

Arkiv: U60
Saksmappe: 2013/2345-2
Saksbehandler: Dag Robert Bjørshol
Dato: 10.09.2013

Høring - Ny statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel

Utvalg	Møtedato	Utvalgsaknr.
Teknisk komite 2011-2015	24.09.2013	86/13

Vedlegg:

- 1 Statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel

Saksprotokoll i Teknisk komite 2011-2015 - 24.09.2013

Behandling:

Vedtak:

Hitra kommune ser positivt på fremlagt forslag til ny statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel. Ny statlig planbestemmelse betraktes i større grad enn dagens regelverk å ta hensyn til landdistriktenes behov for lokal service samt utvikling.

Enstemmig

Innstilling:

Hitra kommune ser positivt på fremlagt forslag til ny statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel. Ny statlig planbestemmelse betraktes i større grad enn dagens regelverk å ta hensyn til landdistriktenes behov for lokal service samt utvikling.

Bakgrunn for saken

Miljøverndepartementet oversender til høring ny statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel.

Saksopplysninger

For å styrke eksisterende by- og tettstedssentre, bidra til samfunnsøkonomisk effektiv arealbruk og å legge til rette for miljø- og helsefremmende transportvalg har regjeringen utarbeidet forslag til ny statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel. Bestemmelsen skal avløse gjeldende rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre som trådte i kraft 1.juli 2008. Gjennom bestemmelsen innføres et nasjonalt regelverk som skal legges til grunn ved utarbeiding av nye regionale og kommunale planer. Bestemmelsen innebærer at det ikke kan etableres større kjøpesentre og handelsvirksomheter utenfor byer og tettsteder med mindre dette er i tråd med planer nyere enn 1. juli 2008.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 6-3 annet ledd oversendes forslaget nå til høring og offentlig ettersyn.

Høringsperioden varer til 25.oktober 2013.

Forslag til statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel vil bli vedtatt ved kongelig resolusjon. Miljøverndepartementet vil be om at kommunene ikke vedtar arealplaner eller gir tillatelser etter plan- og bygningsloven § 20-1 i strid med den statlige bestemmelsen i perioden fram til kongelig resolusjon. Departementet vil be fylkesmennene om å være spesielt oppmerksomme på planer og søknader om etableringer og utvidelser av kjøpesentre og handel i kommunene.

Tidligere har dette vært et tema relatert til det regulerte området på Sandstad/ Kalvøya/ Jøstenøya hvor kommunens administrasjon oversendte en forespørsel til Sør-Trøndelag fylkeskommune om hva defineringen av et kjøpesenter egentlig var. Dette med bakgrunn i de snevre begrensningene som ligger i eksisterende planbestemmelser av 2008. Følgende svar ble mottatt:

For dette gjelder forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre og godkjent fylkesdelplan "Ny Giv" fra 2003. (se www.stfk.no)

Utgangspunktet er å unngå store forretningsetableringer utenfor etablerte sentra som kan utkonkurrere disse sentraene. Dette har også med kollektivtilgjengelighet å gjøre.

NY GIV definerer ikke kjøpesentre, men sier at detaljhandel skal knyttes til eksisterende tettsteder hvis det da ikke er nærbutikker dimensjonert for å dekke et lokalt behov (s 26) Arealkrevende utsalg som trelast og større byggevarer ikke bør beslaglegge areal i sentrumskjernen. Retningslinjene har ikke som ambisjon å detaljstyre enhver etablering i fylket (s 27), men å unngå etablering av større "sentrumsfunksjoner" utenfor tettstedene. Særlig problemfylt kan slike etableringer være hvis de kun er bilbaserte og "tapper" mye handel fra nabokommuner. Fylkesdelplanen har ingen arealgrense.

Det nærmeste av en definisjon er altså i forskriftens § 3. Dvs at all handel regnes som kjøpesenter.

Dette betyr dessverre at små, enkle saker i prinsippet må behandles på samme måte som store, kontroversielle. Dette pga miljøverndepartementes erfaringer fra at det er vanskelig å trekke en klar skillelinje mellom "store" og "små" saker.

Ved nye planer vurderes forholdet til overstående i selve planprosessen.

Ved handelsetableringer innen tidligere vedtatt plan utenfor tettstedene kreves et samtykke fra fylkesmannen. (§ 4 i forskriften).

Vurdering

Grunnet fylkeskommunens tidligere understreking av at enhver etablering, små som store, utenfor tettstedsområder må behandles av regionale myndigheter synes det berettiget å være oppmerksom som kommunal planmyndighet på Hitra vedrørende endringer i planbestemmelser/ forskrifter som kan påvirke etableringer internt i Hitra kommune. Ny planbestemmelse gjelder hele for landet deri både by- og landdistriktene.

I og med at alle etableringer, også små, tidligere i prinsippet måtte behandles på samme vis som større kontroversielle tiltak vil planbestemmelsene samt endringer i disse, få effekter også for Hitra kommunes handelsvirksomheter selv om disse i dag primært er dimensjonert opp i mot lokalt forbruk og etterspørsel. I utgangspunktet ønskes det servicetilbud i kommunens tettstedsområder som yter den nødvendige service til lokalbefolkningen. Endringen som nå fremlegges til høring er hovedsakelig definert til forslaget § 3 som nå får følgende utforming:

§ 3. Regler for lokalisering av kjøpesentre og handel

Det er ikke tillatt å etablere nye handelsvirksomheter som enkeltvis eller samlet utgjør et bruksareal til handelsvirksomhet over 3000 m² utenfor by-, og tettstedssentrum, med mindre dette har fylkesmannens samtykke. Dette gjelder også for utvidelse av eksisterende handelsvirksomheter som medfører at samlet bruksareal overskrider 3000 m².

Med handelsvirksomhet menes all form for virksomhet som bedriver salg av varer til private sluttbrukere.

Forbudet gjelder ikke for by- og tettstedssentrum slik de er avgrenset i de til en hver tid gjeldende kommunale og regionale planer.

Forbudet gjelder ikke handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler, dersom disse lokaliseres i tilknytning til sentrum, eller innenfor etablerte områder for handel som ikke ligger i tilknytning til sentrum

Dette innebærer etter saksbehandlers mening en endring som virker i en positiv retning for landdistriktene hvor det nå foreslås at virksomheter som eksempelvis dagligvare/ kiosker og lignende som har et tellende areal på under 3000 m² ikke skal omfattes av planbestemmelsen. Dog er det å merke seg at dersom flere virksomheter etablerer seg på samme sted, innebærer dette at det er **det samlede bruksarealet av disse virksomhetene som ikke skal overstige 3000 m²**. Unntakene som er definert gjennom siste ledd i § 3 virker allikevel avklarende i forhold til etablissement som forhandler biler, båter, landbruk, trelast osv. Dette innebærer eksempelvis at

handelsstedet på Kvenværet ikke blir berørt begrensende etter forskriftsendringen, hvilket er tilfellet inntil endringen inntreffer.

Dagens system kunne også virket begrensende på utbyggingene på de regulerte områdene på Kalvøya. Forskriftsendringen virker således, etter saksbehandlers mening, som en endring som i større grad ivaretar landdistriktenes behov for areal avsatt til direkte servicefunksjoner enn dagens bestemmelser.

Det er derfor viktig for Hitra kommune å poengtere dette elementet i en høringsuttalelse som understøtter endringen. Defineret størrelse er på 3000 m² bruksareal som inkluderer salgsareal, lagerlokale, spiserom/ kantine og kontor for virksomheten. Bestemmelsene omfatter alle virksomheter som bedriver detaljhandel, dvs. bedrifter som bedriver direkte salg til sluttbrukere. Dette innebærer blant annet at forskriften ikke gjelder for selve industriarealet på Jøstenøya hvor det sannsynligvis er tenkt driftet interne kantiner for egne ansatte samt kunder. Endringene vil også ivareta bedrifter som innehar en butikkfunksjon i kombinasjon med et trelastutsalg.

Saken legges på dette grunnlag frem for politisk behandling.