



## DET KONGELEGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

*Kommunal- og moderniseringsministeren*

Fylkesmannen i Vestland  
Statens hus, Njøsavegen 2  
6863 LEIKANGER

Dykkar ref

Vår ref

Dato

19/3280-18

12. mai 2020

### **Øygarden kommune - motsegn til reguleringsplan for Smålonane**

**Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjenner reguleringsplan for Smålonane i Øygarden kommune. Departementet har lagt vekt på at planområdet ligg i direkte nærleik til Straume sentrum, som er peikt ut som regionalt senter i Regional plan for attraktive senter i Hordaland.**

#### **Bakgrunn**

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til Fylkesmannen i Hordaland (no Vestland) sitt brev av 18. juni 2019. Reguleringsplan for Smålonane i tidlegare Fjell kommune (no Øygarden kommune) er sendt til departementet for avgjerd etter plan- og bygningslova § 12-13. Hordaland fylkeskommune og Fylkesmannen i Hordaland har hatt motsegn til planen.

Reguleringsplan for Smålonane i Straume blei vedtatt av Fjell kommunestyre 21. februar 2019. Føremålet med planen er å regulere området til varehandel, både plasskrevjande varer og detaljhandel. Reguleringsplanen legg til rette for 19 000 m<sup>2</sup> handelsareal, av dette 4 000 m<sup>2</sup> til detaljhandel og 15 000 m<sup>2</sup> til plasskrevjande varer. Føresegnene til planen seier at plasskrevjande varer omfattar sal av bilar og motorkøyretøy, båtar, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggjevarer, hagesenter, møbelsenter, teppesenter og utsal av kvite- og brunevarer, med meir.

I arealdelen til kommuneplanen (2015-2026), vedtatt 18. juni 2015, er området vist som sentrumsområde. Det er ei vidareføring av arealformålet i tidlegare kommuneplan. Føresegna til kommuneplanen seier at kommunedelplanen for Straume blir ført vidare. I

kommunedelplan for Straume (2005-2018), vedtatt 30. mars 2006, er arealet avsett som nærings- og forretningsområde. I kommunedelplan for Straume Sentrum er storleik på anbefalt sentrumsutstrekning på 800 meter illustrert i høve til retningslinene i kommunedelplanen. Reguleringsplanen for Smålonane ligg så vidt utanfor denne sentrumsutstrekninga, men likevel i gangavstand frå sentrum.

**Fylkesmannen i Hordaland** har i brev av 10. juli 2018 motsegn til reguleringsplanen grunna konflikt med regional føresegn for handel i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Fylkesmannen meiner at planen er i strid med retningslinene i den regionale planen om utstrekning og utforming av sentrumsområde, og at den tillét for mykje detaljhandel.

Fylkesmannen vurderer at handelskonseptet i planen er bilbasert og i strid med statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Handelsvolumet det er søkt om, vil gjere området til ein konkurrent til eksisterande sentrum og bidra til å svekke sentrumsområdet, særleg sidan Straume vil få ein betydeleg overkapasitet på handel.

Fylkesmannen meiner at sentrumsområdet på Straume bør bli definert og avgrensa i den komande behandlinga av kommunedelplanen for Straume. Før ei slik kommunedelplan er vedtatt, bør det ikkje opnast for større handelsetableringar som tillét detaljhandel.

**Hordaland fylkeskommune** har i brev av 26. juni 2018 motsegn til at reguleringsplanen opnar for handel som er i strid med regional føresegn for handel i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Fylkeskommunen 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. Hordaland fylkeskommune viser til at føresegnene i reguleringsplanen opnar for møbelsenter, teppesenter og utsal av kvite- og brunevarer med meir, og meiner at dette går utover definisjonen av plasskrevjande varer i regional føresegn.

**Meklingsmøte** i saka blei halde 14. desember 2018, utan at partane kom til semje.

**Fjell kommune** v/ kommunestyret vedtok reguleringsplanen 21. februar 2019, utan å ta motsegnene til følge. Kommunen er ikkje samd i at reguleringsplanen er i strid med regional plan, og meiner at planen vil forsterke sentrum og handel i sentrum ved at innbyggjarane får auka moglegheit til å gjere alle innkjøp i eigen kommune. Kommunen viser til at handelsanalysen, som synar underdekning på handel i ny storkommune, underbyggjer dette. Kommunen legg òg vekt på at plasskrevjande varer til ei viss grad alltid vil vere bilbasert. Tilrettelegging for handel som forsterkar sentrum, vil samla sett bidra til mindre bruk av bil for handel, og motverke handelslekkasje til Bergen. Kommunen ønsker å leggje til rette for ein effektiv arealbruk i eit sentralt område, med tilknytning til overordna vegnett og eit viktig knutepunkt for bruk av kollektivtransport. Dette meiner kommunen på lang sikt vil bidra til redusert biltrafikk over kommunegrensa.

**Møte og synfaring** blei gjennomført 10. oktober 2019 med representantar frå Fjell kommune, Hordaland fylkeskommune, Fylkesmannen i Hordaland, Miljødirektoratet, Klima- og miljødepartementet og Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Utbyggjar var òg med.

**Klima- og miljødepartementet** skriv i brev av 15. november 2019 at reguleringsplanen for Smålonane er i strid med føresegn i Regional plan for attraktive senter i Hordaland, statlege

planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og nasjonale klimamål. Klima- og miljødepartementet er einig med fylkesmannen og fylkeskommunen i at næringsområdet i hovudsak bør brukast til plasskrevjande varer som eignar seg i randsonen av tettstaden, og at det ikkje bør opnast for detaljhandel som vil gi auka transport og konkurrere med tilbod i sentrum.

Departementet har forståing for at kommunen ønskjer å tilby innbyggjarane eit godt handelstilbod, men vurderer at det er til ulempe for samfunnet å skulle plassere ei nyetablering av detaljhandel av ein slik storleik utanfor sentrum, då dette vil føre til auka persontrafikk. Klima- og miljødepartementet viser òg til at det vil vere uheldig å opne for eit så stort omfang av detaljhandel i utkanten av sentrum, før det er gjort ei heilskapleg vurdering av avgrensinga av sentrumsområdet i den pågåande rulleringa av kommunedelplanen for Straume. Etter ei heilskapleg vurdering tilrår departementet at motsegnene blir tekne til følgje.

### **Kommunal- og moderniseringsdepartementet si vurdering**

Etter plan- og bygningslova § 5-4 første ledd kan statleg og regionalt organ fremje motsegn i spørsmål som er av nasjonal eller vesentleg regional betydning, eller av andre grunnar er av vesentleg betydning for organet sitt saksområde. Etter § 12-13 andre ledd avgjer departementet om motsegna skal bli tatt til følgje. Departementet kan gjere naudsynte endringar i planen. I denne saka har fylkesmannen og fylkeskommunen motsegn til kva slags handel som kan etablerast innanfor reguleringsplanen for Smålonane.

Departementet har vurdert saka i høve til dei statlege planretningslinjene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging og Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Dei statlege planretningslinjene skal leggje til rette for at handelsverksemd vert lokalisert ut frå ei regional vurdering, tilpassa eksisterande og planlagd senterstruktur og kollektivknutepunkt. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremje utvikling av kompakte byar og tettstader, redusere transporten og leggje til rette for klima- og miljøvennlege transportformer. I høve til klimaforliket er det eit mål at veksten i persontransporten i storbyområda skal bli tatt med kollektivtransport, sykkel og gange.

Regional plan for attraktive senter i Hordaland er ein plan for senter og senterstruktur i Hordaland, og om lokalisering av tenester og handel. Hovudmålet for den regionale planen er å sikre attraktive senter som fremjar livskvalitet, robust næringsliv og miljøvennleg transport. Sentera skal leggje til rette for vekst i heile fylket. Den regionale planen har føresegn om både fastsetting av sentrumsutstrekning og om lokalisering av detaljhandel. I planføresegn 4.1 i den regionale planen står det at nytt bruksareal for detaljhandel berre er tillate i fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelssenter og lokalsenter, slik desse er definert i regional plan, eller i kommunal plan der det er fastsett sentrumsutstrekning. Der det ikkje er fastsett ei sentrumsutstrekning i kommunal plan, gjeld retningslinjer for arealplanar i sentrumsområde i den regionale planen.

Motsegnene i saka handlar særleg om tilhøvet til føresegnene 4.1 i den regionale planen, og unntaka frå desse. Planen gjer unntak for ny eller utvida detaljhandel med opptil 3 000 m<sup>2</sup> samla bruksareal, når lokaliseringa skjer i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter. Vidare

gjeld det unntak for detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.

Føresegna til reguleringsplanen for Smålonane opnar for 4 000 m<sup>2</sup> samla bruksareal for detaljhandel. Dette er 1 000 m<sup>2</sup> meir enn unntaket i den regionale planen. Føresegnene for plasskrevjande varer er definert som sal av bilar og motorkøyretøy, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre større byggjevarar, hagesenter, møbelsenter, teppesenter og utsal av kvite og brunevarer med meir. Dette er ein utvida definisjon av plasskrevjande varer samanlikna med korleis dette er omtala i planføresegna i den regionale planen.

Departementet har i si vurdering lagt vekt på at Smålonane ligg i direkte nærleik til Straume sentrum, som er definert som regionalt senter i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Det er gangavstand mellom eksisterande senter og planområdet. I tråd med Regional plan for areal- og transport i Bergensområdet 2017 – 2028 skal dei regionale sentra leggje til rette for at tenester, handel, arbeidsplassar, fritids- og kulturtilbod blir lokalisert saman for å skape best mogeleg tilbod for innbyggjarane. Departementet har og lagt vekt på behovet for å legge til rette for eit godt handelstilbod for befolkninga i den nye Øygarden kommune, og som kan motverke handelslekkasje til Bergen.

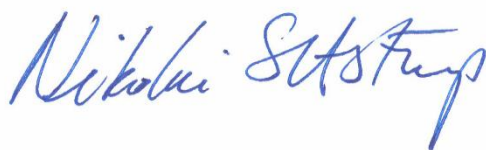
Departementet meiner difor at det kan opnast for etablering av eit handelsenter for i hovudsak plasskrevjande varer på Smålonane, i tråd med føresegnene i reguleringsplanen. Saman med eksisterande handelstilbod i Straume kan eit slikt senter for plasskrevjande varer bidra til å styrke Straume som regionalt senter, og gi eit betre regionalt og lokalt handelstilbod. Etter departementet sitt syn bør det ikkje opnast for eit stort omfang av detaljhandel innanfor planområdet. Departementet meiner likevel at inntil 4000 m<sup>2</sup> bruksareal til detaljvarehandel er akseptabelt ut frå lokaliseringa nær Straume. På same grunnlag meiner departementet at det kan akseptast at kommunen utvider avgrensinga av kva som er å rekne som plasskrevjande varer noko i høve til den regionale planen.

### Vedtak

**I medhald av plan- og bygningslova § 12-13 andre ledd, godkjenner Kommunal- og moderniseringsdepartementet reguleringsplan for Smålonane, 35 bnr. 498 m.fl. vedtatt av Fjell kommunestyre 21. februar 2019.**

For kunngjering gjeld plan- og bygningslova § 12-12, siste ledd.

Med helsing



Nikolai Astrup

Kopi

Klima- og miljødepartementet  
Miljødirektoratet  
Vestland fylkeskommune  
Øygarden kommune