

Saksbehandlar: Trond Sundby, Plan- og samfunnsavdelinga
Sak nr.: 14/1658-2

Fylkesdelplan arealbruk – krav om endring av kap. 3.2.4 om etablering av kjøpesenter

Framlegg til vedtak:

Fylkesrådmannen rår fylkesutvalet til å gjere slikt vedtak:

1. Fylkesutvalet ber om at det vert teke initiativ til å endre delar av kap. 3.2.4 i fylkesdelplan for arealbruk, slik at avgrensingane i gjeldande plan for arealbruk til utbygging av kjøpesenter i Måløy, Stryn, Sandane, Øvre Årdal og Høyanger, vert endra.
2. Fylkesutvalet ber fylkesrådmannen å fremje endringsframlegget i samsvar med reglane i plan- og bygningslova.

Vedlegg:

1. Fylkesdelplan for arealbruk-sjekkliste
[http://www.sfj.no/cmssff/cmsmm.nsf/lupgraphics/FYLKESDELPLAN_AREALBRUK_SJEKKLISTE_RETNINGSLINER_18102000.doc/\\$file/FYLKESDELPLAN_AREALBRUK_SJEKKLISTE_RETNINGSLINER_18102000.doc](http://www.sfj.no/cmssff/cmsmm.nsf/lupgraphics/FYLKESDELPLAN_AREALBRUK_SJEKKLISTE_RETNINGSLINER_18102000.doc/$file/FYLKESDELPLAN_AREALBRUK_SJEKKLISTE_RETNINGSLINER_18102000.doc)
2. Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre:
<http://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2008-06-27-742>

Andre dokument som ikkje ligg ved:

SAKSFRAMSTILLING

1. Bakgrunn for saka

Grunnen for at saka er fremja

Nordfjorderådet v/ordføraren i Vågsøy har sendt fylkeskommunen eit brev med krav om at avgrensing av areal til utbygging av kjøpesenter i Måløy, Stryn og Sandane vert oppheva for å bidra til like konkurransevilkår i Nordfjord:

«I Fylkesdelplan for arealbruk vedtatt 18.10.2000 ligger det føringer for hvordan handelsstrukturen i Sogn og Fjordane fylke kan utvikle seg i fremtiden.

Punkt 3.2.4 i sjekklista for Fylkesdelplan for Arealbruk omhandler etablering av kjøpesenter.

Det ligger i planen at byene/tettstedene Førde, Florø, Sogndal og Eid ikke har noen begrensninger på areal i forbindelse med etablering av kjøpesenter. Byene/tettstedene Måløy, Stryn, Sandane, Øvre Årdal og Høyanger har en begrensning på 10.000 m². Med dette har Sogn og Fjordane vedtatt en plan som legger opp til et betydelig konkurransefortrinn for enkelte kommuner vedrørende handel og etableringer.

Punkt 3.2.4 har vært oppe i Nordfjorderådet og et enstemmig Nordfjorderåd går inn for at dette punktet må endres slik at kommunene får like konkurransevilkår. I Nordfjord har vi 4 jevnstore kommuner med fra 5.900-7.000 innbyggere. At det ikke skal være like vilkår og muligheter i disse kommunene kan vi ikke akseptere. Det må være opp til de som ønsker å etablere noe å vurdere grunnlaget for etableringen og ikke et vedtak fra 18.10.2000.

De siste 5 årene har det vært en stor vekst i handelen i Vågsøy og Stryn og skal dette fortsette må vilkårene for etableringer være like for alle i Nordfjord.

På vegne av Nordfjorderådet og Vågsøy kommune kreves det at arealbegrensningen på utbygging av kjøpesenter i Måløy, Stryn og på Sandane oppheves slik at vi får like konkurransevilkår i Nordfjord.»

Fylkesrådmannen legg saka fram for fylkesutvalet for å få ei vurdering av om vi skal imøtekomme førespurnaden frå Nordfjorderådet.

Historikk - tidlegare vedtak

Fylkesdelplan for arealbruk vart vedteken 18.10 2000. Det vart utarbeidd ei sjekkliste der alle retningslinene for arealbruk på både land og sjø er lista opp. Retningslinene for etablering av kjøpesenter vart utforma med heimel i rikspolitiske føresegner om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentra utanfor for byer og tettstader (1999-2004). Etableringsstoppen skulle gjelde til det var nedfelt prinsipp og retningsliner i fylkesplan for ein regional lokaliseringspolitikk og ein regional by- og tettstadstruktur. Rikspolitiske føresegner om kjøpesetre frå 2008 stadfestar dette slik:

«Målet med planene og med den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesentre er å styrke by- og tettstedssettene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. Det overordnede og langsiktige målet er å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer som også bidrar til å redusere klimagassutslippene.

Bestemmelsen skal også bidra til effektiv arealbruk, slik at inngrep i landbruks-, natur- og friluftsområdene blir redusert, og nasjonale målsettinger om jordvern og bevaring av det biologiske mangfoldet blir fulgt opp.

Denne rikspolitiske bestemmelsen er et virkemiddel for å sikre bedre

oppfølging av godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner med nasjonale og regionale mål og retningslinjer for lokalisering av større kjøpesentre. Hensikten er å oppnå en mer samordnet lokaliseringpolitikk på tvers av kommunegrensene og større forutsigbarhet for nabokommuner og utbyggere.»

Sentrale problemstillinger

I forskrift om rikspolitisk føresegner for kjøpesentre er det satt ei arealavgrønsing på område som ikkje er omfatta av fylkesplan:

«§ 3. Regler for etablering av kjøpesentre

Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner.

For områder som ikke omfattes av slik plan, er det ikke tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et samlet bruksareal på mer enn 3.000 m².

Fylkesmannen kan gi samtykke til å fravike bestemmelsen om etablering av kjøpesentre, dersom dette etter en konkret vurdering anses å være forenlig med formålet i [§ 1](#).»

Dei aktuelle retningslinjene i fylkesdelplan for arealbruk:

Kap. 3.2.4 Etablering av kjøpesentra

Med utgangspunkt i handsaminga av Stortingsmelding nr 29 (1996-97), vurderte Regjeringa å bruke Plan- og bygningslova som heimel til å legge ned mellombels forbod mot nyetableringar og utvidingar av større kjøpesentra, dersom regionale og lokale myndigheiter ikkje fylgde opp den nasjonale politikken. Det er peika på trongen for ei sterkare regional samordning og styring av etableringar og utvidingar av større kjøpesentra.

Det er innført mellombels etableringsstopp for nye kjøpesentra/utviding av eksisterande over 3.000 m². Etableringsstoppen gjeld i 5 år eller inntil det er nedfelt prinsipp og retningsliner i ein fylkesplan/fylkesdelplan for arealbruk for ein regional lokaliseringpolitikk og ein regional by- og tettstadsstruktur. Dette har ført til at det innarbeidd retningsliner knytt til etablering av kjøpesentra for å få oppheva den mellombelse etableringsstoppen i Sogn og Fjordane.

Kjøpesenterstruktur

- a. **Det skal ikkje etablerast kjøpesentra utanom sentra og tettstader i Sogn og Fjordane.**
- b. I Førde, Florø, Sogndal og på Nordfjordeid er det tilstrekkeleg grunnlag for etablering av "store kjøpesenter"
- c. På Sandane, i Øvre Årdal, Måløy, Stryn og Høyanger er det høve til å etablere kjøpesenter med ein storleik på inntil 10.000 m², under føresetnad av at grunnlaget for slik etableringa vert vurdert og funne godt nok.
- d. I Lærdal, Vik, Svelgen, Balestrand, Gaupne, Dale og på Skei og Hermansverk er det høve til etablering av kjøpesenter med ein storleik på inntil 6000 m², under føresetnad av at grunnlaget for slik etablering vert vurdert og funne godt nok.
- e. I alle andre tettstader ser ikkje fylkeskommunen kjøpesenterproblematikken som relevant. Grensa vert difor som fastsett i retningslinene frå MD – 3.000 m².
- f. Senterstrukturen på kommunenivå skal avklarast gjennom kommuneplanen sin overordna måldel.

Handels- og tenestetilbod, kriterium for lokalisering

- g. **Kommunar med kommunesenter definert som tettstad etter Statistisk Sentralbyrå sin definisjon skal til ei kvar tid ha ei vedteken geografisk avgrensing av sentrum. Avgrensinga skal gjennomførast i samband med revisjon/utarbeiding av kommuneplanen.**
- h. Ei kvar nyetablering eller utviding skal vere tilpassa staden sin storleik, funksjon og omland (handels- og pendleomland; bu- og arbeidsområde).
- i. Detaljhandel og tenester med mange kundar/brukarar, som t.d. daglegvarer, kle, sko, offentleg tenesteyting, kulturtilbod, servering og overnatting skal lokalisert i område definert som sentrum av tettstaden eller sentralt i eit grendasenter.
- j. Forretningar som sel "større" varetypar, som t.d. møblar, kvitevarer m.m., skal lokalisert i sentrum.
- k. Areal- og transportkrevjande verksemder, som t.d. forhandlarar av motor-kjøretøy, landbruksmaskinar, byggevarer m.m. bør leggjast i ytterkant av sentrum eller tettstaden. Slike etableringar skal ikkje medføre nedbygging av produktivt landbruksareal.
- l. Ved utbygging i sentrum skal tilgjenge for gåande, syklistar og reisande med kollektivtrafikk leggjast særleg vekt på. Verksemder i utkanten av sentrum skal vere lokaliserte slik at dei også er tilgjengelege for gåande, syklande og reisande med kollektivtrafikk. Det bør vere god tilkomst frå hovudvegnettet.
- m. Mindre verksemd som nærbutikk, frisør og liknande, som er dimensjonert for å dekke lokale behov, kan etablerast utanfor sentrum, i bustadområde og i grendasenter.
- n. Det kan tillast etablering av særleg areal- og transportkrevjande verksemder utanfor tettbygde strom og i tilknytning til hovudvegnettet. Slike etableringar skal ha særskild løyve til avkørsle frå Statens Vegvesen Sogn og Fjordane.

2. Vurderingar

Fylkesrådmannen viser til dei aktuelle retningslinene i denne saka (bokstav a-n). Nordfjord regionråd ønskjer å fjerne arealkravet på inntil 10.000 m² for tettstadane Sandane, Øvre Årdal, Måløy, Stryn og Høyanger.

Når det gjeld lokalisering viser fylkesrådmannen til krava om at det ikkje skal etablerast kjøpesentra utanom sentra og tettstader (bokstav a) og at kommunane skal definere sentrumsområdet ved revisjon av kommuneplanen sin arealdel (bokstav g)

Etter fylkesrådmannen si vurdering er desse to retningslinene tilstrekkelege for å sikre intensjonen med dei rikspolitiske føresegnene for kjøpesentre ettersom det også er eit krav i plan- og bygningslova om at ei slik etablering skal vere basert på ei konsekvensutgreiing der utforming og storleik på eit kjøpesenter skal vere tilpassa tettstaden og regionen.

Fylkesrådmannen meiner difor at ei endring slik Nordfjordrådet krev, er å sjå på som ei mindre vesentleg endring i høve til føremålet med dei rikspolitiske føresegner og retningslinene i fylkesdelplan for arealbruk.

Fylkesrådmannen viser til at endring av planar etter plan- og bygningslova må følgje prosedyrane i plan og bygningslova, slik det går fram av følgjande juridisk rettleiing:

«For fylkesplanar og fylkesdelplanar er det føresegnene i plan- og bygningslova kapittel 8 som gjeld. Dette kapitlet har i utgangspunktet ingen føresegner om forenkla revisjon eller mindre endringar i regional plan. Utgangspunktet er derfor at det er framgangsmåten i plan- og bygningslova § 8-3 som gjeld, og at endringar i Regionale planar først og fremst bør gjerast gjennom fullverdig revisjon.

Som minsteskrav må framgangsmåten i plan- og bygningslova § 8-3 tredje ledd følgjast. Dersom framlegg skal innehalde retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging, er det krav om konsekvensutgreiing (KU), jf. plan- og bygningslova § 4-2. Ein legg til grunn at endringar som utløyer krav til KU, normalt ikkje bør gjerast som ledd i ei mindre rullering:

«Forslag til regional plan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn med minst seks ukers frist. Regionale planer med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging skal inneholde en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn, jf. § 4-2 andre ledd.»

Myndet etter lova av 1985 var lagt til Miljøverndepartementet, no Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Dersom ein ønskjer å fråvike framgangsmåten i PBL 2008 § 8-3, bør ein slik førespurnad stilast til departementet.»

3. Konklusjon

Fylkesrådmannen rår til at det vert gjort endringar i reglane om kjøpesenteretablering i fylkesdelplan for arealbruk i samsvar med ønskje frå Nordfjordrådet. Dei viktigaste retningslinene vert ståande:

Kjøpesentra skal ikkje lokaliserast utanom tettstadane og kommunane skal trekke sentrumsgrensa ved revisjon av kommuneplan/arealdelen. Krav om konsekvensutgreiing som følgjer av plan- og bygningslova skal sikre at utforming og storleik på eit kjøpesenter skal vere tilpassa tettstaden og regionen. Framgangsmåten for endring skal skje etter PBL § 8-3, tredje leiken, slik at framlegg til endring vert lagt ut til offentleg høyring med minst seks veker frist.