



Grimstad
kommune

SAKSFREMSTILLING

Utvalg:	Møtedato:	Utvalgssak:
Formannskapet	17.10.2013	61/13

Avgjøres av:	Sektor: Samfunn- og miljøsektoren	Arkivsaknr.:	Arkivkode:
Formannskapet	Saksbeh.: Ragnar Holvik	2013/2505 - 2	L01

HØRING: NYE STATLIGE PLANBESTEMMELSER FOR LOKALISERING AV KJØPSENTRE OG HANDEL

Saksprotokoll i Formannskapet - 17.10.2013

Behandling:

Forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

1.	Formannskapet i Grimstad viser til forslag til ny statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpsentre og handel og Miljøverndepartementets brev til Aust-Agder fylkeskommune av 28.mai 2013 om Regional plan for senterstruktur og handel. Formannskapet er enig i bestemmelsens hovedmålsetning om å styrke eksisterende sentre og å redusere klimagassutslipp. Formannskapet mener denne målsettingen er godt ivaretatt i Kommuneplan for Grimstad 2011-2023 og slik dette er nedfelt for Grimstads del i Regional plan for senterstruktur og handel.
2.	Formannskapet forutsetter at de nye planbestemmelsene ikke er til hinder for utarbeidelse av reguleringsplaner og nye tiltak etter rammer satt i Regional plan for senterstruktur og handel (2012) for kommunesenteret og lokalsentrene Campus og Bergemoen i Grimstad.

FORSLAG TIL VEDTAK:

1. Formannskapet i Grimstad viser til forslag til ny statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpsentre og handel og Miljøverndepartementets brev til Aust-Agder fylkeskommune av 28.mai 2013 om Regional plan for senterstruktur og handel. Formannskapet er enig i bestemmelsens hovedmålsetning om å styrke eksisterende sentre og å redusere

klimagassutslipp. Formannskapet mener denne målsettingen er godt ivaretatt i Kommuneplan for Grimstad 2011-2023 og slik dette er nedfelt for Grimstads del i Regional plan for senterstruktur og handel.

2. Formannskapet forutsetter at de nye planbestemmelsene ikke er til hinder for utarbeidelse av reguleringsplaner og nye tiltak etter rammer satt i Regional plan for senterstruktur og handel (2012) for kommunesenteret og lokalsentrene Campus og Bergemoen i Grimstad.

Dokumentliste:

Høring og offentlig ettersyn – Ny statlig bestemmelse for lokalisering av kjøpsentre og handel

Sammendrag:

Miljøverndepartementet har sendt forslag til ny statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpsentre og handel ut på høring. Rådmannen fremmer forslag til uttalelse som skal sikre at videre planlegging og utbygging av kjøpsentre og handel i Grimstad kan skje innenfor rammer gitt i gjeldende kommuneplan og Regional plan for senterstruktur og handel for Aust-Agder.

Fakta:

Miljøverndepartementet har sendt forslag til ny statlig bestemmelse for lokalisering av kjøpsentre og handel på høring med høringsfrist 25. oktober 2013. Planbestemmelsen avløser gjeldende rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre iverksatt 1. juli 2008.

Bestemmelsen skal sikre at nye handelsvirksomheter lokaliseres innenfor eller i tilknytning til eksisterende by- og tettstedsentre, og med god kollektivdekning og tilgjengelighet med sykkel og gange. Det langsiktige målet er å oppnå mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene og legge til rette for helsefremmende transportvalg. Etablering på dyrket mark bør unngås.

Reglene innebærer:

- forbud mot etablering av nye handelsvirksomheter utenfor by-, og tettstedsentrum som enkeltvis eller samlet utgjør et bruksareal til handelsvirksomhet over 3000 m².
- forbud mot utvidelse av eksisterende handelsvirksomheter som medfører at samlet bruksareal overskrider 3.000 m².

Forbudet gjelder ikke:

- innenfor by- og tettstedsentrum slik de er avgrenset i til en hver tid gjeldende regionale og kommunale planer.
- Det er gitt unntak fra forbudet for vareutvalg med biler og båter med mer.

Forslaget innebærer at det ikke kan etableres kjøpesentre og større handelsvirksomheter utenfor byer og tettsteder med mindre dette er i samsvar med planer nyere enn 1. juli 2008. Det vil si planer som er vedtatt etter nåværende bestemmelse for kjøpesentre. Unntak fra forbudet framgår av bestemmelsen § 3. Bestemmelsen skal legges til grunn ved nye regionale planer, kommuneplaner og reguleringsplaner og gjelder inntil 10 år, eller inntil den avløses av regionale planbestemmelser.

Fylkesmannen kan samtykke til å fravike bestemmelsen dersom dette er i samsvar med formålet i bestemmelsen. Bestemmelsen skal legges til grunn ved utarbeidelse av nye planer og vil ved motstrid danne grunnlag for innsigelse eller innvending. Bestemmelsen gjelder inntil 10 år, eller inntil den avløses av regional planbestemmelse.

Planstatus for kjøpsenter og handel i Grimstad

Grimstad kommune fikk i brev av 11.07.13 fra Aust-Agder fylkeskommune følgende tilbakemelding om planstatusen for Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder:

Regional plan for senterstruktur og handel ble vedtatt av fylkesutvalget 23. oktober 2012. Planen ble deretter sendt til Miljøverndepartementet til sluttbehandling i tråd med Plan- og bygningslovens bestemmelser. I sitt svarbrev, datert 28. mai 2013, sier Miljøverndepartementet blant annet følgende:

"Miljøverndepartementet har vurdert planen og kommet til at det ikke er nødvendig å gjøre endringer ut fra nasjonale interesser. Departementet tar dermed saken til orientering."

Planen er nå endelig godkjent, og skal legges til grunn for videre planlegging i hht Plan- og bygningslovens § 8-2 som sier at "Regional plan skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i regionen".

Sentrale bestemmelser for Grimstad kommune i Regional plan for senterstruktur og handel er blant annet:

7. Kommunesentre

Kommunesentre skal ha plass til et bredt spekter av handel, kultur, offentlig og privat service. Når sentrumssone er avgrenset i kommuneplanen legges det ikke begrensninger på etablering og/eller utvidelse av kjøpesentre innenfor sentrumsavgrensningen.

8. Lokalsentre

8.6 Campus Grimstad

Det tillates etablert handelsvirksomhet med bruksareal inntil 7500 m². Minste enhetsstørrelse for nye bygg er 1200 m². Arealene skal utvikles slik at de styrker universitetets virksomhet, samt bidrar til utvikling av et samlet Campus-område.

8.7 Bergemoen i Grimstad

Bergemoen kan utvikles som et lokalsenter for mer plass- og arealkrevende handel som ikke vil høre naturlig inn i et fortettet sentrum eller Campus-område. Lokalsenteret dimensjoneres gjennom kommunal plan i tråd med regional planbestemmelse. Minste enhetsstørrelse for nye bygg er 1200 m². Jordvern skal håndheves strengt i området.

Aust-Agder fylkesting har lagt følgende forutsetninger (for Grimstad) til grunn for Regional plan for senterstruktur og handel, forutsetninger referert i fylkeskommunens oversendelsesbrev til Miljøverndepartement (26.02.13):

Regional plan for Grimstad:

1. Byggeforbudssonen i Øygardsdalen-området reduseres til 100 meter på sørsiden av E18. Sentrumssonen for Grimstad fremgår av kartvedlegg datert 10.10.12.

2. Sentrumssonen omfatter ikke Campusområdet. Campusområdet defineres som lokalsenter med mulighet for etablering av handel på inntil 7500 m² bruksareal. Minste enhetsstørrelse for nye bygg er 1200 m². Rammene for utbyggingstakt utover BRA 7500 m² skal avklares gjennom rullering av denne planen og kommuneplan for Grimstad (slik det er slått fast i planbestemmelsene 4.4.7 i vedtatt områdereguleringsplan for Campus Grimstad). Arealene skal utvikles slik at de styrker universitetets virksomhet, samt bidrar til utvikling av et samlet Campus-område.

3. Bergemoen kan utvikles som lokalsenter for mer plass- og arealkrevende handel som ikke vil høre naturlig inn i et fortettet sentrum eller Campus-område. Lokalsenteret dimensjoneres gjennom kommunal plan i tråd med regional planbestemmelse. En er positiv til en omregulering av områder avsatt til industri-/næring i gjeldende reguleringsplaner. Minste enhetsstørrelse er 1200 m². Jordvernet skal håndheves strengt i området. Grensene for lokalsenter fremgår av kartvedlegg datert 16.10.12.

De nye statlige planbestemmelsene gjelder foran alle regionale planer, kommuneplaner og reguleringsplaner vedtatt før 01.07.08, jf bestemmelsenes § 6 tredje ledd. De mest aktuelle områdene for kjøpsenter- og handelsetableringer i Grimstad sentrum har reguleringsplaner - byplanen (vedtatt oktober 2008) og Områdeplan for sjønære arealer (vedtatt mai 2012) - vedtatt etter 01.07.08 og i tråd med rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre av 27.06.08. Det samme gjelder "lokalsenteret" Campus med Områdeplan for Campus Grimstad (vedtatt mai 2011).

Innenfor lokalsenteret Bergemoen er planstatusen noe annerledes enn for områdene nevnt over. Reguleringsplanen/-e i Bergemoenområdet er vedtatt før 2008 og har industri som formål, men nye, overordnede planer - Kommuneplanen (2011-23) og Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder - hjemler kjøpsenter-/handeltiltak med de rammer regionplanen har fastsatt

for området. I fylkeskommunens oversendelsesbrev til Miljøverndepartementet står det om dette: *En er positiv til en omregulering av områder avsatt til industri-/næring i gjeldende reguleringsplaner.*

Vurdering:

De nye statlige bestemmelsene for kjøpsentre og handel er en oppdatering og presisering av gjeldende rikspolitiske retningslinjer på området, og formålet er det samme: styrke eksisterende by- og tettstedsentra og redusere klimagassutslippene. Formålet stemmer godt over ens med nylig vedtatte overordnede planer i Grimstad – Kommuneplanen for Grimstad (2011-2023), områdeplan for Campus Grimstad og områdeplan for de sjønære arealer – som alle legger til rette for framtidrettet byutvikling, lokal handel og reduserte klimautslipp. Grimstad kommune har over år lojalt forholdt seg til statlige retningslinjer og bestemmelser på kjøpsenter- og handelsområdet, og rammevilkårene for videre utvikling på dette området er for Grimstad nedfelt i Regional plan for senterstruktur og handel (2012). Disse planene er alle vedtatt etter 1.juli 2008.

Rådmannen oppfatter at de nye statlige bestemmelsene ikke er til hinder for videre utbygging av kjøpsentre og handel i Grimstads kommunesenter (sentrumssonen) og lokalsentrene Campus og Bergemoen innenfor rammer fastsatt i Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder (Fylkesutvalget 23. oktober 2012), en plan Miljøverndepartementet nylig har godkjent.

Det heter imidlertid i den foreslåtte bestemmelsen at den statlige planbestemmelsen vil gjelde foran planer vedtatt før 1.7.2008, jf § 6 tredje ledd i forslag til statlig bestemmelse. Den statlige planbestemmelsen uttrykker ikke uttømmende rangordningen mellom denne og reguleringsplaner slik plansituasjonen eksempelvis er på Bergemoen i Grimstad. Lokalsenteret Bergemoen har reguleringsplaner vedtatt før 2008, og disse planene er foreløpig ikke oppdatert i henhold til nylig vedtatte overordnede planer gjeldende for Grimstad; kommuneplanen (2011-2023) og regional plan for senterstruktur og handel. Misforholdet mellom nylig vedtatte overordnede planer og eldre reguleringsplaner på Bergemoen er uttrykkelig referert i fylkeskommunens oversendelsesbrev om regionplanen til Miljøverndepartement (2013). Siden det ikke er entydig klart i de nye statlige bestemmelsene at disse ikke er til hinder for omregulering og videre utbygging på Bergemoen innenfor rammer gitt i gjeldende kommuneplan og regional plan, vil rådmannen anbefale at dette forholdet presiseres i høringsuttalelsen fra Grimstad.

De store handelssentraene utenfor tettsteder på Sørlandet, Sørlandsparken og Stoa, og dette gjelder særlig Sørlandsparken, utgjør en betydelig trussel for god by- og tettstedsutvikling for kommuner og tettsteder innenfor sentraenes nedslagsfelt. Sørlandsparken har over tid fått utvikle seg langt ut over intensjonene i gjeldende rikspolitiske bestemmelser for kjøpsentre og tidligere regler for kjøpsenterstopp (1999-2004). Det vil være en stor fordel for sentrums- og tettstedsutviklingen i kommuner som Grimstad, at det finnes statlige ordninger, som håndheves, og som kan hindre og begrense lignende utvikling som den i Sørlandsparken.