



Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, telefon
Morten Sageidet, 5557 2057
Egil Hauge, 5557 2350

Vår dato
10.07.2018
Dykkar dato
10.04.2018

Vår referanse
2017/8735 421.4
Dykkar referanse

Fjell kommune
Postboks 184
5342 Straume

Offentleg ettersyn - Fjell – gnr. 35 bnr. 498 m fl - Smålonane - næringsareal - detaljregulering

Vi viser til oversending datert 10.4.2018. Vidare viser vi til brev av 22.12.2017 om delegering av mynde til å samordne statlege motsegner til kommunale planar etter plan- og bygningslova. Endeleg viser vi til avtale om utsett svarfrist.

Bakgrunn

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. Det vert opplyst i oversendinga at planen legg til rette for om lag 19 000 m² næringsareal som skal nyttast til plasskrevjande- og detaljvarehandel fordelt på fire bygningar. Omfanget av detaljhandel er opplyst å vere 4000 m².

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

Statlege uttaler med motsegn til planen

I denne saka ligg det ikkje føre uttale med motsegn frå andre statlege etatar. Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) og Statens vegvesen (SVV) har i uttalene sine peika på ein del manglar ved planen, som dei meiner må rettast opp før planvedtak. Vi viser til desse uttalene.

Fylkesmannen si vurdering

Fylkesmannen har tidlegare gitt uttale i samband med Hordaland fylkeskommune si handsaming av planen som samtykkesak, jf. Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Vi uttalte då:

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 forventta bilbruken i sen-

trum 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 samanheng med det pågåande arbeidet med byvekstavgrensing for Bergensområdet. Grunnlaget for byvekstavgrensinga er å sikra nullvekst for privatbil. Omsøkte handelsetableringar kjem i motstrid med føremålet med byvekstavgrensinga.

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 retningslinjer for korleis sentrumsområde skal avgrensast. Sentrumsområdet på Straume i gjeldande kommuneplan oppfyller ikkje retningslinjene 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 underkommuniserer 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 overbelastninga. 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 planretningslinjene 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).

Statleg samordning – dialog med kommunen

På bakgrunn av vurderinga ovanfor og i tråd med Kommunal- og moderniseringsdepartementet sine tilrådde rutinar for Fylkesmannen si samordning i motsegnssaker har Fjell kommune blitt invitert til å drøfte dei aktuelle motsegnspunkta. Møtet vart halde den 19.6.2018 i Statens hus.

Til stades frå Fjell kommune

- Marianne Sandahl Bjorøy – ordførar
- Henning Ekerhovd – leiar komité plan og utvikling
- Lena Svalastog Garnes – avdelingsleiar plan
- Lisbeth Selstø – rådgjevar plan
- Isabella Netz – rådgjevar plan.

Frå Statens vegvesen

- Ingelin Garen – senioringeniør
- Mats Korneliussen – overingeniør
- Marian Dagfrid Barsnes – senioringeniør
- Odd Høydalsvik – sjefingeniør.

Frå Fylkesmannen

- Lars Sponheim – fylkesmann
- Rune Fjeld – assisterande fylkesmann
- Kjell Kvingedal – avdelingsdirektør
- Egil Hauge – fagdirektør
- Morten Sageidet – seniorrådgjevar.

Referat/ oppsummering

Fylkesmannen ønska velkommen. Kommunen orienterte om planen og hovudgrepa i han. Fylkesmannen gikk deretter igjennom dialogpunkta sine og desse vart drøfta. Vi gjev berre att konklusjonane frå møtet.

Konklusjon

I denne saka kom ein ikkje fram til semje. Det ligg såleis føre motsegn til planen, jf. vurderinga ovanfor når det gjeld grunngjeving og forankring.

Fylkesmannen viste etter dette til at Fjell kommune no vil kunne arbeide vidare med ei å få fram eit framlegg til løysing som kjem dei statlege/ regionale innvendingane i møte på ein slik måte at planen kan vedtakast av kommunen. Skulle kommunen som planstyresmakt i staden kome til at konfliktpunkta ikkje fullt ut let seg løyse, vil alternativet vere å be om formell mekling, jf. pbl. § 5-6.

Med helsing

Rune Fjeld
assisterande fylkesmann

Egil Hauge
fagdirektør

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Kopi til:

NVE - Norges vassdrags- og
energidirektorat

Hordaland fylkeskommune

Statens Vegvesen, Region Vest

Postboks 5091 Majorstua 0301 OSLO

Postboks 7900 5020 Bergen

Postboks 43 6861 LEIKANGER