

Meland kommune
Postboks 79
5906 FREKHAUG

Dato: 31.03.2017
Vår ref.: 2014/11145-14
Saksbehandlar: hanengu
Dykkar ref.:

Fråsegn til forslag til endring av områderegulering for Frekhaug senter - Meland kommune

Vi viser til brev datert 20.02.2017 om høyring av forslag til endring av områderegulering for Frekhaug senter. Hovudføremålet i planen er sentrumsføremål. Forslaget som no er på høyring inneber mindre endringar av områdeplanen som vart vedteken i 2014. Føremålet er i hovudsak i samsvar med kommuneplan der området er sett av til sentrumsføremål. Kommunen har ikkje vurdert om planendingane utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Hordaland fylkeskommune vurderer reguleringsendringane ut i frå fylkeskommunens sektoransvar og målsettingar i regionale planar, i tillegg til oppstartmeldinga i brev av 14.10.2015.

For utfyllande planfaglege råd viser vi til internettsidene våre: <http://www.hordaland.no>.

Vurdering

Planfaglege merknader

Høyringa gjeld mindre endringar av områderegulering for Frekhaug senter som vart vedteken i april 2014. Hordaland fylkeskommune viser til vår fråsegn til då planen var på høyring i 2014 der vi uttalte at planen har gjennomgåande gode grep for å styrke Frekhaug som eit attraktivt kommunesenter, med fokus på eit tett og kompakt sentrum med kvartalstruktur og funksjonsblanding. Planen er og i tråd med mål og intensjonar i Regional plan for attraktive senter som har blitt vedteken etter at områdeplanen var på høyring sist.

I denne høyringa vurderer Hordaland fylkeskommune konkret dei endringane som er føreslått, og vurderer ikkje heilskapen i planen på nytt.

Om føresegner for utbyggingsavtale

Ei av dei føreslåtte endringane er å ta inn ei føresegn som seier at «før det vert gitt byggjeløyve skal det liggja føre underskriven utbyggingsavtale mellom tiltakshavar og Meland kommune...».

Vi vil peike på at utbyggingsavtaler er eit frivillig verktøy som kommunane kan tilby utbyggerar. Kommunen kan likevel ikkje krevje utbyggingsavtale for å gå vidare med eit planforslag eller byggesak. Ein utbyggingsavtale er eit verktøy som kan bli brukt slik at ein utbygger frivillig oppfyller føresetnader i lov eller plan, slik at området blir byggeklart. Avtalen kan altså oppfylle rekkefølgjekrav eller oppfylle krav til utbygging av infrastruktur. Eit vanleg grunnlag for utbyggingsavtale er at det føreligg rekkefølgjekrav i ein vedtatt plan. Vi rår til at forslaget til føresegner vert endra i tråd med dette.

Senterstruktur og handel

Regional plan for attraktive senter i Hordaland er vedteken etter områdeplan for Frekhaug senter. Den regionale planen har føresegner for arealbruk knytt til handel. Føresegna slår fast at dersom samla eller nytt bruksareal for handel overstig 3000 m², krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Hadde områdeplan for Frekhaug vore på første gangs høyring ville den dermed utløyst krav om samtykke. Hordaland fylkeskommune har vurdert at ein no i hovudsak vurderer dei endringane som er føreslått.

Områdeplan for Frekhaug har føresegner som sikrar at forretning og handel i hovudsak skal ligge i første etasje. Dette betyr at endringane med ei viss auke i byggehøgder ikkje vil føre til at planen opnar for vesentleg meir handel enn det som allereie ligg i godkjent plan. Hordaland fylkeskommune vil på denne bakgrunn ikkje krevje samtykkehandsaming no. Vi vil likevel understreke at planen burde hatt meir konkrete føresegner for kor mykje handel planen opnar for totalt sett. Dette burde vore vurdert gjennom ei handelsanalyse der ein konkret dimensjonerte handelsbehovet i Frekhaug senter ut i frå nivået i senterstrukturen og sett i høve til handelsomlandet.

Hordaland fylkeskommune understrekar at sidan samtykkevurdering ikkje vert gjennomført i samband med områdeplanen, vil dette medføre at framtidige byggesøknader og detaljreguleringar innanfor planområdet vil måtte bli vurdert i forhold til den regionale planføresegna. Dersom samla bruksareal for handel i desse enkeltsakene overstig 3000 m², vil det krevje samtykke frå fylkeskommunen. For å vurdere samtykke vert det stilt krav om handelsanalyse.

Som oppfølging av den regionale planføresegna vert det anbefalt at kommunane gjennomfører ei overordna handelsanalyse i samband med kommuneplanen. Gjennomføring av ei slik overordna analyse gjer at kravet om handelsanalyse i enkeltsakene fell bort. Vi er klar over at Meland har ei relativt fersk kommuneplan, men meiner at kommunen kan utarbeide ei handelsanalyse i ein eigen oppfølgingssak til kommuneplanen. Denne vil kunne vere eit grunnlag for framtidige samtykkevurderingar i kommunen og vil forenkle arbeidet med enkeltsakene knytt til handel i kommunen i framtida.

Kulturminne og kulturmiljø

Vi har i dag ikkje kjennskap til automatisk freda kulturminne eller nyare tids kulturminne med regional eller nasjonal interesse innanfor planområdet. Vi har difor ingen merknad når det gjeldomsynet til kulturminneinteressar.

Elles gjer vi merksam på meldeplikta etter kulturminnelova § 8, 2. ledd. Dersom automatisk freda kulturminne som gjenstandsfunn, flekkar med trekol eller konstruksjonar vert avdekt under gjennomføring av tiltaket, må dette straks meldast til Hordaland fylkeskommune, og arbeid stansast til funnet er vurdert.

Konklusjon

Hordaland fylkeskommune har merknader til planforslaget når det gjeld senterstruktur og handel. Vi ber om at desse merknadene vert teke omsyn til i prosessen vidare.

Eva Katrine R. Taule
fagleiar kommunal plan

Hans-Christian Engum
spesialrådgjevar

Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.

Saksbehandlar:

Hans-Christian Engum, Seksjon for plan, REGIONALAVDELINGA

Monica Cecylia Serafinska, Fylkeskonservator, KULTURAVDELINGA

Kopi til:

Fylkesmannen i Hordaland

Statens vegvesen - Region Vest