg grunnlag for å vurdere kva effekt tiltaket vil ha for regionsenterutviklinga.

Rådmannen meiner at planframlegget ber preg av at det er uklart korleis tiltakshavar definerer tiltaket sitt, både når det gjeld kva type handel dei skal tilby og kven som er kundegruppa. Primært gjeld søknaden bilbasert handel utanfor sentrum. Samstundes ønskjer tiltakshavar   støtta opp om eit mangfaldig sentrum, og argumenterer for at konseptet deira må ligga tett på sentrum for å dra fordelar av denne lokalisering.

Etter ei samla vurdering meiner rådmannen at konsekvensane av planframlegget er såpass usikre at det vil vera vanskeleg å tilrå å leggja det ut på høyring no. Rådmannen tilrå difor at planframlegget ikkje vert lagt ut til offentleg ettersyn.

#### **Innstilling:**

Komité for plan og utvikling vedtek:

I medhald av plan- og bygningslova §12-10 godkjenner ikkje Komité for plan og utvikling at detaljregulering for næringsareal på Smålonane, gnr. 35, bnr. 498 m.fl. - Straume vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Straume, den 03.04.2018

Lillian Torsvik (s)  
Konst. Rådmann

Bjørn Erik Kristiansen (s)  
Konst. Plan- og utbyggingssjef

### **Handsama i Komité for plan og utvikling - 03.04.2018:**

Arealplanleggjar Lisbeth Selstø presenterte planen.

Fellesframlegg v/Jon Inge Matre, H:

Komité for plan og utvikling har vurdert detaljreguleringsplan for næringsareal på Smålonane, gnr. 35, bnr. 498 m. fl. – Straume og godkjenner at planen vert lagt ut til offentleg ettersyn med følgjande endring:  
§ 5.2.2 «Daglegvare» vert teken ut av reguleringsføresegnene.

Fellesframlegget vart samrøystes vedteke.

### **Vedtak i Komité for plan og utvikling - 03.04.2018:**

Komité for plan og utvikling vedtek:

Komité for plan og utvikling har vurdert detaljreguleringsplan for næringsareal på Smålonane, gnr. 35, bnr. 498 m. fl. – Straume og godkjenner at planen vert lagt ut til offentleg ettersyn med følgjande endring:  
§ 5.2.2 «Daglegvare» vert teken ut av reguleringsføresegnene.

### **Dokument vedlagt saka:**

- A. Plankart datert 15.02.2018
- B. Føresegner datert 22.02.2018
- C. Planskildring datert 22.03.2018
- D. Kvalitetsprogram
- E. Illustrasjonsplan
- F. Snitt og profilar
- G. Trafikkdiagram
- H. ROS-analyse
- I. Geoteknisk undersøking

- J. VA-rammeplan
- K. Trafikkanalyse
- L. Handelsanalyse

### **Saksopplysningar:**

Sweco Norge AS har på vegne av Straume Handelseiendom AS utarbeidd framlegg til detaljregulering for næringsareal på Smålonane, gnr. 35, bnr. 498 m. fl. – Straume. Formålet med planarbeidet er å leggja til rette for om lag 19 000 m<sup>2</sup> handelsareal fordelt på fire bygningar. Handelsarealet skal nyttast til ein kombinasjon av detaljvarehandel og plassrevjande varehandel (inkludert detaljvarer i store volum).

#### Planar som gjeld for området

Området er omfatta av kommunedelplan for Straume og reguleringsplanar med formåla industri/næring og køyreveggar.

#### *Utbyggingsplan for felt F/I-1- Straume sør:*

I gjeldande utbyggingsplan, vedteken i 2000, er området regulert til lettare industri, kontor- og forretning med tilhøyrande anlegg. Høgspentlina som går gjennom området er vist som fareområde.

#### *Kommunedelplan (KDP) for Straume 2005-2018:*

Planområdet er i KDP sett av til nærings- og forretningsområde, merkt N1.

Føresegnene gjev føringar om at det kan leggast til rette for lett industri, engrosfirma og lager og sal av plasskrevjande varer. Retningslinene viser til at 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.

Gjennom KDP er gjeldande utbyggingsplan for felt F/I-1 vidareført for området. Samstundes legg KDP føringar for framtidig bruk, ved å opne for ein større variasjon enn kva utbyggingsplanen gjer. For å endra arealbruken til å vera i samsvar med tiltaket, må det utarbeidast ei ny detaljregulering.

Kommunedelplan for Straume har som overordna mål at:

- Straume skal verta eit levande, miljøvenleg og aktivt regionsenter med nærområde som supplerer og støttar opp om sentrum.
- Straume skal utviklast frå kjøpesenter til fullverdig urbant regionsenter med tilknytning til sjøen og funksjonelle og framtidsette næringsområde og offentlege område. Planen skal sikre viktige trekk i landskapet, god tilgjenge for alle og høg arkitektonisk kvalitet på bygg og anlegg med uterom.

Kommunedelplan for Straume har fleire delmål, strategiar og tiltak som skal bidra til at kommunen oppnår dei overordna måla. Her blir det vist til at det skal leggast vekt på langsiktig utvikling, høge estetiske kvalitetar, gode rammer for næringsutvikling, gode bumiljø og oppvekstvilkår, sikring av grønt- og rekreasjonsområde, gjera bilen mindre synleg og dominerande, tilgjenge for gåande og syklande.

Ein av strategiane er særleg knytt opp til lokalisering av ulike funksjonar, og korleis dette vil påverka utviklinga:

«Leggje til rette for varierte aktivitetar i sentrum med detaljhandel, kultur, forsamling, bevertning, fritidstilbod og opplevingar, offentlege rom, bustader, kontorarbeidsplassar og gradvis forskyving av storhandel og industri ut av sentrum».

### Planoppstart

Det vart halde forhandskonferanse med kommunen 08.12.14 om oppføring av næringsbygg på eigedommen. Her opplyste kommunen om at detaljvarehandel villa vera i strid med gjeldande reguleringsplan og kommunedelplan for Straume, uavhengig av om det er snakk om store volum av detaljhandel. Med bakgrunn i informasjonen som vart gitt i forhandskonferansen, bestilte tiltakshavar eit oppstartsmøte om detaljregulering av eigedomen.

I oppstartsmøtet 28.03.17 tilrådte planavdelinga å avvenda oppstart av planarbeidet til det var avklart om arbeidet med rullering av kommunedelplanen for Straume ville starta opp, eventuelt å senda ein førespurnad til Komité for plan og utvikling (KPU) om løyve til oppstart. Tiltakshavar valde å senda ein førespurnad til komité for plan og utvikling (KPU). Førespurnaden og konseptet dei ønskte å regulera for:

*Reguleringsføremålet i gjeldande plan er sett til å vere forretning, kontor og industri. Dette føremålet kan vere i konflikt med det handelskonseptet som vi føreslår: Butikkar ein gjerne vil parkere utanfor fordi varane er så store at det er naudsynt å bruke bil for å få varene med seg. Butikkane kan likevel verte vurderte å vere detaljhandel eller at den einskilde forretninga/-forretningskonseptet har eit areal som er større enn ein kan finne plass til i eit kjøpesenter eller ei byggate.*

*Det er konkrete forretningar/forretningskonsept som ynskjer å etablere seg i regionen. Dei har vurdert denne tomte som einaste aktuelle i Fjell kommune. Difor er det naudsynt med ei snarleg avklaring av om Fjell kommune ynskjer å leggje til rette for at dei skal kunne etablere seg her. Etableringa kan medføre opp mot 70 arbeidsplassar.*

Førespurnaden vart behandla i KPU 06.06.2017. I saka tilrådte rådmannen at ei endring av arealformål og eventuelt spørsmål om kva type handel ein ønskjer i dette området, burde gjerast gjennom ein overordna plan, for å sjå heilskapen i utviklinga av regionsenteret Straume. KPU gav løyve til å starta opp reguleringsarbeidet, og viste til at handelsarealet ville vera ein naturleg del av den vidare utviklinga av Straume. Nye arbeidsplassar vart også vektlagt i drøftingane i KPU. Løyve til oppstart av planarbeidet vart gjeve med følgjande vilkår:

- 1. Planen må inkludera moglege infrastruktur utfordringar.*
- 2. Det skal nyttast fasade og takløyser som skal vera til glede for tilhøyrande omgjevnader.*

Etter vedtaket i KPU vart det halde nytt oppstartsmøte 29.06.2017, der tiltakshavar, plankonsulent og kommunen var tilstade. I oppstartsmøtet viste kommunen til at administrasjonen vil følgja opp vedtaket til KPU, men forklarte at planarbeidet ville kunna møta utfordringar fordi føringane i overordna planar for området er uklare.

### Varsling og kunngjering

Oppstart av planarbeidet vart kunngjort i Vestnytt 5.7.2017. Varsel om oppstart vart sendt til naboar og offentlege instansar. Det kom inn totalt seks merknader frå offentlege høyringsinstansar og ein merknad frå ei privat stifting.

I merknadane vert det vist til den utfordrande trafikksituasjonen på Straume, og at planen må bidra til å gjera sentrum meir attraktivt med gode løysingar for gåande og syklande. Vidare viser merknadane til at utbygginga må legga vekt på god arkitektur og kvalitet.

Både fylkeskommunen og fylkesmannen uttrykker noko skepsis til tiltaket i uttalene sine. Det vert blant anna peika på at tiltaket må komma innanfor rammene til gjeldande kommunedelplan og at det er viktig å byggja opp under sentrumsutviklinga, ved å legga flest moglege tilbod innanfor ei gangbar kjerne. Fylkeskommunen viser også til føresegn i Regional plan for attraktive senter, som set krav om at nytt bruksareal for handel berre er tillat i senter definert i regional eller kommunal plan, og skal vera innanfor sentrumsutstrekninga i den kommunale planen. Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan overstig 3000 m<sup>2</sup> er det krav om samtykke frå fylkeskommunen.

I planskildringa kap. 10 er merknadene summert opp, og tiltakshavar/konsulent har gjort greie for korleis dei er handterte.

#### Behandling av søknad om samtykke og samkjøring med reguleringsplan

Kravet om søknad kjem med bakgrunn i at omfanget på detaljvarehandel er over 3000 m<sup>2</sup> som ligg utanfor definert regionsenter. Med mindre kommunen har fastsatt utstrekninga av regionsenteret, gjeld fylkeskommunen sine føringar om 800 m utstrekning. Planen ligg rett utanfor denne utstrekninga, rekna i luftlinje frå dagens kollektivknutepunkt.

Søknad om samtykke er sendt inn i samband med detaljreguleringa for handelsareal på Smålonane, og skal behandlast i Formannskapet 4. april. Reguleringsplanen vert behandla på vanleg måte i KPU. Dermed vert det lagt opp til at politiakarane skal få vurdere sakene i ein heilskap. Endeleg godkjenning av reguleringsplanen i kommunestyret kan først gjerast når fylkeskommunen har gitt samtykke til handelsarealet (sjå saksprosess i tabellen nedanfor).

<b>Søknad om samtykke til handelsareal:</b>	<b>Behandling av reguleringsplan:</b>
Vurdering og uttale i formannskapet (4. april).	Førstegangsbehandling av reguleringsplan (3. april).
Oversending av søknad med kommunen si vurdering til fylkeskommunen.	Offentleg høyring i 6 veker.
Fylkesmannen kjem med sin uttale (uttalefrist er normalt 2-3 veker) i saka til fylkeskommunen.	I høyringsperioden vil både fylkeskommunen og fylkesmannen (og andre) komma med merknader til planen (Ev motsegn dersom dei vurderer det som naudsynt).
Saka vert behandla i Utval for kultur, idrett og regional utvikling hos fylkeskommunen (dei har møter 24/4, 24/5 og 19/6 før sommaren). Utvalet gir her si tilråding til fylkesutvalet som kjem med endeleg avgjerd i saka.	Omarbeiding/tilpassing av reguleringsplan til merknadar.
Endeleg avgjerd vert sendt til kommunen etter avgjerd i fylkesutvalet.	Sluttbehandling i KPU
	Endeleg godkjenning i kommunestyret. (Vil vera avhengig av eit samtykke frå HFK for å kunna godkjenna planen om å etablere handelsarealet.)

### Planområdet

Planområdet ligg langs med vegane Arefjordvegen og Idrettsvegen, innanfor Straume Næringspark. Mot vest og sørvest grensar planområdet til industri- og næringsbygg. Mot aust ligg Danielsen barne- og ungdomsskule og Straume Forum. Nærområdet elles ber preg av funksjonsblandinga næring og industri og skule- og idrettsanlegg. Naboeigedommen mot vest er eitt av fleire moglege tomtealternativ som kommunen har meldt inn til Hordaland fylkeskommune for vurdering som ny Sotra vidaregåande skule.

Området har fram til no vore nytta som masseuttak, til produksjon av pukk, grus og solda jord og lagring. Som følgje av dette er det lite vegetasjon att, noko som inneber at det ikkje er viktige naturverdiar i området. Eigedommen går bratt ned frå Arefjordsvegen og er elles relativt kuppert som følgje av tidlegare inngrep, masseuttak og tilkøyrd masser. Dagens masseuttak har mellombels avkjørsel frå Idrettsvegen.

Det er ikkje spor etter leik eller annan form for bruk og opphald av barn og unge i planområdet. Området ligg like ved Danielsen barne- og ungdomsskule, men er i dag ikkje eigna for opphald.

### Eksisterande høgspenning

Det går ei kraftline på 300 kV (hovudledning mellom Fana og Litlesotra til Kollsnes) gjennom planområdet. I tilknytning til kraftlina er det ei omsynssone på 40 meter der det ikkje er tillate å oppføra bygningar for varig opphald (bustader, arbeidsplassar, skule/barnehage osv.) Kraftlina set dermed avgrensingar for korleis planområdet kan utnyttast.

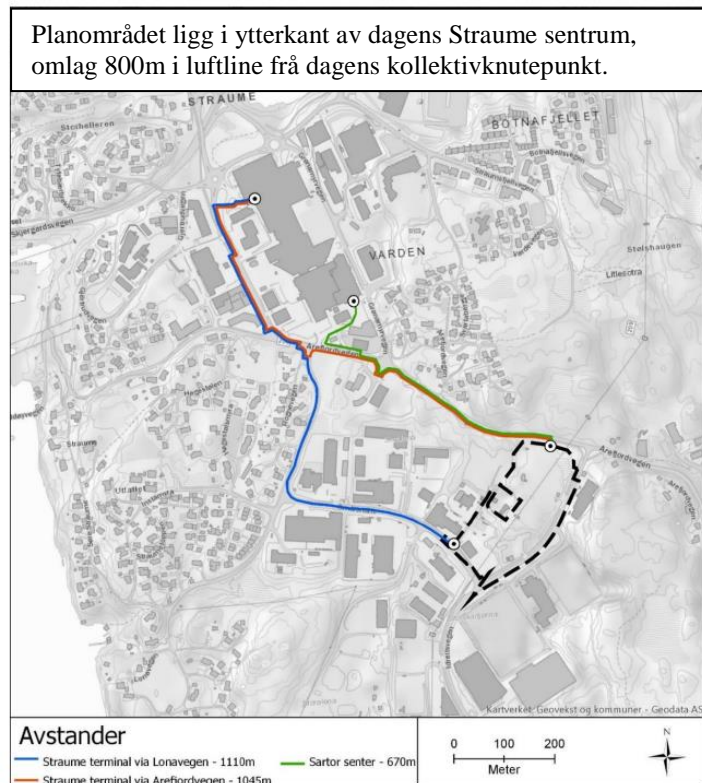
### Tilkomst og trafikk

Tilkomst til planområdet er via Rv 209 Foldnesvegen, Fv 209 Arefjordvegen, Idrettsvegen og deretter Smålonane, eventuelt frå Arefjordvegen via Smålonane.

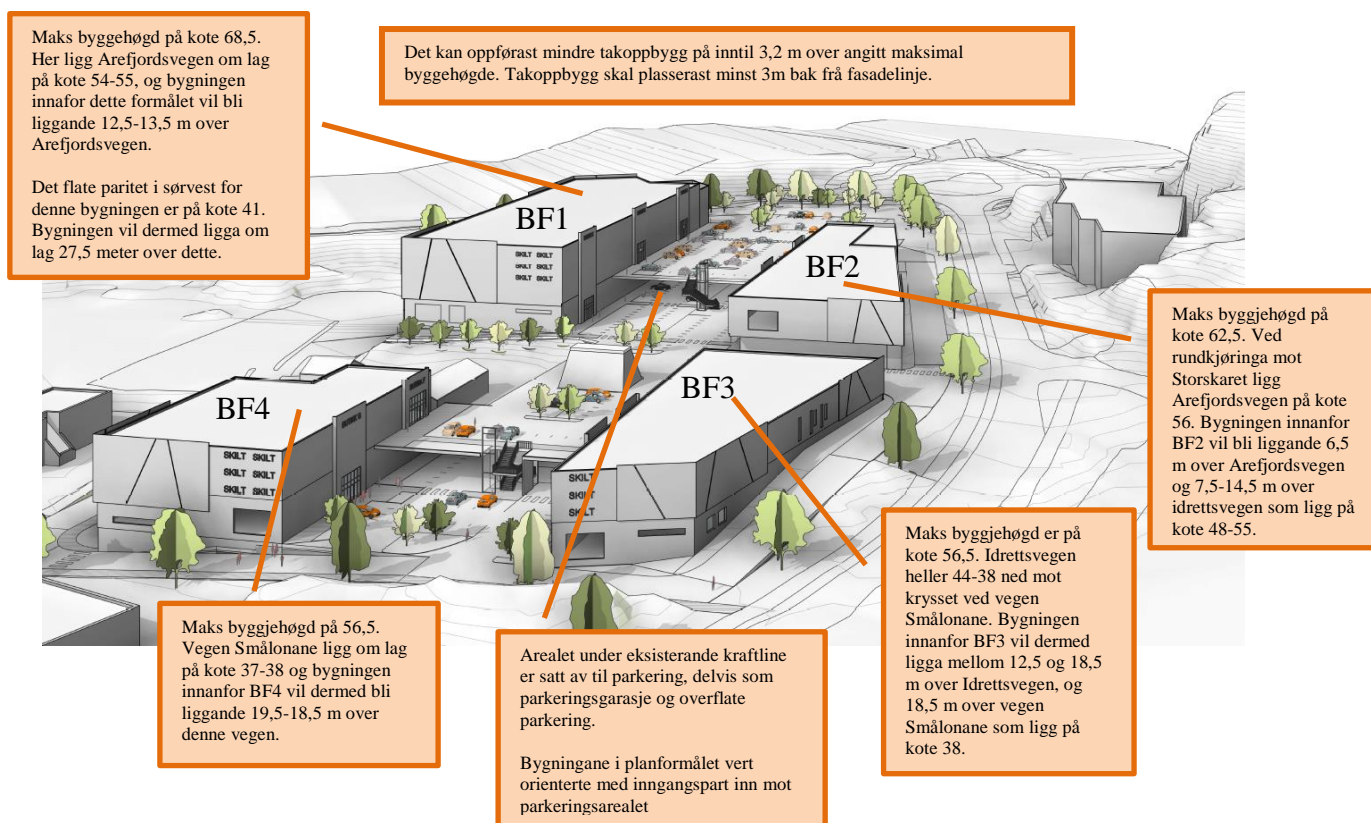
Det er fortau og gang- og sykkelveg med fotgjengarovergangar som kryssingspunkt frå planområdet til busshaldeplass i Arefjordsvegen. Det er derimot ikkje trygg kryssing mellom busshaldeplassane i idrettsvegen ved Danielsen skule.

### **Planframlegget:**

Planen legg til rette for om lag 19 000 m<sup>2</sup> næringsareal, som skal nyttast til plasskrevjande- og detaljvarehandel fordelt på fire bygningar. I tillegg vert det lagt til rette for tilhøyrande varelevering, parkering, tilkomst, infrastruktur og uteareal. Tiltakshavar har i møte opplyst om at det ikkje er inngått konkrete leigeavtalar, men det vert vist til ei fordeling mellom 15 000 m<sup>2</sup> plasskrevjande handel (inkludert detaljvarer i store volum) og 4000 m<sup>2</sup> til



detaljvarehandel. Av dei 4000 m<sup>2</sup> til detaljvarehandel, kan 2000 m<sup>2</sup> nyttast til daglegvarehandel.



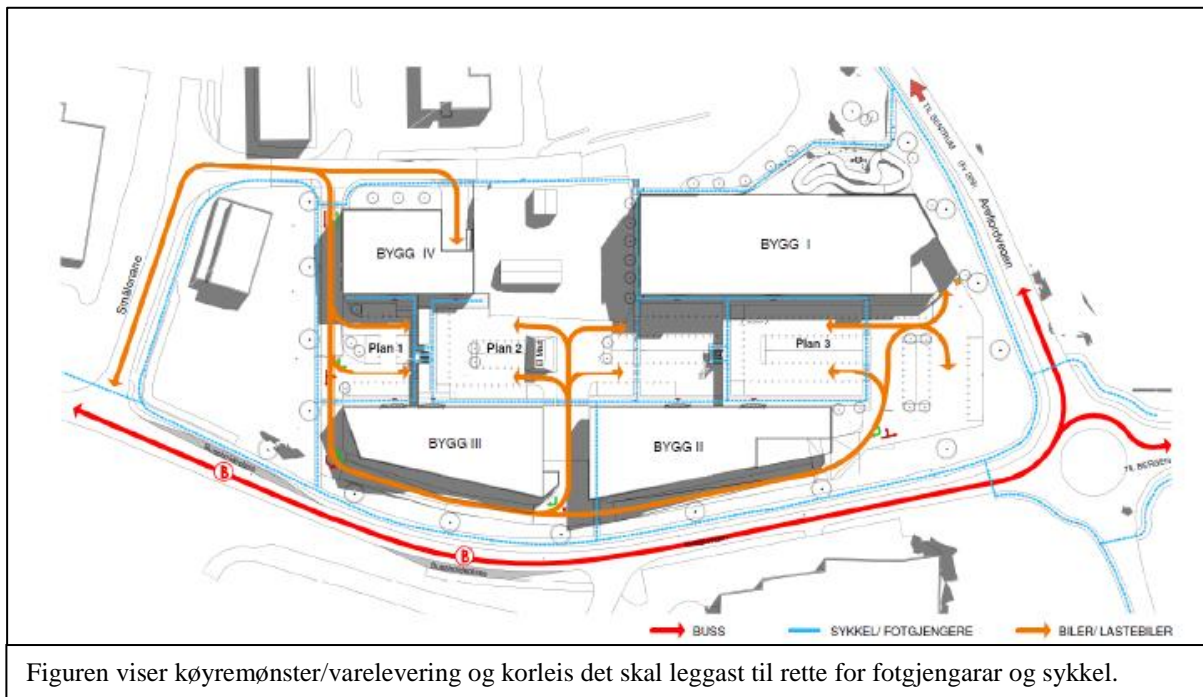
### Parkering

Føresegnene i planframlegget gjev føringar for at det kan etablerast 305 parkeringsplassar for bilar. Planframlegget viser til at det kan etablerast sykkelparkering innanfor same formål som er satt av til bilparkering. Det vert ikkje vist til verken utforming av sykkelparkeringa eller kor mange plassar som skal etablerast.

Formuleringa i føresegnene sikrar ikkje at kravet til parkeringsdekning for bilar og sykklar i KPA vert oppfylt.

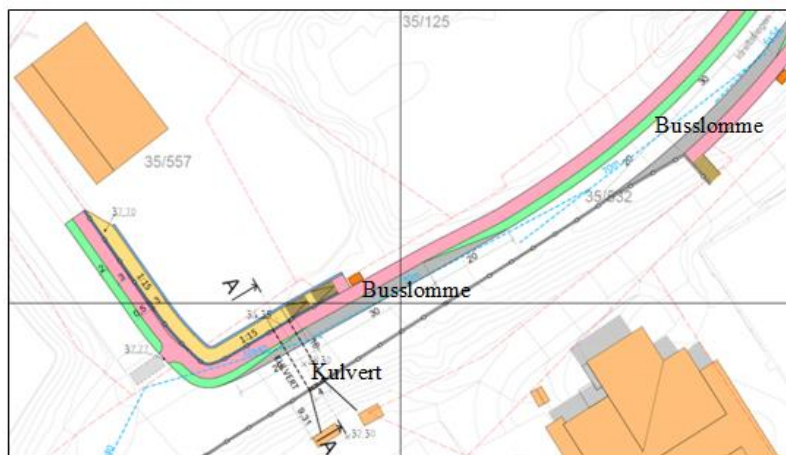
### Veg og trafikk

Planframlegget legg opp til å utbetra krysset mellom Idrettsvegen og Smålonane for å få naudsynt breidde på vegen til varelevering og betre sikt. I tillegg skal krysset frå Smålonane og inn mot planområdet utformast som eit T-kryss med ei dråpeforma vegøy som skal vera mogleg å køyra over for vogntog. Internt i planområdet skal bilar og varelevering leggst til søraustsida av bygg II og III for å skilja trafikken frå parkeringa. Det er lagt opp til eit internt gang og sykkelsystem, som igjen er kopla mot fortau utanfor planområdet. Mellom Smålonane og Arefjordsvegen skal det etablerast ein ny gangveg, som vil kunna fungera som ein ny snarveg mellom skule- og idrettsområdet og Straume. Denne snarvegen vil ligga langs med sykkelbana, som vert omtalt lenger nede i saka.



### Mjuke trafikantar

Fjell kommune har starta opp arbeidet med ei reguleringsendring av Idrettsvegen, for å etablera nye busslommer og ei trygg kryssing av idrettsvegen. Trygg kryssing for gåande og syklende skal løysast som ein undergang (kulvert) under idrettsvegen, rett ved krysset inn mot Smålonane.



Planframlegget har innarbeidd løysinga i planen som kommunen jobbar med, og busslommer og kulvert er vist i plankartet. Rekkjefølgjekravet til opparbeiding er ikkje knytt til dette planframlegget, men ligg allereie som rekkjefølgjekrav til bruksløyvet for Straume Forum, som per i dag berre har midlertidig bruksløyve.

### Utomhusareal

Langs med bygg I er det lagt inn eit grøntareal (BAI), der det skal opparbeidast ei sykkelbane (pumptrack). Det er sett rekkjefølgjekrav til opparbeiding av sykkelbana. Sykkelbana har tilkomst frå gangvegen som går mellom Arefjordsvegen og Smålonane.





Illustrasjon av sykkelbana (pumptrack) og gangvegen mellom Arefjordsvegen og Smålonane.

### Arkitektur, estetikk og kvalitet

Sidan planområdet ligg tett opp mot dagens sentrum på Straume har kommunen gitt tydelege føringar for at det må leggest kvalitet i utbygginga av handelsarealet, tilsvarande kva som gjeld for Straume sentrum. Sidan tiltakshavar ønskjer fleksibilitet i planen har dei ikkje villa leggja bindande krav til arkitektur, estetikk og kvalitet i føresegnene. Det er derfor utarbeidd eit kvalitetsprogram som er definert som rettleiande for utbygginga i føresegnene.

Kvalitetsprogrammet gjev føringar for:

- Bruk av fasadeplater med brot for kvar 30 m. Brot kan t.d. vera stålplater, lyssette glasflater eller frosta glas, ledlys og treverk.
- Tilplanting av rekkjer med tre for å dempa bygningane.
- Tilgjenge for alle ved bruk av kontrastar, ledelinjer og rett stigning utan snublekantar.
- Lyssetting og møblering av grøntarealet BA1 (sykkelbana).

Ved å bruka kvalitetsprogram i planen vil mykje av dei konkrete vurderingane som gjeld estetikk og kvalitet bli gjort i byggesaken.

### Rekkjefølgjekrav

I planframlegget er det satt rekkjefølgjekrav til ferdigstilling av køyreveg, annan veggrunn, fortau, gangveg og sykkelbana.

### Trafikkanalysen

I samband med planarbeidet har konsulenten utarbeidd ein trafikkanalyse med utgangspunkt i trafikktejing av dagens situasjon av rundkøyringa v/Storskaret. Denne analysen viser til at dersom prognosane for generell trafikkauke og vekst slår inn, vil rundkøyringa ved Storskaret vera overbelasta i 2038. Trafikksituasjonen i rundkøyringa vil vera tilfredsstillande rett etter utbygginga, men analysen seier ikkje noko om når det er forventa at situasjonen blir kritisk.

Trafikkanalysen viser vidare til at det vil vera viktig å leggja til rette for sykkelparkeringsplassar i planområdet, for å redusera behovet for bilbruk og kompensera frå den låge parkeringsdekninga i planen.

### Handelsanalysen

Handelsanalysen som følgjer søknaden viser til ei høg forventa befolkningsvekst, som igjen vil føra med seg eit auka behov for handelstilbod (langt utover enn kva som er normalen). Analysen viser vidare at det er avgrensa med ledige areal for ytterlegare handelsetableringar i sentrum, og at det i dag er meir enn full dekningsgrad mellom omsetning av varer og antatt

etterspørsel. Ut i frå den høge dekningsgraden konkluderer analysen med at Straume er ein attraktiv stad for handel. Dei fleste produktgruppene er representerte innanfor denne dekningsgraden, og nokre aktørar etterlyser ytterlegare konkurranse innan enkelte varegrupper.

Handelsanalysen konkluderer ut i frå dette med at det «verkar rimeleg å opna for ytterlegare etableringar.» Sidan det er snakk om å leggja til rette for bilbasert handel for detaljvarehandel viser analysen til at det vil vera viktig å leggja til rette for gode trafikkløysingar som tek i vare urbane kvalitetar.

### **Vurdering:**

Planområdet ligg utanfor kjernen av Straume sentrum. Rådmannen har lagt vekt på å vurdere planframlegget opp mot målsettingane i KDP når det gjeld val av løysingar i planframlegget for lokalisering, kvalitet og arkitektur, trafikk, parkering og barn og unges interesser.



Figuren viser området innanfor planprogrammet for Straume (markert med raudt omriss). Planprogrammet har tydelege krav til kvalitet til bygningar og uterom, krav om parkering under bakken, opparbeiding av gater, gangareal og møteplassar. Planområdet er vist med stipla svart omriss.

### **Varehandel**

Kommunen har ikkje teke stilling til volumbasert varehandel i KDP Straume, og kommunen manglar føringar for å møte konseptet i planframlegget. Val av lokalisering er derfor utfordrande å ta stilling til i ein enkelt reguleringsplan. Vil den styrka handelstilbodet gjennom å tilby eit større varetilbod? Eller vil den svekka sjansen for å nå målet om eit levande, miljøvenleg og aktivt sentrum, gjennom å auka biltrafikk og fragmentera handelskjernen i regionsenteret?

Fleire butikkjeder vil ha ei bransjegliding mellom plasskrevjande varehandel og detaljhandel. Det vil ikkje vera mogleg å låsa planframlegget til butikkjeder, sidan det vil komma utskiftingar av butikkar på sikt. Heller ikkje plan- og bygningslova har tydelege nok føringar for å regulere kategoriar av varehandel.

Rådmannen vil tilrå at vurderingar av nye etableringar i handelssenter på Straume bør gjerast på bakgrunn av ein uavhengig handels- og næringsanalyse for heile regionsenteret.

### Kvalitet og arkitektur

KDP har som målsetting at kvaliteten i byggeskikken skal hevast på bygg og anlegg med tilhøyrande uterom. Etter rådmannen si vurdering er det nye handelssenteret i stor grad prega av å vera eit kjøpesenterkonsept. I skissene og illustrasjonane som følgjer reguleringsplanen framstår handelssenteret som eit lukka anlegg som er orientert mot parkeringsplassen mellom bygningane. Rådmannen meiner vidare at denne forma for utbygging ikkje tek tilstrekkelig omsyn til at området i framtida vil vera noko av det første som møter dei som kjem til sentrum.

Rådmannen skulle gjerne sett at utforminga av handelssenteret i større grad var opent og inviterande, med aktive fasadar med større innslag av vindauge og inngangsparti mot gatene/gangvegen. Tiltakshavar argumenterer i planframlegget med at løysingane som er valt er låst av eit varesortiment som krev store lokale og høge reolar langs alle veggane. For å bøta på bygningar med stort volum og lange fasadar, gjev planen føringar for at fasadane skal brytast opp med bruk av ulike materialar som t.d. stål, tre og lyssetting. Rådmannen meiner at bygningane som i hovudsak skal ha flater av stål og betong, vil kunna gi eit kjølig og hardt uttrykk. Rådmannen er også usikker på om brytningane per 30 m er tilstrekkeleg for å mjuka opp dei store voluma.

Sidan det ikkje er overordna føringar for denne type utbygging utanfor sentrumsområdet, manglar rådmannen verkemiddel til å krevja at det må innarbeidast betre arkitektoniske kvalitetar og parkering i bakken/under bygningar. Det er også vanskeleg å vidareføra direkte kvalitetskrava som ligg til sentrumsområdet, då dei krava har eit høgt detaljnivå med variasjonar for dei einskilde gatene og møteplassane. Vurderingar av arealbruk og kvalitet for Smålonane vert ytterlegare komplisert fordi det er usikkert kva som skal komma rundt planområdet i framtida.

Kvalitetsprogrammet er eit dokument som argumenterer for dei vala som er gjort, og det kunne vore meir konkret. Rådmannen meiner at kvalitetsprogrammet skildrar enkelte tiltak som universell tilgjenge og innhald i området med sykkelbana godt. Det er likevel i liten grad sikra kva kvalitetar som skal opparbeidast, og det vert opnar for at vurderingane vert tekne i byggesaka.

### Trafikk

Den nye vegen Storskaret, som stod ferdig sommaren 2017, avlastar sentrum frå trafikken som skal mot Bergen. Det er også mogleg å køyra av til Storskaret frå vest. Fram til ferdigstillinga av Sotrasambandet vil trafikken frå Bergen belasta sentrum. Tidlegast i 2026 vil Storskaret fullt ut fungera som ein hovudtilkomst til Straume sentrum. Dette nye trafikkmønsteret er ikkje vurdert i trafikkanalysen.

Trafikkanalysen som følgjer planarbeidet viser til at dersom prognosane for generell trafikkauke og vekst slår inn, vil rundkjøringa ved Storskaret vera overbelasta innan 2038. Trafikkanalysen som følgjer planframlegget ser også berre på trafikkbelastninga i rushtida, ikkje samla ÅDT. Rådmanen meiner derfor at trafikkanalysen har svakheiter, fordi den ikkje har tatt opp seg det framtidige trafikksystemet.

### Bilparkering

I arbeidet med KDP frå 2006 vart det ikkje fastsatt parkeringsdekning, men parkeringsnorma frå 1989 vart vidareført. Parkeringsnorma blei i 2015 erstatta av føresegnar om parkering i

KPA, men sentrumsområda var ikkje tema i rulleringa. Rådmannen ser at konsekvensen av dette er at parkeringskrava i KPA truleg ikkje differensierer tilstrekkelig mellom sentrum og øvrige delar av kommunen, og eit avvik derfor kan vera rimeleg.

Med eit handels- og forretningsareal på 19 000 m<sup>2</sup> vil det måtta etablerast 475 parkeringsplassar for å oppfylle minimumskravet til parkeringsplassar i KPA. Avviket frå parkeringskravet i KPA er dermed på 170 parkeringsplassar. Etterspørsel frå kundar og næringa må vurderast opp i mot kva parkeringsdekning som vil vera hensiktsmessig å leggja seg på ut i få eit miljøperspektiv, som samstundes sikrar eit urbant miljø på Straume.

Sidan kommunen ikkje har overordna planar som krev parkering under bakken i denne delen av Straume, vert det vanskeleg å krevja dette. Overflateparkering går i mot ambisjonen til kommunen om å få parkering under bakken/bygningar i sentrale delar av kommunen. Administrasjonen har utfordra tiltakshavar om å finna løysingar som ligg tett opp mot krava i Straume sentrum.

Rådmannen ser at løysingane for parkering er knytt til at høgspennten går gjennom området, og vanskelig kan nyttast til andre formål. Parkeringsløysinga vil kunna vera ein faktor som gjer at etablerte butikkar vel å flytta ut av Straume sentrum, fordi det kan bli rimelegare å etablere seg her. Dette skuldast at det er strengare krav til parkering der (under bakken).

#### Sykkelparkering

For å redusere bilbruken mest mogleg, viser trafikkanalysen som følgjer planarbeidet til at det vil vera viktig å leggja til rette for sykkelparkeringsplassar i planområdet. Gode sykkelparkeringsplassar vil også kunna kompensere for den låge parkeringsdekninga for bilar i planområdet.

Etter rådmannen si vurdering sikrar ikkje føresegnene til planen sykkelparkering godt nok. Arealdelen til kommuneplanen (KPA) set krav om at det skal etablerast minst 0,5 sykkelparkeringsplassar per 40 m<sup>2</sup> handelsareal, noko som vil utgjera 238 sykkelparkeringsplassar. Dette talet kan verka høgt og handlar om at utbyggingsvolumet er stort. Det kan vera grunn til å akseptere avvik frå krava i KPA knytt til tal parkeringsplassar.

KPA set vidare krav om at det skal vera mogleg å låsa fast sykklar, og at desse parkeringsplassane skal etablerast i tilknytning til inngangsparti. For å leggja til rette for auka bruk av sykkel til det nye handelssenteret, meiner rådmannen at dette er krav som burde vore innarbeidd i planframlegget.

#### Barn og unge sine interesser

Rådmannen meiner at sykkelbana nordvest i planområdet er eit godt tiltak i planen, som vil kunna skapa trivsel og bidra til at barn og unge, vaksne og eldre ønskjer å opphalda seg i ein ny del av Straume. Gangvegen som skal gå langs med sykkelbana etablerer også ei ny kopling mellom Arefjordsvegen og Smålonane, som ligg vekke frå det trafikkerte området rundt idrettsvegen og rundkjøringa ved Storskaret. Rådmannen ser både sykkelbana og gangvegen som eit løft for området, som vil gjera aksene mellom sentrum og skule- og idrettsområde meir attraktivt.

Rådmannen meiner derimot at uttrykket på fasaden som vender mot sykkelbana og gangvegen vil vera avgjerande for om dette blir ein attraktiv stad å opphalda seg. I planprosessen har administrasjonen spelt inn at eit inngangsparti mot dette området ville gjort handelssenteret meir opent og inviterande. Innspelet vart ikkje innarbeidd av tiltakshavar med bakgrunn i den fastlåste bygningstypen for handelskonseptet.

## Naturmangfald

I samsvar med naturmangfaldslova (nml) skal offentlege avgjerder som gjeld naturmangfald så langt som råd byggja på vitenskapelig kunnskap. Den vitenskapelige kjelda for vurdering etter nml er Naturbasen til Direktoratet for naturforvaltning. I planarbeidet er det også nytta viktige informasjonskjelder som miljostatus.no og Artsdatabanken.

Gjennom søk i databasane Artsdatabanken, Naturbasen og miljostatus.no og ved observasjon på synfaring, kan det konkluderast med at det ikkje er raudlisteartar, trua naturtypar, prioriterte artar, utvalte naturtypar eller naturområde som er særskilt viktig for naturmangfaldet innanfor planområdet.

Ei samla vurdering etter nml §§ 8-12 av naturmangfaldet i dag og konsekvensane av planframlegget tilseier at utbygginga ikkje vil ha negativ effekt på naturmangfaldet i området.

## Oppsummering

Rådmannen ser positivt på at Straume er vurdert som eit attraktivt område for næringsetableringar av tiltakshavar. Fjell kommune er heilt avhengige av private aktørar som ønskjer å etablere seg her, og kommunen har lang tradisjon for å ha eit godt samarbeid med næringsaktørar. Næringsutvikling på Straume er derfor sterkt ønskelig.

Planframlegget har ikkje sikra noko minstekrav til sykkelparkering, eller utforming og plassering av dette. Rådmanen meiner at krav om trygg sykkelparkering ved inngangsparti må sikrast i planframlegget.

Bakgrunnen for innstillinga til rådmanen byggjer på at det er vanskelege å vite kva, kvalitetsnivå og parkeringsløyseringar for bil og sykkel kommunen skal leggja seg, på fordi vi manglar føringar. Kommunen manglar også føringar for lokalisering av ulike typar handel som møter konseptet til tiltakshavar. Det er svakheiter ved analysane som følgjer planen, som gjer at rådmannen ikkje har tilstrekkeleg grunnlag for å vurdere kva effekt tiltaket vil ha for regionsenterutviklinga.

Rådmannen meiner at planframlegget ber preg av at det er uklart korleis tiltakshavar definerer tiltaket sitt, både når det gjeld kva type handel dei skal tilby og kven som er kundegruppa. Primært gjeld søknaden bilbasert handel utanfor sentrum. Samstundes ønskjer tiltakshavar å støtta opp om eit mangfaldig sentrum, og argumenterer for at konseptet deira må ligga tett på sentrum for å dra fordelar av denne lokalisering.

Tiltakshavar har gjennom heile planprosessen vore informert om risikoen ved jobba fram planen, og at framlegget kan stoppast undervegs i prosessen, enten av kommunen eller regionalt nivå.

Etter ei samla vurdering meiner rådmannen at konsekvensane av planframlegget er såpass usikre at det vil vera vanskeleg å tilrå å leggja det ut på høyring no. Rådmannen tilrår difor at planframlegget ikkje vert lagt ut til offentleg ettersyn.