

Saksbehandlar: Marianne Bugge, Fylkesrådmannen  
 Sak nr.: 16/1135-10

## **Vågsøy - detaljreguleringsplan for Måløy Stormarked**

### **Fylkesrådmannen rår fylkesutvalet til å gjere slikt vedtak:**

1. Med grunnlag i planføresegn om lokalisering av handel og kjøpesenter, og i medhald av plan- og bygningslova § 5-4, fremjar fylkesutvalet motsegn mot utviding av kjøpesenter i utkast til detaljreguleringsplan for Måløy Stormarked.
2. Som fylket sin representant i forhandlingane vert vald: .....

### **Vedlegg:**

1. Plankart
2. Utkast til detaljreguleringsplan for Måløy Stormarked, planomtale, mottatt her 12.11.18.
3. Handels- og sentrumsanalyse Måløy, Vista Analyse AS-rapport 2015/48, 2017.
4. Referat frå møte vedrørende utviding av eksisterande kjøpesenter i Deknepollen frå 19.11.2012.

### **Andre relevante dokument i saka:**

- Brev frå Fylkesmannen til Vågsøy kommune; «Tilbakemelding på spm. om sakshandsaming ved ev. utviding av Måløy Stormarked, Vågsøy kommune.» , dat. 05.11.2012.
- Fylkeskommunen sitt høyringssvar ved varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Måløy stormarked, dat. 16.03.2016.

## **SAKSFRAMSTILLING**

### **1. Samandrag**

Vågsøy kommune har lagt utkast til detaljreguleringsplan for Måløy Stormarked ut på høyring. Føremålet med planen er å utvida eksisterande kjøpesenter og tilhøyrande parkeringsareal i Deknepollen, som ligg om lag 3 km frå Måløy sentrum. Måløy Stormarked har i dag forretningar på 7200m<sup>2</sup>, og er planlagt supplert med 2600m<sup>2</sup>. Totalt areal vil etter ei ev. utviding vera om lag 9800m<sup>2</sup>.

I regional planføresegn om lokalisering av handel og kjøpesentra (heretter kalla handelsføresegna), kap. 3.3, står det: «Lokalisering av handel og kjøpesenter. Som hovudregel skal all handelsverksemd lokalisrast i sentrumsområde. Avgrensing av sentrumsområde skal vere fastsett i gjeldande kommuneplan, eller etter ei planfagleg vurdering kan ein avgrense sentrumsområde i områdereguleringsplan». I kap. 3.4 står det om Måløy: «På Sandane og Eid, i Øvre Årdal, Gaupne, Stryn og Måløy (vår understreking), kan det etablerast kjøpesenter med inntil 11000 m<sup>2</sup> bruksareal innafor område avsett til sentrumsområde.» I pkt 3.3 i føresegna: «Utanfor by- og tettstadssenter er det ikkje lov å etablere nye handelsverksemder som kvar for seg eller samla utgjer eit bruksareal til detaljhandel på meir enn 3000 m<sup>2</sup>, utan samtykke frå Fylkesmannen. Dette gjeld også utviding av eksisterande handelsverksemder som vil få eit samla bruksareal til detaljhandel på meir enn 3000 m<sup>2</sup>». Avgrensinga av Måløy sentrum ikkje er avklart i overordna plan, og ei utviding av eksisterande Måløy Stormarked i Deknepollen vil vere i strid med gjeldande handelsføresegn.

### **2. Bakgrunn for saka**

Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre opphøyde 1. juli 2018. Bestemmelsen for kjøpesentre vart iverksett som eit midlertidig tiltak for å legge til rette for ei sterkare regional samordning av politikken for etablering og utviding av større kjøpesenter. Det langsiktige målet var å oppnå ei meir berekraftig og robust by- og tettstadsutvikling, og avgrensa klimagassutsleppa.

KMD understrekar [på si heimeside](#) at den nasjonale politikken ligg fast, og at dei omsyna bestemmelsen ivaretok no vert dekkja av dei statlege planretningslinjene for samorda bustad-, areal- og transportplanlegging, saman med dei regionale planføresegnene om lokalisering av handel og kjøpesenter.

Kommunen har ein gjeldande arealdel til kommuneplanen frå 2002. Det er i gang revisjon av denne, der [planprogrammet vart vedtatt i april 2016](#). Det har etter det vi forstår ikkje vore vidare framdrift i revisjonsarbeidet etter dette. I planprogrammet er m.a. følgjande lista opp som grunnlag for revisjonen: «*Gjeldande plan tek ikkje stilling til lokalisering av kjøpesenter, og arealdelen manglar ei grense for sentrumsområde, både i byen og i tettstadane.*» Sentrumsområdet er såleis ikkje avgrensa i gjeldande arealdel. Det vert i planutkastet til detaljplan for Måløy Stormarked vist til gjeldande samfunnsdel (2013), der sentrumsområdet er definert til å omfatta bykjernen av Måløy.

I eit møtereferat frå drøftingsmøte om utviding av eksisterande kjøpesenter i Deknepollen frå 19.11.2012 (vedlegg 4) går det fram at det i kommuneplanen (2002) er lagt inn at det skal utviklast ein sentrumsplan for Måløy, og området for sentrumsplanen er vist med arealføremål «Bykjerne». Dette området er kun på Vågsøya og ikkje over på fastlandet.

[Planprogrammet for områdereguleringsplan for Måløy sentrum](#) vart vedteke av kommunestyret i mai 2012. Det er gjort eit omfattande arbeid med medverknad og utgreiingar knytt til denne prosessen. Fylkeskommunen har sidan 2011 støtta Vågsøy kommune økonomisk og fagleg i arbeidet med utvikling av Måløy sentrum. I 2011-12 gav fylkeskommunen støtte til fagrapportar og stadanalyse for sentrum, i 2013 støtte til tettstadforming og utvikling av sentrum og i 2014 til eit prosjekt knytt til overdekkja møteplass og handlegate i Måløy. Arbeidet som er gjort ligg som fagleg grunnlag for arbeidet med områderegulering for Måløy sentrum. Det er og utarbeida temaplanar for næring, og for hamn som grunnlag for områdereguleringsplanen. Etter vedtak av planprogrammet har det, etter det vi kjenner til, ikkje vore framdrift i planarbeidet.

Som grunnlag for revisjonane av arealdelen av kommuneplanen og områderegulering for Måløy sentrum er framheva [eit stort behov for ein heilskapleg plan for utviklinga av Vågsøy kommune og Måløy sentrum](#) (vår understreking).

#### Grunnen for at saka er fremja

Planframlegget er i strid med regional handelsføresegn (2017). Måløy Stormarked ligg om lag tre km utanfor Måløy sentrum, og kan ut frå gjeldande overordna planar *ikkje* definerast som del av sentrumsområdet. I handelsføresegna, kap. 3.3, står: «Lokalisering av handel og kjøpe-senter. Som hovudregel skal all handelsverksemd lokalisert i sentrumsområde. Avgrensing av sentrumsområde skal vere fastsett i gjeldande kommuneplan, eller etter ei planfagleg vurdering kan ein avgrense sentrumsområde i områdereguleringsplan». Vidare i kap. 3.3, siste avsnitt, står: «Utanfor by- og tettstadssenter er det ikkje lov å etablere nye handelsverksemder som kvar for seg eller samla utgjer eit bruksareal til detaljhandel på meir enn 3000 m<sup>2</sup>, utan sam-tykke frå Fylkesmannen. Dette gjeld også utviding av eksisterande handelsverksemder (vår understreking) som vil få eit samla bruksareal til detaljhandel på meir enn 3000 m<sup>2</sup>.» Ut ifrå planframlegget vil det samla bruksarealet til Måløy Stormarked bli 9800 m<sup>2</sup>.

#### Historikk - tidlegare vedtak

Planane om utviding av Måløy Stormarked har eksistert i fleire år. Eit møtereferat frå eit drøftingsmøte mellom kommunen, tiltakshavar (Måløy Stormarked), samarbeidsgruppe for Måløy sentrum, fylkeskommunen og Fylkesmannen, 19.11.2012 (vedlegg 4) konkluderer m.a. med følgjande: «På det grunnlaget som no ligg til grunn, vil Fylkesmannen måtte fremje motsegn. Med atterhald om nye moment i ei konsekvensutgreiing til planen.»

Ved førre revisjon av den regionale handelsføresegna, med vedtak i fylkestinget i FT sak 54/2016, 06.12.2016, hadde Vågsøy kommune følgjande innspel i høyringa (frå saksutgreiinga):

*«at det som i ny føresegn vert omtala som Måløy, må omfatte alt areal som ligg til Måløy by. Dette omfattar både den gamle bykjernen, samt mellom anna dei tettbygde og bymessige områda på fastlandet. I området Deknepollen er det i dag etablert eit handelssenter med eit samla areal på noko over 7.000m<sup>2</sup>. Det eksisterer planar for utviding av dette i nær framtid.»*

Under handsaminga av denne saka hadde fylkeskommunen følgjande kommentar til innspelet frå Vågsøy kommune:

*«Når det gjeld avgrensing av Måløy by, og avgrensing av sentrumsområde er det i føresegna lagt til grunn at avgrensinga av by- og tettstadsentra skal gjerast i kommuneplanen eller i særlege tilfelle og etter ei planfagleg vurdering i ein områderegeringsplan.»*

Varsel om oppstart av detaljregulering av Måløy Stormarked og høyring av planprogram vart sendt ut i februar 2016. Både fylkeskommunen og fylkesmannen hadde då innspel om at potensielle konsekvensar av ei utviding av kjøpesenter i Deknepollen vil ha for Måløy sentrum må bli utgreidd på ein god måte og få ei sentral rolle i ei formell konsekvensutgreiing.

I tillegg kommenterte fylkeskommunen at det var mangelfull skildring av opplegg for medverknad. Det vart peika på at planen kan ha vesentlege konsekvensar for miljø og samfunn ut over sjølve planområdet, og at dette klart er ein plan der det er behov for aktiv og brei medverknad utover minstekrava i plan- og bygningslova.

Som svar til oppstartsvarselet kommenterte fylkeskommunen òg at det ikkje går fram av varselet kva type varer som skal inn i kjøpesenteret etter utviding. Dette er heller ikkje avklart i planutkastet som no føreligg (s.7 i Handels-/sentrumsanalyse for Måløy, vedlegg 3). Det er ulike føringar til ulike typar handel, og i handelsføresegna er ulike typar handel definert som følgjer:

*«Med **plasskrevjande varer** meiner vi bilar, båtar, landbruks- og anleggsmaskiner, trelast og større byggevarer og hagesenter/planteskular. For handelsområde med desse varene må dei utgjere den dominerande delen av vareutvalet og omsetnaden. Med **detaljhandel** meiner vi all anna handel enn det som er definert som plasskrevjande varer.»*

### **3. Vurderingar og konsekvensar**

I planframlegget, kap. 7, er det gjort konsekvensutgreiingar av ulike tema, m.a. stadutvikling og kjøpesenter. Som grunnlag for konsekvensutgreiinga vert det i planomtalen vist til Handels- og sentrumsanalyse for Måløy (Vista Analyse AS, 11.01.2017). Denne analysen konkluderer mellom anna med at utviding av handelssenteret i Deknepollen medfører liten/minimal endring/omfang av utviklingsmoglegheiter for Måløy sentrum. Og, at det ikkje er venta at tiltaket vil konkurrere ut butikkar i Måløy sentrum. Konklusjonen frå handels- og sentrumsanalysen for Måløy er såleis at tiltaket ikkje vil medføre negative konsekvensar for Måløy sentrum.

I samandraget av handelsanalysen (s.7), som ligg til grunn for konsekvensutgreiinga når det gjeld stadutvikling og kjøpesenter står:

*«Det er høy næringsaktivitet i sentrum, men det er liten grad av urbanitet med småhandel, oppholdsrom og kultur slik sentrum normalt skal være. Det nye sentrum utvikles i Deknepollen der handelstilbudet utvikles og forsterkes i en klyngedannelse i tidstilpasset bygningsstruktur.»*

Vi kan ikkje sjå at kommunen i overordna planar har gjort utgreiingar eller vurderingar knytt til å flytta sentrum av Måløy.

Viktigheita av overordna avklaringar skildrar kommunen sjølv i planprogrammet for revisjon av arealdelen til kommuneplanen:

*«Planlegging handler om å se ulike interesser i en sammenheng. Planlegging skal samordne statlige, regionale og kommunale oppgaver og gi grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser. En kommuneplan skal ta sikte på å få den best mulige arealbruken totalt sett, etter en helhetlig avveining av de ulike interesser (vår understreking). Grunnleggende prinsipper i arealplanlegging er*

*krav til medvirkning (en demokratisk planprosess) og krav om beskrivelse av konsekvenser for miljø og samfunn. Arealdelen skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk (jf. òg samanslåing av Vågsøy og Flora, vår kommentar). Evaluering av gjeldende kommuneplan viser behov for utredninger relatert både til areal-disponeringer og bestemmelser til kommuneplanen. Dette gjelder spesielt hvordan kommunen skal møte utfordringen med mulig folketalsnedgang ved alternativ lokalisering av boligbygging, omfang av boligbygging og lokalisering av andre typer formål som kan utvikle kommunen og gi vekst og trivsel.»*

Kommuneplanen sin arealdel er viktig for å få heilskapen i planlegginga, og bør liggja til grunn for vidare utviklingsplanar i Vågsøy.

Handel er ein av fleire viktige faktorar for eit levande sentrum. Utbygging av handelstilbodet ved utviding av kjøpesenter i Deknepollen, om lag tre km utanfor bykjernen, vil etter vår vurdering ha potensiale for å svekka Måløy sentrum, og den satsinga på revitalisering som er gjort gjennom andre planprosessar. Viser til arbeid med stadanalyse, områderegulering for Måløy sentrum og prosessar knytt til tettstadforming og –utvikling, som har gått over fleire år.

#### **4. Konklusjon**

Konsekvensutgreiinga i planomtalen knytt til stadutvikling og kjøpesenter er mangelfull. Handels- og sentrumsanalysen utarbeida av Vista Analyse AS (2017), som ligg til grunn for konsekvensutgreiinga inneheld konklusjonar vi ikkje finn grunnlag for i saka, eller i kommunen sine overordna planar. Dette gjeld mellom anna at det i samandraget vert konkludert med at «Det nye sentrum utvikles i Deknepollen...».

Dersom Vågsøy kommune vurderer å flytte sentrum av Måløy, må dette utgreiast i overordna plan.

Handelsføresegna er tydeleg på at kjøpesenter skal etablerast innafor sentrum avsett i overordna kommuneplan eller etter planfagleg vurdering i områderegulering for sentrum (planføresegna § 3.3. Når det gjeld Vågsøy kommune og Deknepollen er dette òg stadfesta av [fylkestinget i sak nr. 54/2016 \(s.6 i saksutgreiinga\)](#).

Måløy har per i dag ikkje avgrensa sentrumsområde i gjeldande arealdel til kommuneplanen. Revisjon av arealdelen er starta opp (planprogrammet er vedtatt), det same er arbeid med områdereguleringsplan for Måløy sentrum (planprogram vedtatt).

Arbeid med tettstadutvikling, stadanalyse og utvikling av Måløy sentrum med møteplassar og handlegater er godt dokumentert på kommunen sine heimesider. Dokumentasjonen syner ein prosess med brei deltaking og fleire utgreiingar. Dette arbeidet legg etter vår vurdering eit godt fundament å byggje vidare på i utviklinga av Måløy sentrum, ved vidare framdrift i prosessen med områderegulering av Måløy sentrum, og revisjon av arealdelen for Vågsøy. Avgrensing av sentrum i Måløy bør avklarast i revisjon av arealdelen av kommuneplanen. Denne avklaringa bør vera på plass før ein eventuelt går vidare med plan for utviding av kjøpesenter i Deknepollen.

Med grunnlag i dette bør fylkeskommunen fremje motsegn til detaljreguleringsplan for Måløy Stormarked.