

# SAKSPAPIR

| Saksnr | Utval                          | Type | Dato       |
|--------|--------------------------------|------|------------|
| 091/21 | Plan- og kommunalteknisk utval | PS   | 27.10.2021 |
| 079/21 | Formannskapet                  | PS   | 03.11.2021 |
|        | Heradsstyret                   | PS   |            |

| Saksbehandlar   | ArkivsakID |
|-----------------|------------|
| Pelle Engeseter | 21/2481    |

## Politisk avklaring: Endring av reguleringsplan for Oddalsmyra næringspark gnr.4 brn.120

### Vedlegg:

Søknad om oppstart av reguleringsplanarbeid\_Oddalsmyra\_10.09.2021

5464 reguleringsføresegner mai 08

Trafikkvurdering\_Oddalsmyra\_01.06.2021 (002)

Regional-plan-for-attraktive-senter-i-hordaland

### Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve løyve til reguleringsarbeid for å etablere daglegvarebutikk på Oddalsmyra.

### Plan- og kommunalteknisk utval - 091/21

#### PL - behandling:

Øyvind Litland, AP, ønskja sin gildskap vurdert. Grunngeving: han er bestefar til dotter av Nils Skjerping, som er utbyggjar.

-----  
Øyvind Litland, AP, forlet møte.

Johannes Haugland, SP, møtte som vara.

#### AVRØYSTING gildskap

Øyvind Litland vart samrøystes kjend ugild, jf. fvl. § 6 andre ledd.

-----  
Ragnar Tyssbotn, FRP, gjorde slikt framlegg: Saka vart oversendt til heradsstyret utan innstilling. Grunngeving: Saka kan potensielt ha store ringverknader for kommunen og sentrumsstrukturen i kommunen. Planutvalet har dermed ikkje delegert mynde til å handsame denne saka.

#### AVRØYSTING:

Rådmannen sitt framlegg - 4 røyster (1H, 1KRF, 2SP)  
Ragnar Tyssebotn, FRP, sitt framlegg - 1 røyst (1FRP)

#### PL - vedtak:

Utvalet rår til at det ikkje vert gjeve løyve til reguleringsarbeid for å etablere daglegvarebutikk på Oddalsmyra.

## Saksopplysningar:

### Saksopplysningar:

Plankonsulent Ard Arealplan, saman med tiltakshavar Osterøy K AS, har vore i kontakt med planavdelinga i Osterøy kommune med tanke på å starte opp reguleringsarbeid som skal leggje til rette for etablering av daglegvarebutikk i Oddalsmyra næringspark. Gjeldande plan for området, Oddalsmyra næringspark (PlanID 463020070100), opnar ikkje for etablering av detaljhandel. Det er difor naudsynt med ein politisk prinsippavklaring for å avklare om det kan startast opp med reguleringsarbeid med tanke på å etablere ein daglegvarebutikk på Oddalsmyra.

## Bakgrunn

### Planstatus

I vedteken plan for Oddalsmyra næringspark er det aktuelle området regulert til kombinerte føremål

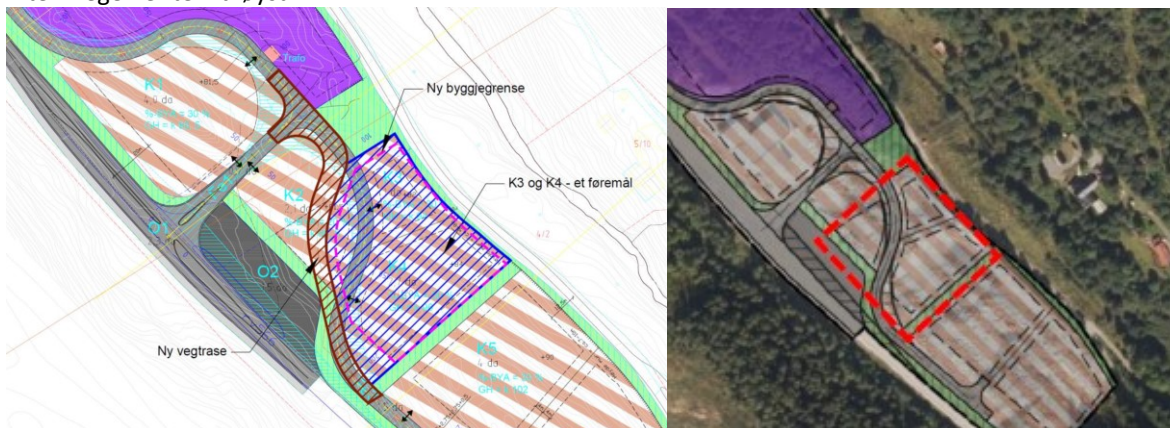
**«Industri/offentlege bygningar/forretning», med tilhøyrande føresegn 8.3:**

*Områda kan nyttast til industri- og lagerområde. Det kan oppførast bygg for lettare produksjon, lager, verkstad etc. med tilhøyrande kontor. Områda kan også nyttast til offentlege bygningar/funksjonar. Maksimum tillatt takvinkel er sett til 10 grader.»*

Gjeldande detaljregulering for Oddalsmyra næringspark er utarbeidd etter ein eldre utgåve av plan- og bygningslova (lov av 1985). Rettleiaren til 1985 versjonen av plan- og bygningslova er tydeleg på at kva som ligg under «kombinerte føremål» skal detaljerast. Planskildringa opnar heller ikkje for at føremålet kan omfatte detaljhandel. Det er heller ikkje innhald i saksframlegg, vedtak eller saksførebuande materiale som viser til at det kan etablerast detaljhandel på Oddalsmyra næringspark. Tiltaket er difor i strid med vedteken plan. I gjeldande KPA er arealet satt av til offentleg- og privat tenesteyting. Å regulere området med tanke på å etablere ein daglegvarebutikk er difor i strid med overordna plan.

### Om tiltaket

I innsendt planinitiativ er det skissert løysingar for ein framtidig daglegvarebutikk. Det er anslått at areal til ein ny butikk skal vere på 1300 m<sup>2</sup>, og det er estimert ein omsetnad på mellom 40-60 millionar pr år. Figur 1 viser tenkt løysing i samanheng med vedteken reguleringsplan. Skissa viser eit felt på over 4 daa og anslått BYA vil vere på 80-90%. I vedteken plan består området av 2 felt med 30% BYA og vegareal. Figur 1 viser også korleis internvegen er tenkt løyst.



Figur 1. Skisser som viser området reguleringsinitiativet omfattar.

I eit eventuelt vidare reguleringsarbeid så vil det bli stilt krav om at nasjonale, regionale og kommunale føringar for reguleringsarbeid vert følgt. Løysingar for trafikk, tilhøve til mjuke trafikantar, parkeringsplassar, avrenning mot elv og liknande vil difor verte avklart i det vidare planarbeidet.

Vidare reguleringsarbeid i denne saka vil følgje plan- og bygningslova sine regler for ordinær planprosess. Ein prinsippavklaring vil difor ikkje sette krav til varslar, medverknad, høyring og liknande til side.

### Tiltakshavar si grunngjeving

Tiltakshavar har i planinitiativet levert ei liste med argument for at det bør opnast for å etablere ein

daglegvarebutikk på Oddalsmyra. Argument det vert vist til er mellom anna:

- Det vil vere ein praktisk fordel for pendlarar og andre forbipasserande å få tilgang til ein daglegvarebutikk som ligg strategisk til ved innfarts-/utfartsåra til Osterøy. Denne strategiske lokaliseringa vil gje auka omsetjing og skape nye arbeidsplassar på Osterøy. Det er venta at butikken vil bidra med ca. 12-15 årsverk, fordelt på 25 tilsette
- Etablering av ny Kiwi daglegvarebutikk på Oddalsmyra vil i stor grad hente omsetning frå dagens

handelslekkasje ut av kommunen (Arna/Åsane). Butikken vil i mindre grad hente omsetning frå eksisterande daglegvarebutikker og etableringa vil hente noko frå den generelle aukinga i markedet

- Dagens kjøpmann på Kiwi Haus blir involvert i drifta av den moglege nye butikken. Dette for å ta vare på og vidareutvikle lokale interesser.

## Vurdering

Rådmannen meiner at etablering av daglegvarebutikk på Oddalsmyra korkje er i samsvar med regionale føringar for etablering av daglegvarebutikk eller med kommunal arealstrategi og intensjonen i kommuneplanens samfunnsdel om vidare senterutvikling.

Dei eksisterande butikkane i kommunen ligg plassert i definerte sentrumsområde og bidrar til å styrke eksisterande lokalsentra. Oddalsmyra er ikkje definert som lokalsenter. Med omsyn til kommunen sitt busetnadsmønster og ynskje om å bevare bygdene som gode, levande lokalsentra, er plassering av detaljhandel særskild viktig. Ringverknadane av å ha ein daglegvarebutikk i ein bygd er store.

Rådmannen er samd med tiltakshavar i at det er stor handelslekkasje ut av kommunen, og at det er ynskjeleg med tiltak som medverkar til å redusere denne lekkasjen. Rådmannen er likevel kritisk til at det vert etablert daglegvarebutikk på Oddalsmyra som tiltak mot handelslekkasje. Hovudargumentet her er at daglegvarebutikk vil verke negativt inn på etablerte daglegvarebutikker i Valestrand/Hauge og i Lonevåg. Rådmannen meiner ein må arbeide for å styrkje dei etablerte sentra i kommunen.

Argumenta for ikkje rå til ei etablering av daglegvarebutikk på Oddalsmyra er som følgjer:

1. Reguleringsframlegget er ikkje i samsvar med regionale føringar for etablering av daglegvarebutikk
2. Reguleringsframlegget er ikkje i samsvar med kommunal arealstrategi og intensjonen i kommuneplanens samfunnsdel om vidare senterutvikling
3. Reguleringsframlegget er ikkje i samsvar med retningslinjer for lokalisering av forretning i gjeldande KPA

*Ad.pkt.1: Reguleringsframlegget er ikkje i samsvar med regionale mål og føringar:*

*Regional plan for attraktive senter i Hordaland* har som mål at

- Ny detaljvarehandel skal lokalisast i senter eller nære bustadområde
- Daglegvarehandel skal lokalisast i senter eller nær bustadområde

Det er eit viktig prinsipp at daglegvarehandel skal lokalisast der det bur folk og slik at innbyggjarane der kan nå butikken til fots eller innan rimeleg sykkelavstand. Dette utelukker sjølvstøtt ikkje at folk som bur utanfor gangavstand brukar bil for å nå butikken. Dette vil i stor grad vere tilfellet i Osterøy. Prinsippet er at daglegvarebutikk skal lokalisast der det bur folk. Regional plan for attraktive senter peikar på at «nærbutikken med daglegvarer er ein viktig miljøskapande faktor både i distrikta og i sentrale område. Butikken er også ein møteplass og bidrar til trivsel i lokalsamfunnet, samstundes som den reduserer transportbehovet.»

*Ad.pkt.2: Reguleringsplanframlegget er i strid med intensjonen i samfunnsdelen:*

Den kommunale arealstrategien og intensjonen i kommuneplanens samfunnsdel understrekar kor viktig det er å samle tenester og tilbod i dei definerte sentra vi har i kommunen. Daglegvarehandel skal slik sett ha sin naturlege plass i sentra som Haus, Valestrand/Hauge og Lonevåg saman med annan detaljhandel. Dette er viktig for å skape gode sentra og tettstader. Dersom det vert opna opp for etablering av daglegvarebutikk på stader som Oddalsmyra vil det etter Rådmannen sitt syn fremje behov for bil for å nå butikken og føre til mindre trafikktryggleik, spesielt for barn/unge.

*Ad.pkt.3: Reguleringsframlegget er ikkje i samsvar med retningslinjer for lokalisering av forretning i gjeldande KPA:*

*Forretningar skal i størst mogleg grad leggjast til senterområde.*

Gjeldande KPA går ikkje i detalj på kva «forretning» inneber, men Rådmannen forstår det slik at detaljhandel utvilsamt må bli forstått som «forretning».

Det er i dag ikkje lagt til rette for tilkomst til området for mjuke trafikantar. Det er eit ufråvikeleg krav til lokalisering av daglegvarebutikker at dei skal kunne bli nådd til fots og med sykkel. Området slik det er i dag tilfredsstillar etter Rådmannen sitt syn ikkje desse krava, verken med omsyn til dagens situasjon korkje til avstanden til etablerte bustadområde. Det er heller ikkje lagt til rette for busshaldeplass.

Rådmannen er kritisk til plankonsulent sine vurderingar knytt til trafikksituasjonen og tilkomsten til området. Med tanke på trafikktryggleik vil det truleg kome krav frå offentleg vegmynde om krav til ny eller utbetra inn- og utkøyring, tilpassa fartsgrense og omfanget av tiltaket. I tillegg bør ein daglegvarebutikk av dette omfanget vere tilgjengeleg for dei som reiser med kollektivtransport.

## **Konklusjon**

Rådmannen rår til at det ikkje vert gjeve løyve til ei endring av eksisterande reguleringsplan for å etablere daglegvarebutikk. Grunngevinga er som følgjer:

1. Reguleringsframlegget er ikkje i samsvar med regionale føringar for etablering av daglegvarebutikk
2. Reguleringsframlegget er ikkje i samsvar med kommunal arealstrategi og intensjonen i kommuneplanens samfunnsdel om vidare senterutvikling
3. Reguleringsframlegget er ikkje i samsvar med retningslinjer for lokalisering av forretning i gjeldande KPA