



SAKSDOKUMENT

Utvalsaksnr	Utval	Møtedato
131/18	Komité for plan og utvikling	13.11.2018
5/19	Kommunestyret	21.02.2019

Detaljregulering for næringsareal på Smålonane, gnr. 35, bnr. 498 m.fl. - Straume. Sluttbehandling. Tiltakshavar: Straume Handelseiendom AS.

Samandrag av saka:

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.

Planen legg til rette for om lag 19 000 m² næringsareal, som skal nyttast til plasskrevjande- og detaljvarehandel fordelt på fire bygningar. Det vert vist til ei fordeling mellom 15 000 m² plasskrevjande handel (inkludert detaljvarer i store volum) og 4000 m² til detaljvarehandel.

Rådmannen ser positivt på at Straume er vurdert som eit attraktivt område for n ringsetableringar 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.

Kommunen har ikkje teke stilling til volumbasert varehandel i KDP Straume, og kommunen manglar føringar for å m ta konseptet i planframlegget. Rådmannen er kritisk til at det vert lagt til rette for detaljvarehandel utanfor det som i kommunedelplanen for Straume er sett av til sentrumsformål.

Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune har motsegnspunkt til at det kan etablerast detaljvarehandel utanfor sentrum. Motsegna vil truleg bli trekt dersom tiltakshavar går vekk frå detaljvarehandel i planområdet.

Planframlegget opnar framleis for detaljvarehandel, fordi å ta ut denne varetypen vil ekskludera store delar av handelstilbodet som kjem inn under volumbasert varehandel. Konseptet vil d  ikkje vera gjennomførbart i samsvar med tiltakshavar sitt ønskje.

Etter offentlig ettersyn er følgjande rekkjefølgjekrav innarbeidd:

Busslommer (o_SKH1-2) i Idrettsvegen

- Offentleg fortau i aust langs Idrettsvegen o_SF2
- Kulvert/undergang under Idrettsvegen for mjuke trafikantar
- Tilkomst via trapp mellom Danielsen skole og busslomma i aust

Elles ligg det allereie rekkjefølgjekrav internt i planområdet knytt til interne køyreveggar, fortau og gangveggar, aktivitetsområdet/sykkelbana og annan veggrunn.

Dersom komité for plan og utvikling vel å tilrå at planen vert godkjent, vil kommunen be fylkesmannen i Hordaland (FM) om ei om ei formell mekling før kommunestyret gjer endeleg vedtak. Dersom meklinga med FM ikkje fører fram, og kommunestyret godkjenner planen, vil saka bli sendt via FM til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endeleg avgjerd.

Rådmannen legg saka fram utan innstilling, men har skissert to alternative vedtak.

Innstilling:

Saka vert lagt fram utan innstilling.

Straume, den 26.10.2018

Steinar Nesse
Rådmann

Bjørn Erik Kristiansen
Plan- og eigedomssjef

Handsama i Komité for plan og utvikling - 13.11.2018:

Planen vart presentert av arealplanleggjar Lisbeth Selstø.

Felles framlegg v/Henning Ekerhovd, AP:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner Kommunestyret at detaljregulering for næringsareal på Smålonane, gnr. 35, bnr. 498 m. fl. - Straume, med plankart datert 17.09.18, føresegner datert 06.11.18 og planskildring datert 01.10.18, vert godkjent, med dei endringane som kjem fram av saka.

Framlegget frå Henning Ekerhovd vart samrøystes vedteke.

Tilråding i Komité for plan og utvikling - 13.11.2018:

Komité for plan og utvikling tilrår:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner Kommunestyret at detaljregulering for næringsareal på Smålonane, gnr. 35, bnr. 498 m. fl. - Straume, med plankart datert 17.09.18, føresegner datert 06.11.18 og planskildring datert 01.10.18, vert godkjent, med dei endringane som kjem fram av saka.

Handsama i Kommunestyret - 21.02.2019:

Framlegg frå Arbeidarpartiet v/Henning Ekerhovd:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner Kommunestyret at detaljregulering for næringsareal på Smålonane, gnr. 35, bnr. 498 m. fl. - Straume, med plankart datert 17.09.18, føresegner datert 06.11.18 og planskildring datert 01.10.18, vert godkjent, med dei endringane som kjem fram av saka.

Vedtaket vert sendt til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig behandling.

Grunngjeving:

Kommunestyret viser til Straumeplanen 2006 – 2018 der Smålonane er sett av til sentrumsføremål i *Kommuneplanens arealdel (KPA)*. Reguleringsplanen er i samsvar med føremålet. Tiltaket vil forsterke sentrum og handel i sentrum og i umiddelbar nærleik. Det er ca ti minuttars gange til det etablerte sentrum, og 800 meter til kollektivknutepunkt. Det er ikkje alternative lokasjonar for ei meir plasskrevjande handel i kommunen. Etablering av det planlagde handelskonseptet med plasskrevjande varer i tillegg til nokon få arealkrevjande handelskonsept, vil styrkje den lokale senterstruktur og skape ein meir bærekraftig tettstad i samsvar med «Regional plan for attraktive senter i Hordaland» og nasjonale retningslinjer.

Fjell kommune er ein samanslåingskommune og blir frå 01.01.2020 nye Øygarden kommune. Nye Øygarden kommune blir ein kommune med ca. 40.000 innbyggjarar og den nest største kommunen i nye Vestland Fylke.

Forsterkning av sentrumsområdet i Straume bidrar til å forsterke innbyggjaranes muligheit til å gjere alle innkjøp i eigen kommune. Handelsanalysen, som visar underdekning på handel i ny storkommune, underbygger dette. Handel med plasskrevjande varer vil til ei viss grad alltid være bilbasert. Tiltettelegging for handel som forsterkar sentrum vil samla sett bidra til mindre bruk av bil for handel og byggjer opp under nasjonale retningslinjer. Dette meiner vi er omsyn som må vektleggjast, jf sak 2013/4635 Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) sitt vedtak om etablering av Europris i Nome kommune.

Fjell kommune er invitert inn i forhandlingane om ein ny byvekstavtale for Bergensregionen. Nullvekst i personbiltrafikken er ein absolutt målsetting, men kan ikkje definerast uavhengig av det eksisterande handelsmønsteret. Det må være netto vekst som skal målast. Det ligg ikkje føre dokumentasjon som visar at netto bilbruk vil auka ved den planlagde etableringa. Definisjonen av plasskrevjande varer i regional plan er ikkje meint å være uttømmende og har vist seg for unyansert. KMD har dei seinaste åra sett på dei lokale forholda for ein framtidretta handel og har lagt ei breiare vurdering av omsynet til det lokale sjølvstyre, til grunn.

Kommunestyret i Fjell meiner tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel og statlige planretningslinjer. Tiltaket legg opp til effektiv arealbruk i eit sentralt område, med tilknytning til overordna vegnett og eit viktig knutepunkt for bruk av kollektivtransport. Tiltaket motverkar handelslekkasje til Bergen, som på sikt bidrar til redusert biltrafikk over kommunegrensen og bidrar til reduksjon av biltrafikk og klimautslepp.

Framlegget frå Henning Ekerhovd med grunngjeving vart **samrøystes** vedteke.

Desse hadde ordet i saka: Henning Ekerhovd, Tom Georg Indrevik, Atle Justad og Daniel Victor Sandvik.

Vedtak i Kommunestyret - 21.02.2019:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner Kommunestyret at detaljregulering for næringsareal på Smålonane, gnr. 35, bnr. 498 m. fl. - Straume, med plankart datert 17.09.18, føresegner datert 06.11.18 og planskildring datert 01.10.18, vert godkjent, med dei endringane som kjem fram av saka.

Vedtaket vert sendt til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endelig behandling.

Grunngjeving:

Kommunestyret viser til Straumeplanen 2006 – 2018 der Smålonane er sett av til sentrumsføremål i *Kommuneplanens arealdel (KPA)*. Reguleringsplanen er i samsvar med føremålet. Tiltaket vil forsterke sentrum og handel i sentrum og i umiddelbar nærleik. Det er ca ti minuttars gange til det etablerte sentrum, og 800 meter til kollektivknutepunkt. Det er ikkje alternative lokasjonar for ei meir plasskrevjande handel i kommunen. Etablering av det planlagde handelskonseptet med plasskrevjande varer i tillegg til nokon få arealkrevjande handelskonsept, vil styrkje den lokale senterstruktur og skape ein meir bærekraftig tettstad i samsvar med «Regional plan for attraktive senter i Hordaland» og nasjonale retningslinjer.

Fjell kommune er ein samanslåingskommune og blir frå 01.01.2020 nye Øygarden kommune. Nye Øygarden kommune blir ein kommune med ca. 40.000 innbyggjarar og den nest største kommunen i nye Vestland Fylke.

Forsterkning av sentrumsområdet i Straume bidrar til å forsterke innbyggjaranes muligheit til å gjere alle innkjøp i eigen kommune. Handelsanalysen, som visar underdekning på handel i ny storkommune, underbygger dette. Handel med plasskrevjande varer vil til ei viss grad alltid være bilbasert. Tiltettelegging for handel som forsterkar sentrum vil samla sett bidra til mindre bruk av bil for handel og byggjer opp under nasjonale retningslinjer. Dette meiner vi er omsyn som må vektleggjast, jf sak 2013/4635 Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) sitt vedtak om etablering av Europris i Nome kommune.

Fjell kommune er invitert inn i forhandlingane om ein ny byvekstavtale for Bergensregionen. Nullvekst i personbiltrafikken er ein absolutt målsetting, men kan ikkje definerast uavhengig av det eksisterande handelsmønsteret. Det må være netto vekst som skal målast. Det ligg ikkje føre dokumentasjon som visar at netto bilbruk vil auka ved den planlagde etableringa. Definisjonen av plasskrevjande varer i regional plan er ikkje meint å være uttømmende og har vist seg for unyansert. KMD har dei seinaste åra sett på dei lokale forholda for ein framtidretta handel og har lagt ei breiare vurdering av omsynet til det lokale sjølvstyre, til grunn.

Kommunestyret i Fjell meiner tiltaket er i samsvar med kommuneplanens arealdel og statlige planretningslinjer. Tiltaket legg opp til effektiv arealbruk i eit sentralt område, med tilknytning til overordna vegnett og eit viktig knutepunkt for bruk av kollektivtransport. Tiltaket motverkar handelslekkasje til Bergen, som på sikt bidrar til redusert biltrafikk over kommunegrensen og bidrar til reduksjon av biltrafikk og klimautslepp.

Dokument vedlagt saka:

- A. Plankart datert 17.09.2018
- B. Føresegner datert 06.11.2018
- C. Planskildring datert 01.10.2018
- D. Illustrasjonsplan datert 19.09.2018
- E. Merknadar til offentleg ettersyn
- F. ROS-analyse for planområdet datert 19.10.2018
- G. ROS-analyse for anleggsfase datert 14.09.2018

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 m² 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. Høgspintlina 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 leggjast 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.

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

«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».

Gjennom KDP er gjeldande utbyggingsplan for felt F/I-1 vidareført for området. Samstundes legg KDP føringar for framtidig bruk, ved å opna 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.

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 tilrådde planavdelinga å avventa 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 KPU. I førespurnaden viste dei til konseptet som 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. Eableringa kan medføre opp mot 70 arbeidsplassar.

Førespurnaden vart behandla i KPU 06.06.2017. I saka tilrådde 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 syklende. Vidare viste merknadane til at utbygginga må leggja vekt på god arkitektur og kvalitet.

Både fylkeskommunen og fylkesmannen uttrykte noko skepsis til tiltaket i uttalene sine. Det vart 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 leggja 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 m² 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

Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel set krav om samtykke ved planlegging av nytt/utviding av handelsareal til detaljvarer utanfor regionsenter, der samla bruksareal overstig 3000 m². Med mindre kommunen har fastsatt utstrekninga av regionsenteret, gjeld fylkeskommunen sine føringar om 800 m utstrekning. Planområdet ligg rett utanfor denne utstrekninga på 800 m, rekna i luftlinje frå dagens kollektivknutepunkt.

Samtykke til etablering skal gjevast av fylkeskommunen etter høyring hos fylkesmannen. Kommunen skal gje uttale til søknaden i samband med oversendinga til fylkeskommunen. Søknad om samtykke vart sendt inn i samband med detaljreguleringa for handelsareal på Smålonane, søknaden vart vurdert av formannskapet 4. april med følgjande uttale:

- 1. Etter ei samla vurdering meiner formannskapet at etableringa er ei naturleg vidareutvikling av Straume som regionsenter. Fjell kommune har i § 3.4 i gjeldande kommunedelplan for Straume 2005-2018, bestemt ein romsleg, ikkje uttømmende, retningslinje for type handel som inngår i plasskrevjande handel. Formannskapet meiner at føreslått handelskonsept er i tråd med definisjonen i kommunedelplanen.*
- 2. I overordna plan er området sett av til plasskrevjande handel. Kva som inngår i dette har utvikla seg sidan Straumeplanen vart vedteken i 2006. Aktuell tomt eignar seg godt fordi høgspenlinja set store føringar i høve til annan bruk. Handelskonsept som krev areal utover 1000 kvm, og av den grunn ikkje passar inn på tradisjonelle kjøpesenter, kan etablerast slik som planlagt i denne saka. Eksempel på slike konsept er Jula, Biltema, Plantasjen, Felleskjøpet og liknande.*
- 3. Planen vil også kunne bidra til å binde idrettsanlegga og skulen på søre Straume saman med resten av sentrum.*
- 4. Formannskapet viser vidare til vedtak i KPU 3. april 2018 kor punkt 5.2.2. som omhandlar daglegvare, vart fjerna.*
- 5. Formannskapet tilrår at det vert gitt samtykke til detaljhandel i stort volum ref. punkt 2, med inntil 4000 m².*
- 6. Formannskapet legg også til grunn at det for dette området skal gjelde same kvalitetskrav til utforming og parkering som for Straume sentrum.*

Søknaden vart vidare behandla av fylkesutvalet 21.06.2018 med følgjande vedtak:

Med heimel i Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel gir Fylkesutvalet ikkje samtykke til forretningsområde på Smålonane slik det er søkt om. Å opne for eit breitt handelstilbod på Smålonane vil vere med å svekke tilhøvet for handel i sentrum av regionsenteret Straume og bidra til auka biltransport. Det vert gitt samtykke dersom føresegnene i reguleringsplanen vert endra i samsvar med unntaka i den regionale føresegna.

Avslaget på søknaden vart seinare klagt på av tiltakshavar, og vart sendt som referatsak til formannskapet 07.10.18. Fylkeskommunen har enda ikkje behandla klagen.

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.

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, og det er det ikkje 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 (hovudleidning 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.

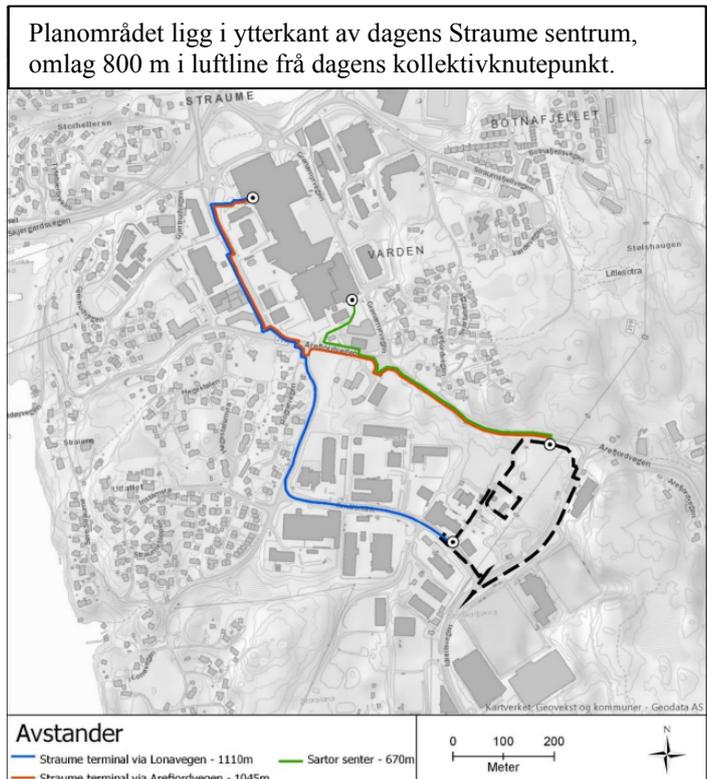
Tilkomst og trafikk

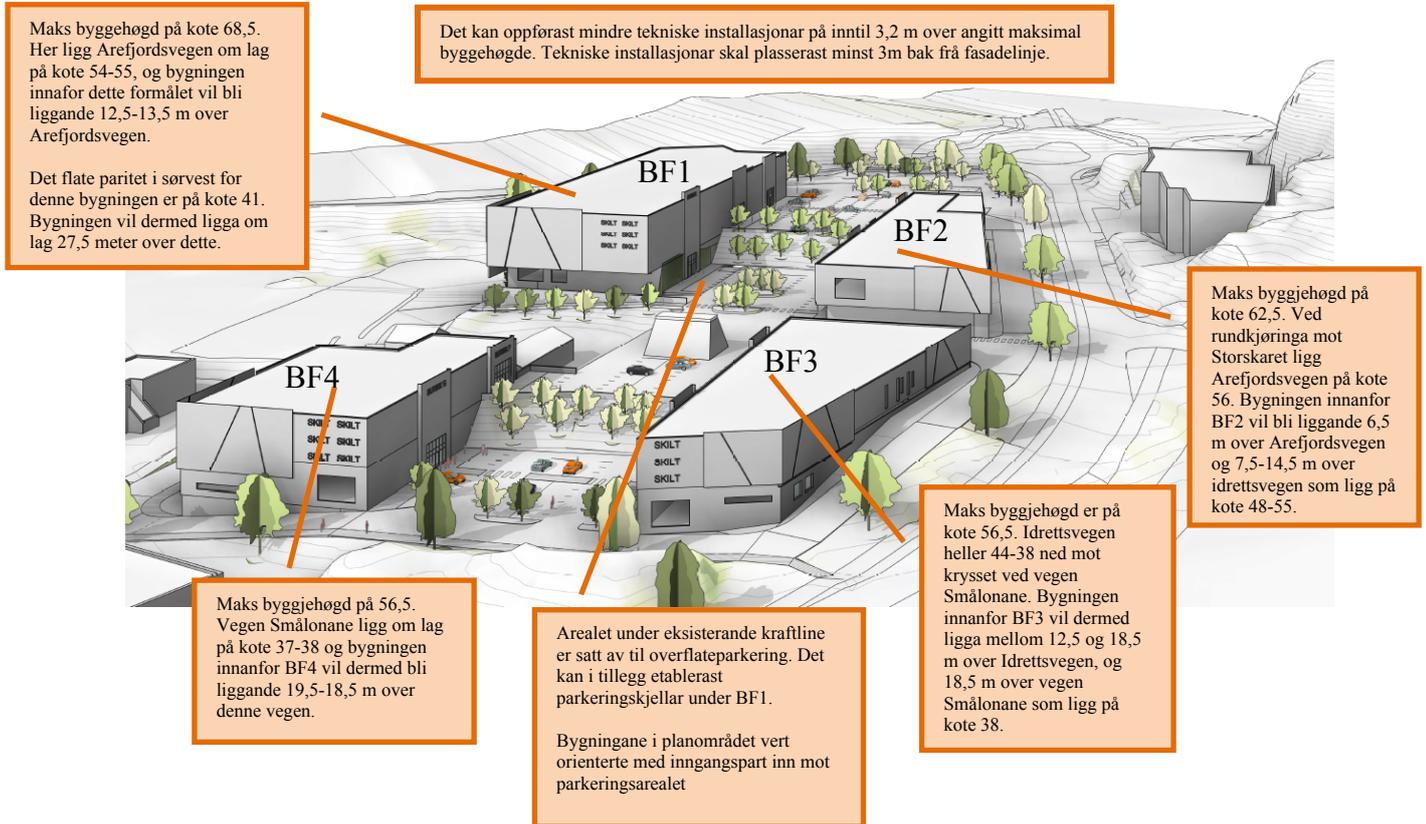
Tilkomst til planområdet er via Rv 209 Foldnesvegen, Fv 209 Arefjordvegen, Idrettsvegen og deretter Smålonane, eventuelt frå Arefjordvegen via Smålonane.

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 m² 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 m² plasskrevjande handel (inkludert detaljvarer i store volum) og 4000 m² til detaljvarehandel.





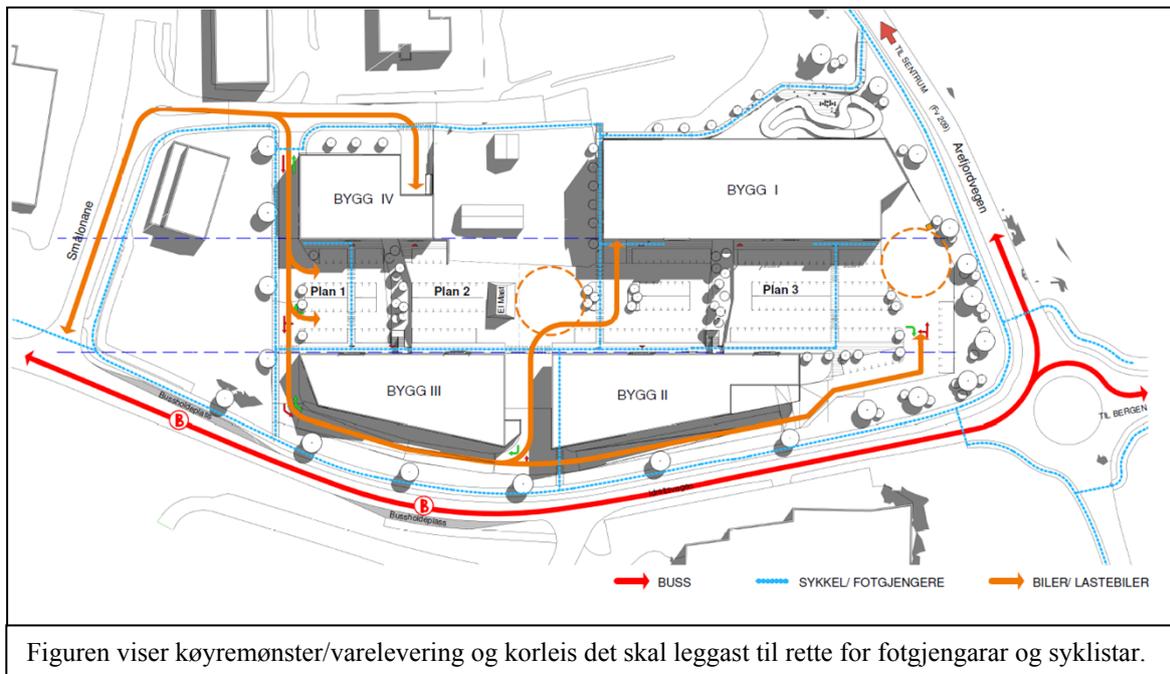
Parkering

Føresegnene i planframlegget gjev føringar for at det kan etablerast 305 parkeringsplassar for bilar. Dette er eit avvik frå parkeringskravet i arealdelen for kommuneplanen på 170 plassar.

Etter offentlig ettersyn er det satt krav om at det skal etablerast 1 sykkelparkingsplass pr. 1000 m² BRA. 25% av desse plassane skal plasserast skjerma ved inngangsparti. Resterande 75% skal plasserast lett tilgjengeleg i parkeringskjellar.

Veg og trafikk

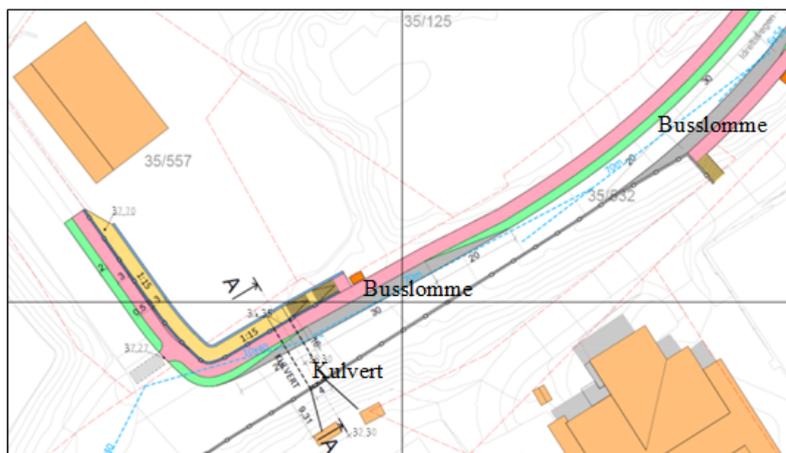
Planframlegget legg opp til å utbetra krysset mellom Idrettsvegen og Smålonane for å få naudsynt breidde på vegen til varelevering og betre sikt. I tillegg skal krysset frå Smålonane og inn mot planområdet utformast som eit T-kryss med ei dråpeforma vegøy som skal vera mogleg å køyra over for vogntog. 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 sykkelssystem, som igjen er kopla mot gang- og sykkelveg 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 ha ei breidde på 3 m, og vil ligga langs med sykkelbana, som vert omtalt lenger nede i saka.



Figuren viser køyremønster/varelevering og korleis det skal leggast til rette for fotgjengarar og syklistar.

Mjuke trafikantar

Fjell kommune har starta opp arbeidet med ei reguleringsendring av Idrettsvegen, for å etablera nye busslommer og ei trygg kryssing av idrettsvegen. Den pågåande reguleringsendringa legg til rette for trygg kryssing for gåande og syklande i ein undergang (kulvert) under idrettsvegen, rett ved krysset inn mot Smålonane.



Planframlegget har innarbeidd løysinga i planen som kommunen jobbar med i si reguleringsendring av Idrettsvegen. Etter offentlig ettersyn er det innarbeidd eit rekkjefølgjekrav i planframlegget om at kulverten og busslommene skal vera sikra opparbeidd før det kan søkjast om igangsetting innanfor planområdet for Smålonane.

Utomhusareal

Langs med bygg I er det lagt inn eit grøntareal (f_BAI), der det skal opparbeidast ei ein mindre aktivitetspark eller ei sykkelbane (pumptrack). Det er sett rekkjefølgjekrav til opparbeiding av dette grøntarealet. Området vil ha 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 leggast 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.
- Planting av rekkjer med tre for å dempa bygningane og parkeringsarealet.
- Tilgjenge for alle ved bruk av kontrastar, ledelinjer og rett stiging utan snublekantar.
- Lyssetting og møblering av grøntarealet f_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, kulvert, busslommer og sykkelbana.

Trafikkanalysen

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

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 trafikk-løysingar som tek i vare urbane kvalitetar.

Offentleg ettersyn av planframlegget:

Planframlegget låg ute til offentlig ettersyn i tida 10.4 – 22.05.2018, og det kom inn 9 merknader til planframlegget, der det også føreligg motsegn frå fylkesmannen i Hordaland (FM) og Hordaland fylkeskommune. I samband med motsegna frå FM vart det haldt drøftingsmøte den 19.06.18. Referatet frå dette dialogmøtet følgjer med den innsendt merknaden.

Ei oppsummering av merknadene og rådmannen si vurdering og kommentarar til desse følgjer nedanfor. Dei innkomne merknadane ligg som vedlegg til saka.

Fylkesmannen i Hordaland (FM)

FM har lagt inn motsegn til planen på følgjande punkt:

1. Fylkesmannen meiner at ei avgrensing av senterområdet på Straume bør definerast og avgrensast i den komande behandlinga av kommunedelplanen for Straume. Før kommunen har vedteke ei slik avgrensing bør det ikkje opnast for større handelsetableringar som er i strid med dei statlege planretningslinene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging.
2. Utviklinga av området blir i stor grad bilbasert. Handelsvolumet det er søkt om er òg med på å gjere området til eit konkurrerande sentrum til dagens sentrum.
3. På den måten vil dette handelsområdet kunne bidra til å svekke dagens sentrumsområde, særleg sidan Straume vil få ein betydeleg overkapasitet på handel.
4. 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.

For rådmannen si vurdering av merknadspunkta, sjå den samla vurderinga lengre ned i saka.

Hordaland fylkeskommune (HFK)

Utval for kultur, idrett og regional utvikling behandla planframlegget i møte den 18.06.18 og med følgjande vedtak:

1. Utval for kultur, idrett og regional utvikling ønskjer å stø opp om utvikling av Straume til eit attraktivt regionsenter, og er positiv til kommunens oppstart av rullering av kommunedelplanen. Reguleringsplan for Smålonane er lokalisert tett opp mot sentrum av regionsenteret og må sjåast i samanheng med regionsentersatsinga.
2. Planforslaget legg til rette for 19 000 m² med bilbasert handelstilbod. Utval for kultur, idrett og regional utvikling meiner planen vil vere med å svekke tilhøvet for handel i sentrum av regionsenteret Straume og bidra til auka biltransport, i strid med regionale føringar og nullvekstmålet.
3. Føresegnene i reguleringsplanen opnar for møbelsenter, teppesenter og utsal av kvite- og brunevarer med meir, dette er i strid med regional føresegn. Utval for kultur, idrett og regionalutvikling fremjar motsegn til dette punktet. Motsegn kan trekkjast dersom føresegnene vert endra til å opne for handel som er i samsvar med unntaka i den regionale føresegna.
- 4.

For rådmannen si vurdering av merknadspunkta, sjå den samla vurderinga lengre ned i saka.

Statens vegvesen (SVV)

1. I uttalen til oppstart viste SVV til at det ville vera ein føresetnad for planarbeidet at det vart lagt opp til ei utvikling av området som ikkje ville føra til auka trafikk, i strid med føresetnadane i kommunedelplan for Straume (KDP), 2008-2018. SVV viser derfor til at det vil vera viktig å vera restriktive med talet på parkeringsplassar, samstundes som det vert lagt til rette for eit tilstrekkeleg tal på sykkelparkeringsplassar og utforming av tiltak for mjuke trafikantar som reduserer behovet for bilparkeringsplassar. SVV meiner vidare at det ikkje er lagt godt nok til rette for å oppfylle kravet til sykkelparkeringsplassar i planframlegget i samsvar med kravet i KDP, slik det også går fram av rådmannen si vurdering av planframlegget.
2. I planframlegget er det vist eit areal med ei breidde på ca. 2,5 meter som er definert som «Anna veggrunn-grøntareal». Dette arealet er i planframlegget opparbeidd som eit fortau utan skilje mot parkeringsarealet til forsamlingshuset. Dette fører til at parkerte bilar okkuperer deler av fortausarealet og dermed reduserer trafikktryggleiken for mjuke trafikantar. Tilkomsten til eigedomen er heller ikkje løyst på ein tilfredsstillande måte i krysset til idrettsanlegget på gnr. 45, bnr. 121. Fjell kommune må sørge for at desse trafikkløysingane vert utført på ein måte som sikrar god trafikktryggleik både med omsyn til vegtrafikk og mjuke trafikantar.

Rådmannen sine kommentarar til merknadspunkta:

1. Det er etter offentleg ettersyn lagt inn krav til sykkelparkering i føresegnene.
2. Rådmannen er einig med SVV om at det er uheldig at det ikkje er fysisk skilje mellom parkeringa og gangareal eller tilfredsstillande avkjørsel. Det er også riktig at kommunen har ansvaret for trafikksikringstiltak langs Idrettsvegen, men her viser rådmannen tilbake til byggesaken for Straume Forum. Her ligg det ikkje føre ferdigattest, og tiltaka som SVV viser til må løysast før kommunen kan senda ut ferdigattest for Straume Forum.

Statnett

1. Ber om at føresegn nr.11.2 vert endra til «*Det er byggeforbud innanfor hensynssonen og alle tiltak i terreng skal godkjennes av ledningseier. Horisontale og vertikale avstandskrav i Forskrift om elektriske forsyningsanlegg skal overholdes*».
2. Statnett viser til at det ikkje er gjennomført ei tilstrekkelig ROS-analyse for byggefasen eller etter realisering av planframlegget. Dei meiner at planframlegget ikkje tek høgde for at det går 300 kV transmisjonsnett gjennom planområdet. Vidare viser dei til at det vert planlagt bygningskonstruksjonar innanfor byggegrensa og at det ikkje er teken omsyn til problemstillingar knytt til helse, miljø og tryggleik. Med bakgrunn i desse merknadane meiner Statnett at planframlegget ikkje er mogleg å realisera.

Rådmannen sine kommentarar til merknadspunkta:

1. Føresegnene er omarbeidd i samsvar med merknaden frå Statnett i § 7.1.
2. Tiltakshavar har vert i dialog med Statnett om løysingane i planframlegget. Statnett har gjennom denne dialogen godkjent løysinga som er innarbeidd etter offentleg ettersym. I denne løysinga er parkeringsanlegget erstatta med overflateparkering, og ROS-analysen for reguleringsplanen er oppdatert i samsvar med merknaden. Det er i tillegg utarbeidd ein eigen ROS-analyse for anleggsfasen, som omhandlar helse, miljø og tryggleik.

Brødrene Ulveseth Eigedom AS

Viser til at bygningar i planframlegget er plassert svært nær deira eigedomsgrenser. I tillegg er det lagt inn ein liten del av eit grøntareal på deira tomt. For å kunna plassera bygningane slik dei er viste i planframlegget må tiltakshavar inngå avtale med Brødrene Ulveseth AS.

Rådmannen sine kommentarar til merknadspunkta:

I plankartet ligg det ei byggegrense mot eigedommen på 4 m, som er i samsvar med avstandskravet mot nabo i plan- og bygningslova. Dersom det skal plantast til på eigedommen til Brødrene Ulveseth Eigedom AS, må dette løysast gjennom ein privat avtale.

Egill Danielsen Stiftelse

1. Viser til at etableringa vil føra med seg ein auke i trafikken langs med skule- og idrettsområdet. Dei meiner at trafikktryggleik ikkje er godt nok vurdert i analysegrunnlaget eller planframlegget, og at trafikkanalysen ikkje tek i opp seg at bustoppet vert flytta. Dei meiner vidare at Trafikkauken som utbygginga fører med seg vil kunna gje farlege situasjonar når elevane skal til og frå skulen. Auken i trafikk, særleg tungtrafikk, vil forverra tryggleiken for elevar, foreldre og tilsette ved skulen.
2. Dei ber om at tilkomstvegen til området vert flytta frå Smålonane til Arefjordsvegen, slik at Idrettsvegen ikkje vert belasta med ytterlegare trafikk. Om dette ikkje lar seg løysa forventar dei at det vert sett rekkjefølgjekrav om etablering av trafikksikringstiltak som fotgjengarundergang rett ved planlagt busslomme, fartsdemparar og lågare fartsgrense.

Rådmannen sine kommentarar til merknadspunkta:

I førstegangsbehandlinga av planframlegget viste rådmannen til at trafikkanalysen var mangelfull. Tiltakshavar har ikkje ønskt oppdatera denne analysen. Når det gjeld punktet i merknaden om å flytta tilkomsten til Arefjordsvegen, meiner rådmannen dette ikkje er eit betre alternativ. Ei ny avkjørsle frå Arefjordsvegen vil måtta gå over eksisterande gang- og sykkelveg, og dermed gjera situasjonen meir trafikk farleg for mjuke trafikantar i dette området. Etter offentleg ettersyn er det innarbeid rekkjefølgjekrav om etablering av kulvert og busslommer i Idrettsvegen, som kjem i møte delar av merknaden. For ei meir utfyllande vurdering av trafikksituasjonen er dette gjort i den samla vurderinga til rådmannen lengre nede i saka.

FAU Danielsen Barne og Ungdomsskule Sotra

1. Viser til at Idrettsvegen allereie i dag utgjer ein svært farleg del av skulevegen, og at ei vidare utbygging som medfører auke i trafikkmengda ikkje må skje før skulevegen og omsynet til mjuke trafikantar er sikra betre. Dei krev at det vert satt rekkjefølgjekrav til planfri kryssing ved busstoppet i Idrettsvegen. Langs veststida av Idrettsvegen meiner dei at det vil vera behov for busslommer som er store nok til at to bussar kan stoppa samtidig. I tillegg meiner dei at det må setjast av stopp og avstigingsplass for elvar som vert kjørt til skulen. Dei meiner vidare at det må setjast rekkjefølgjekrav til fartsdumper og heva gangfelt ved kryssing før rundkjøringa mot Storskaret og ved innkjørselen til Danielsen og Straume Forum.
2. FAU er også kritisk til at trafikkanalysen ikkje tek opp i seg framtidig situasjon, og ber om at det vert utarbeidd ein oppdatert trafikkanalyse som viser situasjonen etter at ny veg til Ebbesvik er bygd og Sotrasambandet er ferdigstilt.

Rådmannen sine kommentarar til merknadspunkta:

Etter offentleg ettersyn er det innarbeid rekkjefølgjekrav om etablering av kulvert og busslommer i Idrettsvegen, som kjem i møte delar av merknaden. Sjå elles kommentaren til merknaden ovanfor og den samla vurderinga til rådmannen lengre nede i saka.

Straume Forum AS

Ber om at fasadane mot Idrettsvegen står fram som opne og ikkje lukka for oppleveringa av området sett frå Straume Forum og Idrettsvegen.

Området mot Idrettsvegen bør ikkje brukast til oppbevaring av søppel og liknand, då deira lokale kan bli mindre attraktive dersom området mot Idrettsvegen vert "forslumma". Elles har dei kommentarar til merknad i frå Statens vegvesen.

Rådmannen sine kommentarar til merknadspunkta:

Sett ut i frå størrelsen og omfanget på varehusa vil handelsområdet kunna opplevast som lukka mot omgjevnadane. Tiltakshavar har gjennom planprosessen stått fast på at konseptet som dei ønskjer å utvikla avgrensar moglegheitene for meir opne fasadar. Sjå elles den samla vurderinga til rådmannen lengre nede i saka.

Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE)

Viser til at det høgspenlinja er vist med feil omsynssone.

Rådmannen sin kommentar til merknaden.

Omsynssona er no vist riktig ut i frå merknaden.

Vurdering:

Sidan rådmannen legg saka fram utan innstilling vert det trekt fram både positive og meir utfordrande moment ved planframlegget.

Varehandel

I førstegangsbehandlinga la rådmannen fram følgjande vurdering:

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.

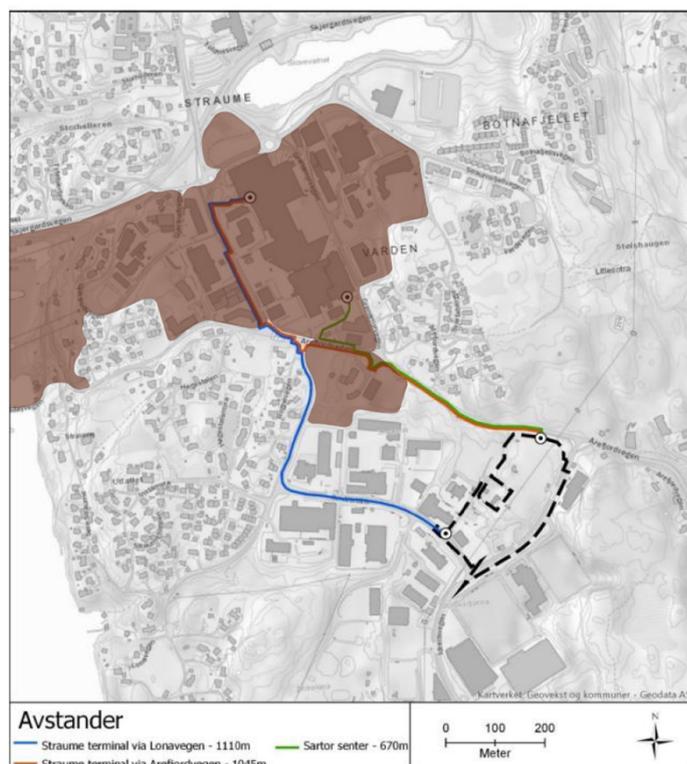
Kommunen har ikkje teke stilling til volumbasert varehandel i KDP Straume, og kommunen manglar føringar for å møte konseptet i planframlegget. Val av lokalisering er derfor utfordrande å ta stilling til i ein enkelt reguleringsplan. Vil den styrka handelstilbodet gjennom å tilby eit større varetilbod? 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 regulera kategoriar av varehandel.

Ønskje frå tiltakshavar om å leggja til rette for daglegvarehandel vart teke ut ved førstegangsbehandlinga, og planframlegget opnar ikkje lenger for dette handelstilbodet.

Planframlegget opnar framleis for detaljvarehandel, fordi å ta ut denne varetypen vil ekskludera store delar av handelstilbodet som kjem inn under volumbasert varehandel. Konseptet vil då ikkje vera gjennomførbart i samsvar med tiltakshavar sitt ønske.

Som vist i kartutsnittet til høgre, ligg planområdet utanfor areala som er regulert som sentrumsformål i KDP (vist som brunt



areal) og sentrumsavgrensinga på 800 m som ligg i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune har motsegnspunkt til at det kan etablerast detaljvarehandel utanfor sentrum. Motsegna vil truleg bli trekt dersom tiltakshavar går vekk frå detaljvarehandel i området.

Kvalitet og arkitektur

Som vurderinga i førstegangsbehandlinga av planen viser, meiner rådmannen at utforminga av handelsområdet ikkje tek godt nok omsyn til dei urbane måla for regionsenteret:

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.

Etter offentleg ettersyn har kommunen jobba saman med tiltakshavar om å sikra fleire kvalitetar i føresegnene til planen. Rådmannen er nøgd med at det er lagt opp til at verknaden av parkeringsareal og bygningar skal dempast med plantar og tre langs med Arefjordsvegen og Idrettsvegen. Ved politisk behandling vart det vist til at utbygging av Smålonane må ha same kvalitetskrav som Straume Sentrum. Sidan føringane i kvalitetsprogrammet for Straume er spesifikt knytt opp til dei ulike gatene i Straume sentrum er det vanskeleg å direkte overføre desse føringane til planar som vert liggjande utanfor avgrensinga for Straume sentrum. Det er delvis innarbeidd føringar som gjeld for Straume, ved at det er stilt krav til kvalitetar på dekket av gangvegen mellom Arefjordsvegen og Smålonane. Det er vidare innarbeidd meir tydelege krav til innhald til aktivitetsområdet nord i planområdet (sykkelbana). I tillegg ligg det allereie kvalitetskrav i planframlegget gjennom kvalitetsprogrammet som gjeld utforming av fasadar, planteskjerm mot omgjevnadane, universell utforming, lyssetting og møblering.

For å imøtekomma merknaden frå Statnett om byggjeforbodssone under høgspennten, er alle dei oppbygde parkeringsanlegga erstatta med overflateparkering. Samstundes er det opna opp for at det kan etablerast parkeringskjellar under byggeformålet BF1. Etter rådmannen si vurdering vil ikkje denne endringa påverka planområdet visuelt, då det ikkje vil vera plass til meir overflateparkering enn kva som låg i planframlegget som låg ute til offentleg ettersyn.

Trafikkauke

Rådmannen var ved førestegangsbehandlinga skeptisk til grunnlaget som vart nytta i trafikkanalysen. Med bakgrunn i at det i denne analysen ikkje tek høgde for den samla trafikkavviklinga i og rundt regionsenteret etter at Sotrasambandet er etablert, er det usikkert kva totalbelastinga handelsområdet vil føra med seg for framtida.

Parkering

I planframlegget er det lagt opp til ei lågare parkeringsdekning enn kravet i KPA. Rådmannen meiner at dette kan bidra til ei lågare trafikkauke enn kva eit bilbasert handelstilbod normalt legg opp til. Etter offentleg ettersyn er det i tillegg satt krav om parkeringsdekning for sykkel, og utforming og plassering av denne. Dette trur rådmannen igjen kan redusera behovet for bilparkeringsplassar.

Trafikktryggleik

Etter offentleg ettersyn er det lagt inn rekkjefølgjekrav om at trafikksikringstiltaka langs med Idrettsvegen skal vera sikra opparbeidd før det kan setjast i gang tiltak i planområdet. Rådmannen meiner at det vil vera viktig at det er på plass planfri kryssing for mjuke trafikantar og direkte tilkomst frå busslomme frå Straume Forum og Danielsen skole før utbygginga startar opp. Det er i tillegg lagt inn rekkjefølgjekrav om at busslommene skal vera sikra opparbeidd. Desse tiltaka vil samla sett auka trafikktryggleiken for elevane ved Danielsen, og planframlegget kjem her i møtet fleire av merknadspunkta som gjeld trafikksikring.

Barn og unge sine interesser

Når det gjeld vurdering av barn og unges interesser vert det vist til førstegangsbehandligna:

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 handelsenteret meir opent og inviterande. Innspelet vart ikkje innarbeidd av tiltakshavar med bakgrunn i den fastlåste bygningstypen for handelskonseptet.

Opparbeiding av aktivitetsområdet/sykkelbana er sikra opparbeidd gjennom rekkjefølgjekrav.

Naturmangfald

Naturmangfaldet vart vurdert i førstegangsbehandligna. Rådmannen kan ikkje sjå at det etter offentleg ettersyn er komen inn nye opplysingar som krev ny vurdering.

Endringar i planframlegget etter offentleg ettersyn

I føresegnene er det gjort språklege og tekniske forbetringar. Det er også lagt inn meir presise og utfyllande føresegner som gjeld temaa overvatn (§1.2), arkitektur, estetikk og kvalitet (§ 1.5, sykkelparkering (§ 5.8) og bandleggingssone for høgspentanlegg (§ 6.2).

Etter offentleg ettersyn er følgjande rekkjefølgjekrav innarbeidd:

- Busslommer (o_SKH1-2) i Idrettsvegen
- Offentleg fortau i aust langs Idrettsvegen o_SF2
- Kulvert/undergang under Idrettsvegen for mjuke trafikantar
- Tilkomst via trapp mellom Danielsen skole og busslomma i aust

Elles ligg det allereie rekkjefølgjekrav internt i planområdet knytt til interne køyrevegar, fortau og gangvegar, aktivitetsområdet/sykkelbana og annan veggrunn.

I plankartet er omsynssona under høgspentanlegget erstatta med ei bandleggingszone. Som følgje av at denne merknaden frå Statnett er imøtekommen utgår no dei oppbygde parkeringsareala under høgspentanlegget. Dermed vert det opna for at det kan etablerast parkeringskjellar under byggeformålet BF1. Både plankart, planskildring, føresegner og illustrasjonar er oppdaterte med denne endringa. I tillegg er det utarbeidd ein ROS-analyse for anleggs- og driftsfasen. ROS-analysen som følgde planen ved offentleg ettersyn er oppdatert med, og inneheld no vurderingar av sikring og stabilitet av mastepunkt.

Oppsummering:

Rådmannen er kritisk til at det vert lagt til rette for detaljvarehandel utanfor det som i kommunedelplanen for Straume er sett av til sentrumsformål. Motsegna frå fylkesmannen i Hordaland og Hordaland fylkeskommune har også bakgrunn i at det vert lagt til rette for detaljvarehandel i planområdet.

Rådmannen legg saka fram utan innstilling, men skisserer her to moglege alternative vedtak:

1. Komité for plan og utvikling tilrår:

Med bakgrunn i at planen er delvis i strid med kommunedelplan for Straume, og dei negative konsekvensane handelssenteret på Smålonane vil føra med seg for trafikksituasjonen på Straume og den vidare utviklinga av regionseteret, vert ikkje Detaljregulering for næringsareal på Smålonane, gnr. 35, bnr. 498 m. fl. – Straume godkjent.

2. Komité for plan og utvikling tilrår:

I medhald av plan- og bygningslova § 12-12, godkjenner Kommunestyret at detaljregulering for næringsareal på Smålonane, gnr. 35, bnr. 498 m. fl. - Straume, med plankart datert 17.09.18, føresegner datert 06.11.18 og planskildring datert 01.10.18, vert godkjent, med dei endringane som kjem fram av saka.

Dersom komité for plan og utvikling vel å tilrå at planen vert godkjent, vil kommunen be fylkesmannen i Hordaland (FM) om ei om ei formell mekling før kommunestyret gjer endeleg vedtak. Dersom meklinga med FM ikkje fører fram, og kommunestyret godkjenner planen, vil saka bli sendt via FM til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for endeleg avgjerd.