



Høring: Ny statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel

Ordningsverdi: U60	Saksmappe: 2013/1455	Løpenr.: 14660/2013	Saksbehandler: Nina Nissestad
Saksnr: 72/13	Utvalg: Kommunestyret	Dato: 23.10.2013	

Rådmannens forslag til vedtak:

Kvinesdal kommune ser behovet for statlige føringer i forhold til lokalisering av kjøpesentre og handel ut fra en samlet samfunnsmessig vurdering. Imidlertid er kommunen av den oppfatning at dagens rikspolitiske bestemmelse om kjøpesentre er tilfredsstillende.

En eventuell statlig planbestemmelse om lokalisering av kjøpesentre og handel bør basere seg på et mer dyptgående grunnlag enn det som vurderes å være tilfellet her. Etter kommunens vurdering bør lokalisering av kjøpesentre og handel finne sin avklaring på regionalt og lokalt nivå innenfor dagens rammer.

Kvinesdal kommune er kritisk til at alle arealplaner vedtatt før 01.07.2008 «nullstilles» for et omfang som overstiger 3000 m² bruksareal. Etter kommunens vurdering bør det ses hen til planenes alder og de vurderinger som er foretatt før planene ble vedtatt, og særlig om reguleringsplaner av denne typen virksomhet er vedtatt i kommuneplanens arealdel.

Forslag til statlige planbestemmelsen for lokalisering av kjøpesentre og handel vil kunne ha negative konsekvenser for Kvinesdal kommune ved at mulighet for å kunne tilby næringslivet byggeklare næringstomter på kort sikt vil bli vesentlig redusert, jfr. saksfremstillingen.

Behandling i Kommunestyret - 23.10.2013

Rådmannen endret sitt forslag slik:

Kvinesdal kommune ser behovet for statlige føringer i forhold til lokalisering av kjøpesentre og handel ut fra en samlet samfunnsmessig vurdering. Imidlertid er kommunen av den oppfatning at dagens rikspolitiske bestemmelse om kjøpesentre er tilfredsstillende.

En eventuell statlig planbestemmelse om lokalisering av kjøpesentre og handel bør basere seg på et mer dyptgående grunnlag enn det som vurderes å være tilfellet her. Etter kommunens vurdering bør lokalisering av kjøpesentre og handel finne sin avklaring på regionalt og lokalt nivå innenfor dagens rammer.

Kvinesdal kommune er svært kritisk til at alle arealplaner vedtatt før 01.07.2008 «nullstilles» for et omfang som overstiger 3000 m² bruksareal. Etter kommunens vurdering bør det ses hen til planens alder og de vurderinger som er foretatt før

planen ble vedtatt, og særlig om reguleringsplaner av denne typen virksomhet er vedtatt i kommuneplanens arealdel.

Forslag til statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel vil klart ha negative konsekvenser for Kvinesdal kommune ved at muligheten for å kunne tilby næringslivet byggeklare tomter på Opofta vil bli vesentlig redusert. Kommunen har lagt ned betydelige investeringer på Opofta og er nå inni en fase hvor det arbeides aktivt opp mot aktører i næringslivet for å få på plass etableringer. En endring i rammene som ny statlig planbestemmelse innebærer vil føre til at Kvinesdal kommune i hovedsak står uten næringsarealer for å kunne møte dagens og morgendagens behov i dette området av kommunen.

Rådmannens endrede forslag ble enstemmig vedtatt.

Kommunestyrets vedtak

Kvinesdal kommune ser behovet for statlige føringer i forhold til lokalisering av kjøpesentre og handel ut fra en samlet samfunnsmessig vurdering. Imidlertid er kommunen av den oppfatning at dagens rikspolitiske bestemmelse om kjøpesentre er tilfredsstillende.

En eventuell statlig planbestemmelse om lokalisering av kjøpesentre og handel bør basere seg på et mer dyptgående grunnlag enn det som vurderes å være tilfellet her. Etter kommunens vurdering bør lokalisering av kjøpesentre og handel finne sin avklaring på regionalt og lokalt nivå innenfor dagens rammer.

Kvinesdal kommune er svært kritisk til at alle arealplaner vedtatt før 01.07.2008 «nullstilles» for et omfang som overstiger 3000 m² bruksareal. Etter kommunens vurdering bør det ses hen til planens alder og de vurderinger som er foretatt før planene ble vedtatt, og særlig om reguleringsplaner av denne typen virksomhet er vedtatt i kommuneplanens arealdel.

Forslag til statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel vil klart ha negative konsekvenser for Kvinesdal kommune ved at muligheten for å kunne tilby næringslivet byggeklare tomter på Opofta vil bli vesentlig redusert. Kommunen har lagt ned betydelige investeringer på Opofta og er nå inni en fase hvor det arbeides aktivt opp mot aktører i næringslivet for å få på plass etableringer. En endring i rammene som ny statlig planbestemmelse innebærer vil føre til at Kvinesdal kommune i hovedsak står uten næringsarealer for å kunne møte dagens og morgendagens behov i dette området av kommunen.

Problemstillinga i få ord:

Miljøverndepartementet har sendt forslag til ny statlig planbestemmelse om lokalisering av kjøpesentre og handel ut på høring.

Saksopplysninger:

Miljøverndepartementet har sendt forslag til ny statlig planbestemmelse om lokalisering av kjøpesentre og handel ut på høring med høringsfrist 25.10.2013.

Om statlig planbestemmelser

Regjeringen kan med hjemmel i plan- og bygningsloven § 6-3 vedta statlig planbestemmelser. Formålet med statlig planbestemmelser er å sikre at det ikke blir gjennomført tiltak som vanskeliggjør gjennomføringen av nasjonale eller regionale interesser i planleggingen. I så fall kan regjeringen for et tidsrom av inntil 10 år nedlegge forbud mot at det blir iverksatt angitte bygge- eller anleggstiltak uten samtykke fra departementet. Statlig planbestemmelser går foran eldre arealplaner. Nyere arealplaner som blir vedtatt med endelig virkning etter at planbestemmelsen trådte i kraft, skal ivareta de hensyn som ligger til grunn for byggeforbudet. Fremmes det planforslag som er i konflikt med de hensyn som ligger bak byggeforbudet, skal det fremmes innsigelse mot planen, slik at spørsmålet blir lagt frem for departementet til avgjørelse.

Formålet med den statlige planbestemmelsen for lokalisering av kjøpesentre og handel

Formålet fremgår av § 1, der heter det:

«Formålet med bestemmelsen er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre, bidra til samfunnsøkonomisk effektiv arealbruk, legge til rette for miljø- og helsefremmende transportvalg. Bestemmelsen skal derfor sikre at nye handelsvirksomheter lokaliseres innenfor eller i tilknytning til eksisterende by- og tettstedssentre, 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. Etablering på dyrket mark bør unngås.»

Innholdet i den statlige planbestemmelsen for lokalisering av kjøpesentre og handel Planbestemmelsen har følgende innhold:

- Bestemmelsen erstatter rikspolitisk bestemmelser for kjøpesentre av 27.06.2008, jfr. § 6.
- Det tillates ikke etablert nye forretninger eller kjøpesentre med samlet areal over 3000 m² utenfor sentrum av byer og tettsteder med mindre dette har fylkesmannens samtykke. Forbudet gjelder også utvidelse av eksisterende handelsvirksomhet som fører til at samlet bruksareal overskrider 3000 m², jfr. § 3.
- Forbudet gjelder ikke innenfor by- og tettstedssentrum slik de er definert i de til enhver tid gjeldende kommunale og regionale planer, jfr. § 3.
- Forbudet gjelder ikke handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, dersom disse lokaliseres til sentrum eller innenfor etablerte sentre for handel som ligger i tilknytning til sentrum, jfr. § 3.
- Fylkesmannen kan etter forutgående behandling i kommunen samt høring i fylkeskommunen, gi tillatelse til å fravike bestemmelsen, dersom tiltaket vurderes å være forenlig med intensjonene i bestemmelsen, jfr. § 4.
- Planbestemmelsen får virkning for alle regionale og kommunale planer vedtatt før 01.07.2008, jfr. § 6.
- Planbestemmelsen gjelder i inntil 10 år, eller inntil den avløses av regional planbestemmelse, jfr. § 6.
- Planbestemmelsen skal legges til grunn ved utarbeidelse av nye planer etter plan- og bygningsloven. Motstrid vil kunne gi grunnlag for innsigelse, jfr. § 5.

Om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre av 27.06.2008 (gjeldende bestemmelse)

Den foreslåtte statlige planbestemmelsen skal som nevnt ovenfor erstatte RPR for kjøpesentre av 27.06.2008.

Formålet med den rikspolitiske bestemmelsen av 2008: « *Formålet med denne rikspolitiske bestemmelsen er å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.*»

Bestemmelsen kom i kjølvannet av en utvikling med etablering av nye kjøpesentra utenfor byer og tettsteder og at det forelå en rekke planer og søknader om etablering og utvidelse av slik eksterne handelsvirksomhet. Dette ble vurdert å henge sammen med at de regionale planene som ble utarbeidet under kjøpesenterstoppen (1999-2004) ikke ble like godt fulgt opp i alle fylker og at kommunen ikke hadde endret eldre reguleringsplaner som tillot utbygging i strid med de regionale planene slik det var forutsatt ved innføringen av kjøpesenterstoppen.

Bestemmelsen forutsatte at kjøpesentre bare kunne etableres eller utvides i samsvar med retningslinjene for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner i godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner. Forslag til nye planer som ikke var i samsvar med fylkesplan eller fylkesdelplan, skulle vurderes strengt ut fra de hensyn som fremgikk av bestemmelsens formålsparagraf. Med nye planer i denne forbindelse forstod man kommuneplanens arealdel, reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som ble vedtatt etter at den rikspolitiske bestemmelsen trådte i kraft.

Reguleringsplan for Opofta næringsområde av 22.02.2006

Reguleringsplan for Opofta næringsområde ble vedtatt av kommunestyret den 22.02.2006.

Reguleringsplanen åpner for etablering av 4 næringsområder (forretning/industri) med et samlet tomteareal på i størrelsesorden 37 daa, massedeponi, atkomstveier, parkbelte og friluftsområde. Utnyttelsesgraden for byggeområdene er TU 40 %. Det vil si at det er åpnet opp for etablering av bebyggelse med totalt bruksareal (BRA) på like i underkant av 15000 m².

Planen var gjenstand for en grundig behandling. Fylkeskommune trakk sin innsigelse som ble fremmet med utgangspunkt i Listerplanen og Kjøpesenterplanen for Vest-Agder med henvisning til at reguleringsplanen var innarbeidet i kommuneplanens arealdel.

Rådmannens vurdering:

Innføring av ny statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel vil for Kvinesdal kommune innebære at det ikke er anledning til å bygge ut næringsområde på Opofta i samsvar med reguleringsplanen av 2006. En utbygging av området med handel som overstiger 3000 m² bruksareal vil først kunne finne sted etter en ny reguleringsplan er vedtatt.

Eksisterende næringsarealer i Kvinesdal kommune er snart fullt utnyttet og kommune har derfor et stort behov for å kunne tilby nye byggeklare næringsstomter.

Opoftte med sin sentrale lokalisering i Listerregionen har et potensiale for ikke bare å være et attraktivt næringsområde for næringslivet i kommunen, men også for hele regionen.

I møte med regionale og statlige myndigheter blir det anført at kommunen ikke bør ta i bruk andre arealer i kommunen til næringsvirksomhet når forholdene er lagt til rette på Opoftte og der området vurderes som særlig egnet til næringsformål.

Kvinesdal kommune er nå inne i en fase der det arbeides aktivt opp mot aktører for å få til etablering av næringsvirksomhet på Opoftte. En begrensning i muligheter for å utnytte området i samsvar med reguleringsplanen vil være uheldig for det arbeidet som nå pågår.

Kvinesdal kommune ser behovet for statlige føringer i forhold til lokalisering av kjøpesentre og handel ut fra en samlet samfunnsmessig vurdering. Imidlertid er kommunen av den oppfatning at dagens rikspolitiske bestemmelse om kjøpesentre er tilfredsstillende. En eventuell statlig planbestemmelse om lokalisering av kjøpesentre og handel bør basere seg på et mer dyptgående grunnlag enn det som vurderes å være tilfellet her. Videre er kommunen av den oppfatning av at lokalisering av kjøpesentre og handel bør finne sin avklaring på regionalt og lokalt nivå innenfor dagens rammer.

Kvinesdal kommune er kritisk til at alle arealplaner vedtatt før 01.07.2008 som innebærer et omfang utover 3000 m² bruksareal «nullstilles». Etter kommunens vurdering bør det ses hen til planenes alder og de vurderinger som er foretatt før planene ble vedtatt. Et moment som bør tillegges særlig vekt er om denne typen planer er vedtatt i kommuneplanens arealdel. Området på Opoftte er i kommuneplanens arealdel av 2006 vedtatt som næringsområde i samsvar med reguleringsplanen for Opoftte næringsområde. Reguleringsplanen har vært gjenstand for vurdering etter dagens rikspolitiske bestemmelse der det kun er åpnet opp for handel med plasskrevende varer begrenset til biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer samt planteskole/hagesenter.

Konsekvensen for Kvinesdal kommunen ved å sette til side muligheten for etablering av handle utover 3000 m² bruksareal på Opoftte kan være negative. Kommune har i dag begrensede byggeklare næringstomter å kunne tilby og det er av stor betydning for potensielle næringsaktører at det foreligger byggeklare næringstomter med en attraktiv lokalisering.

I forslag til statlig planbestemmelse er det åpnet for muligheten for at fylkesmannen kan gi dispensasjon fra bestemmelsen i § 3 dersom dette etter en konkret vurdering anses å være forenlig med formålet i § 1. Dette er positivt. Tatt i betraktning de grunnlagsinvesteringer som allerede er foretatt på Opoftte og at handle her begrenser seg til plasskrevende vareslag bør det kunne være en mulighet for dispensasjon. Rådmannen er likevel av den oppfatning at dagens regelverk er tilfredsstillende.

6722:	Vurdert i saksframstillingen:	Ikke relevant:
Økonomi		x
Levekår og likestilling		x
Klima/miljø		x
Barn og unges oppvekstvilkår		x

