



SAKSPAPIR

Saksnr	Utval	Type	Dato
09/2021	Formannskap/plan- og økonomiutvalet	PS	26.01.2021
	Kommunestyret	PS	

Sakshandsamar	Arkiv	ArkivsakID
Helge Berset	FE-140	20/1601

DALEGARDEN – PLANMESSIG TILRETTELEGGING FOR DETALJHANDEL

Vedlegg:

1974001 - Reg.plan Dalegarden
1992007 - Føresegner
1992007 - Reg.plan Dalegarden E16
2012003 - Føresegner
2012003 -Reg.plan Dalegarden nord
Utsnitt kom.plan

Rådmannen sitt framlegg til vedtak:

Formannskapet ber Rådmannen starte arbeid med ny heilskapleg reguleringsplan for Dalegarden, med intensjon om å legge til rette for etablering av detaljhandel i området. Rådmannen får fullmakt til å tilpasse planen slik at dette er mogleg å få gjennomført. Lokalt næringsliv og handelsverksemd skal involverast i planprosessen.

Forslag til vedtak frå Ap, lagt inn i møteportalen av Thor Andersen, Ap

Formannskapet ber rådmannen starte arbeidet med en handelsanalyse for Dale.
Arbeidet med analysen går parallelt med vedtatt oppstart av arbeidet med en kommunal sentrumsplan.
Dette arbeidet må være gjennomført før politisk behandling om oppstart av arbeidet med ny reguleringsplan for Dalegarden.
Næringsdrivende og innbyggere blir invitert til og delta fra starten av arbeidet.

Formannskap/plan- og økonomiutvalet - Sak 09/2021

FPØ - Behandling:

Thor Andersen, Ap la fram følgjande forslag til vedtak:

Formannskapet ber rådmannen starte arbeidet med en handelsanalyse for Dale.

Arbeidet med analysen går parallelt med vedtatt oppstart av arbeidet med en kommunal sentrumsplan.

Dette arbeidet må være gjennomført før politisk behandling om oppstart av arbeidet med ny reguleringsplan for Dalegarden.

Næringsdrivende og innbyggere blir invitert til og delta fra starten av arbeidet.

Rådmannen sitt framlegg til vedtak vart sett opp mot Ap sitt forslag til vedtak. Rådmannen sitt framlegg til vedtak fekk 5 stemmer (Sp, SV, H og Frp), medan Ap sitt forslag fekk 2 stemmer (Ap) og falt.

FPØ - Tilråding/Vedtak:

Formannskapet ber Rådmannen starte arbeid med ny heilskapleg reguleringsplan for Dalegarden, med intensjon om å legge til rette for etablering av detaljhandel i området. Rådmannen får fullmakt til å tilpasse planen slik at dette er mogleg å få gjennomført. Lokalt næringsliv og handelsverksemd skal involverast i planprosessen.

Saksopplysningar:**Samandrag/konklusjon (kort om saka)**

I Kommunestyret 22.09.2020, sak 63/2020, vart det gjort fylgjande vedtak:

«Kommunestyret ber rådmann i fyrste kommunestyremøte i 2021 leggja fram eit forslag til prosess for å omregulera Dalegarden, slik at ein opnar opp for detaljhandel.»

Rådmannen har innhenta eksternt planfagleg og juridisk råd i saka.

Det må utarbeidast ny reguleringsplan til politisk handsaming for å kunne opne for detaljhandel i Dalegarden.

Planprosessen kan kunne møte på utfordringar både i form av krav om konsekvensutgreiing, og potensielle motsegner frå Fylkeskommunen og Statsforvaltaren.

Planprosessen vil avhenge av storleiken på ynskt detaljhandelsareal. Etablering av meir enn 3000 m2 detaljhandel krev samtykke fra Fylkeskommunen. Fylket vil i så fall samband med eit slik større areal kunne krevje at det vert utarbeidd en handelsanalyse.

Rådmannen tilrår at det ved eventuelt vedtak om opning for detaljhandel, vert starta prosess med ein ny heilskapleg reguleringsplan for Dalegarden. Dersom ein avgrensar totalt golvareal til detaljvarehandel til under 3000 m2, vil prosessen vere noko lettare. Ein middels daglegvarebutikk ligg på kring 500 m2, dei aller størst opp mot 1000 m2.

Bakgrunn for saka

Dagens planstatus for Dalegarden:

Kommuneplanens arealdel, vedteken 2019:

I KPA er Dalegarden avsett til kombinert bygge- og anleggsformål BKB. I bestemmelsene § 1.5.4 Lokalisering av handel står det følgende:

«Lokalisering av handel

a) Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillate innanfor arealformåla sentrumsformål og kombinert byggeformål med unntak av BKB-1 Boge og BKB-2 Dalegarden. Der det ikkje er fastsett ei sentrumsutstrekning, gjeld følgjande retningsgivande utstrekning:

- Kommunesenter: inntil 600 m*
- Lokalsenter og nærsenter: tilbod bør i høg grad konsentrerast*

b) Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m² krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter i Hordaland. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10.12.2014. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke. Det gjeld unntak for:

- a. Ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m² samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter.*
- b. Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar , båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.*

Gjeldande reguleringsplanar for Dalegarden:

Reguleringsplan for del av Dalegarden (1973)

Området sør for E16 er regulert til industri, men et mindre felt regulert til merkantilt område. Området nord for vegen er regulert til offentlig byggeformål og til industri. Planen har ingen bestemmelser.

I Riksveg 13 Hp 09, Dalegarden/Nordalen (1992) er hele området nord for vegen omregulert til næringsformål. Reguleringsbestemmelsene fastslår at næringsområdet kan nyttes til: «lettare industri, handverksverksemdar, bensinstasjon og vegkro med tilhøyrande anlegg, lager og parkeringsplassar.»

Reguleringsplan Dalegården, qnr. 22, bnr. 14, Dalegården nord (2014) er området videre nordover

regulert til næringsformål. Reguleringsbestemmelsene fastslår at næringsområdet kan nyttes til: «bygg og areal for industri/næring/lager. Området kan nyttast til lagring, produksjon, distribusjon og liknande.»

Og vidare: «Etablering av detaljhandel, kontor eller servicebedrifter er ikkje tillatt.»

Formelt grunnlag

K- styresak 63/2020

Vurdering og konsekvensar

Etablering av detaljhandel på Dalegarden er med dagens gjeldande planstatus i strid med reguleringsplanar og kommuneplanen for området. I kommuneplanen er Dalegarden eitt av to område der forbod mot detaljhandel er spesielt nemnt.

Med tanke på at detaljhandel på Dalegarden vart spesielt vurdert ved sist rullering av kommuneplanen, må spørsmålet handsamast av kommunestyret. Det må utarbeides ny reguleringsplan, eller eventuelt endre gjeldande reguleringsplan. Rådmannen tilrår at ein startar med ein heilt ny heilskapleg reguleringsplan, kor ein ser området under eitt.

Reguleringsplanen kan møte motbør og motsegner frå Fylkeskommunen og Statsforvaltaren. Dette går på i kva grad detaljhandel vert etablert i eit område utanfor definert sentrumsområde, og utanom eit etablert handelssenter. Statsforvaltar vil truleg også kunne kommentere at planen er i strid med nyleg vedteken kommuneplan, og særleg dersom ein regulerer om eit stort område på tvers av gjeldande kommuneplan.

Følgjande regionale føresegner og retningslinjer for handel er gjeldande for Vestland (Hordaland fylkeskommune 2018):

<https://www.hordaland.no/nn-NO/plan-og-planarbeid/planlegging-av-handelsareal/regional-foresegn-og-retningslinjer-for-handel/>

Tiltaket kan vere i strid med regional plan, og Fylkeskommunen skriv at dei vil samrø seg med Statsforvaltaren før eventuelt samtykke vert gjeve.

Regionale føresegner for arealbruk:

Henta frå regional plan for attraktive senter i Hordaland, side 49:

Med heimel i § 8-5 i plan- og bygningslova gjeld føresegn pkt. 4.1 i 10 år frå 10.12.2014 eller til punktet blir erstatta av føresegner i kommunal arealplan:

4.1 Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillatt i fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelssenter og lokalsenter definert i Regional plan for attraktive senter eller i kommuneplan.

Nytt bruksareal for detaljhandel skal vere innanfor sentrumsutstrekninga definert i kommunal plan. Der det ikkje er fastsett ei sentrumsutstrekning i kommunal plan, gjeld retningsliner for arealplanar i sentrumsområde pkt. 2.3 i denne planen.

Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3.000 m² krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10.12.2014. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke.

Det gjeld unntak for:

- Ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m² samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter.*
- Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggjevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.*

Kommunen kan alternativt handsame spørsmålet om detaljhandel i Dalegarden overordna i samband med ny rullering av kommuneplanens arealdel. Dette er jo ikkje nært føreståande, då dagens arealplan er relativt ny. Rådmannen tilrår ikkje denne løysinga, dersom ein ynskjer å endre planstatus innanfor rimeleg tid.

Rådmannen tilrår at ein heller ved eventuell omregulering av Dalegarden, vel å justere Kommuneplanens arealdel i etterkant ved ny rullering, i samsvar med ny gjeldande planstatus.