



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Morten Sageidet, 5557 2057

Vår dato
09.05.2018
Dykkar dato
10.04.2018

Vår referanse
2017/8735 421.4
Dykkar referanse

Hordaland fylkeskommune
Postboks 7900
5020 Bergen

Uttale til søknad om samtykke til etablering av handelsareal på Smålonane - gnr. 35 bnr. 498 på Straume i Fjell kommune

Vi viser til oversendinga frå Hordaland fylkeskommune.

Saka gjeld samråd om eventuelt samtykke til etablering av nytt handelsareal, jf. føresegner og retningsliner i *Regional plan for attraktive senter i Hordaland*, kapittel 4.3. I samsvar med denne regionalplanen kan nytt bruksareal for detaljhandel etablerast i samsvar med føresegn 4.1, med mindre punktet er erstatta av føresegner i kommunal arealplan. Nytt eller utvida handelsareal på over 3000 m² skal ha fylkeskommunalt samtykke. Samtykke krev samråd med Fylkesmannen.

Om søknaden

Hordaland fylkeskommune har mottatt søknad frå Fjell kommune om samtykke til etablering av handelsareal på 19 000 m² på Smålonane. Søkar viser til at omfanget av detaljhandel er på 4000 m². Resterande handel vurderer søkar til å vere innanfor vareslag som er definert som plasskrevjande varer i kommuneplanen for Fjell kommune.

I gjeldande kommuneplan (2015-2026) er det aktuelle arealet vist som sentrumsområde, medan i kommunedelplan for Straume (2005-2018) ligg arealet som nærings- og forretningsområde. Gangavstanden til Straume sentrum er på i underkant av ein kilometer.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen vurderer handelskonseptet i søknaden som i vesentleg grad bilbasert. Det er lagt opp til storhandelskonsept og illustrasjonsplanar som følgjer søknaden viser fire større forretningsbygg, med store parkeringsflater knytt til desse forretningsbygga.

Vurderinga vår er at dette forretningsområdet ikkje ligg som ei naturleg utvidinga av dagens sentrumsområde på Straume. Med ein avstand på snaue ein kilometer frå dagens sentrum, vil dette sentrumsområde stå fram som eit nytt og delvis konkurrerande sentrum til dagens sentrum. Som det blir vist til i handelsanalysen som følgjer saka, vil den forventade bilbruken i sentrum av Straume auke som følgje av denne reguleringa. Området ligg for langt i frå Straume sentrum til at det ligg til rette for gang og sykkel og miljøvenleg kollektivtransport. Etablering av ny publikumsretta verksemd som bidrar til auka privatbilbruk, må vidare sjåast i samheng med det pågåande arbeidet med byvekstavtale for Bergensområdet. Grunnlaget for byvekstavtalen er å sikra nullvekst for privatbil. Omsøkte handelsetableringar kjem i motstrid med føremålet med byvekstavtalen.

Avsett sentrumsområde på Straume, slik det nå ligg inne i kommuneplanen til Fjell, har ei for omfattande utstrekning. Store delar av avsett areal høyrer ikkje naturleg med til dagens sentrumsområde. I regionalplanen er det utforma retningsliner for korleis sentrumsområde skal avgrensast. Sentrumsområdet på Straume i gjeldande kommuneplan oppfyller ikkje retningslinene frå regionalplanen for sentrumsavgrensing. Sidan regionalplanen er vedtatt etter kommuneplanen, vil den legge nye føresetnader for Straume sentrum utover det som følgjer av kommuneplanen.

Straume har allereie høg parkeringsdekning. Nytt handelsareal vil forsterke dette bildet, og gi ei betydeleg ny tilrettelegging for privatbil knytt til Straume sentrum. Ny handel i sentrum må basere seg på at det er god tilgjenge for gåande og syklande og miljøvenleg kollektivtransport. Vi legg også til grunn at ønska utviklingsretning for Straume sentrum er vestover og ikkje søraustover som i denne søknaden.

Av handelsanalysen går det fram at det i dag er ein dekningsgrad på 108 for Straume. Ei opning for 19 000 m² med nytt forretningsareal i nærområdet til sentrum, vil då bidra til ein klar overkapasitet på handelsetableringar knytte til senterområdet, som igjen vil bidra til å svekke dagens sentrumsområde. Ny handelsetablering bør kome som naturleg utviding av dagens sentrumsområde, som då vil gi ein konkurransesituasjon som ikkje svekker sentrum, men som gir meir aktivitet og mangfald.

I søknaden er det lagt til grunn eit areal for detaljhandel på 4000 m². Etter definisjonane som er lagt til grunn i regionalplanen, er likevel omfanget av detaljhandel vesentleg større. Handelskonsept som Jula og Elkjøp, slik det blir vist til i denne søknaden, er handelskonsept som er å rekne som detaljhandel etter regionalplanen. Søknaden underkommunerer dermed avviket frå regionalplanen.

I søknaden, inkludert handelsanalysen, blir dei trafikale utfordringane i mindre grad utgreia. I dag er vegnettet knytt til Straume overbelasta. Ei ytterlegare tilrettelegging for større handelsbedrifter, som er bilbaserte, vil forsterke denne overbelastinga. Eit viktig tiltak mot dagens vanskelege trafikale situasjon på Straume, vil vere ei sentrumsutvikling med styrking av gang-sykkel og miljøvennleg kollektivtransport. Ei utviding av privatbilbruken inkludert markert auke i talet på parkeringsplassar i sentrumsområdet, vil bidra til ei forverring av dagens køsituasjon.

Oppsummering

Vurderinga vår er at ei avgrensing av senterområdet på Straume bør bli definert og avgrensa i den komande behandlinga av kommunedelplanen for Straume. Før det har skjedd bør det ikkje opnast for større handelsetableringar som er i strid med dei statlege planretningslinene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.

Slik søknaden framstår no, blir utviklinga av området i stor grad bilbasert. Handelsvolumet det er søkt om er òg med på å gjere området til eit konkurrerande sentrum til dagens sentrum. På den måten vil dette handelsområdet kunne bidra til å svekke dagens sentrumsområde, særleg sidan Straume vil få ein betydeleg overkapasitet på handel.

Fylkesmannen sin konklusjon er at handelskonseptet det er søkt om, på ein del punkt strir mot statlege og regionale føringar for handelslokalisering, og er for omfattande i storleik til at det bør opnast for samtykke.

Vi vil minne om at regional planmyndigheit ikkje kan gi samtykke dersom Fylkesmannen kan vise til at planen openbart er i strid med nasjonale interesser (jf. Rundskriv T-2/09 «Ikraftsetting av ny plandel i plan- og bygningslova», side 26).

Med helsing

Rune Fjeld
ass. fylkesmann

Kjell Kvingedal
avdelingsdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:
Fjell kommune Postboks 184 5342 Straume