



Veileder

Planlegging av by- og tettstedsstruktur

Oppfølging av kjøpesenterstoppen i regionale planer

Kjøpesenter under utvikling



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Veileder

Planlegging av by- og tettstedsstruktur

Oppfølging av kjøpesenterstoppen i regionale planer



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Forord

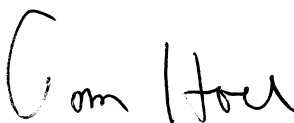
Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder (RPB), ble fastsatt ved Kgl.res. 8. januar 1999 og trådte i kraft 1. februar 1999. Bestemmelsen har en varighet på inntil 5 år, og det er forutsatt at den skal følges opp og videreføres i fylkes(del)planer.

I denne rapporten blir det vist hvordan slike fylkes(del)planer kan utarbeides. Innholdet baserer seg på erfaringer som er gjort i Rogaland, Østfold, Akershus, Vestfold og Sør-Trøndelag. Asplan Viak Stavanger ved Mirjana Gwosdic har bidratt som konsulent med grunnlagsmateriale som er videre bearbeidet av Miljøverndepartementet.

Hensikten med veilederen er at den skal kunne være til hjelp i fylkeskommunenes arbeid med fylkes(del)planer for senterstrukturer og kjøpesentre. Utbyggingsmønster, senterstruktur og lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner må ses i nær sammenheng med utvikling av transportsystemet. Arbeidet med senterstrukturen må derfor i stor grad være i overensstemmelse med fylkenes areal- og transportplanlegging. Rapporten viser hvordan en kan utarbeide en slik plan og hvilke problemstillinger og tema som bør vektlegges.

Oslo, juni 2001

Miljøverndepartementet,
Avdeling for regional planlegging



Tom Hoel
Ekspedisjonssjef

Innhold

FORORD	2
DEL 1: INNLEDNING	4
DEL 2: PLANLEGGING AV SENTERSTRUKTUR	5
2.1 By- og tettstedsstruktur	5
2.2 Handelsomland	7
2.3 Sentrumsavgrensning	9
2.4 Tilgjengelighet	10
DEL 3: RETNINGSLINJER	12
Litteraturliste	15



DEL 1: INNLEDNING

”Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder”, ble fastsatt ved Kgl.res. 8. januar 1999 og trådte i kraft 1. februar 1999.

Hensikten med den midlertidige etableringsstoppen er å legge til rette for en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling ved å styrke eksisterende sentre og hindre økt bilavhengighet.

Hovedinnholdet i bestemmelsen går ut på at det uten samtykke fra fylkesmannen, er forbudt med utbygging av kjøpesentre på mer enn 3000 m², eller utvidelse av eksisterende kjøpesentre, hvis samlet bruksareal blir på mer enn 3000 m².

Det er forutsatt at rikspolitisk bestemmelse skal videreføres i fylkes(del)planer. Bestemmelsen vil fortsatt gjelde inntil 1. februar 2004 eller frem til kommunene har innarbeidet fylkesdelplanens retningslinjer i sine kommunale arealplaner. I praksis innebærer dette at planer og enkelttiltak som er i overensstemmelse med fylkes(del)planen, vil kunne tillates. Tiltak i tråd med eldre planer som åpner for kjøpesenteretableringer i strid med fylkes(del)planen, vil ikke kunne gis samtykke.

Fylkes(del)planen skal følges opp gjennom planlegging i kommunene. Her er det viktig å understreke behovet for å se sentrumsutviklingen i sammenheng med øvrig areal- og transportplanlegging og boligbygging i fylket. Samtidig er det en forpliktelse for statsetatene på fylkesnivå og fylkeskommunen å følge opp planen i et samarbeid med kommunene. En slik oppfølging kan bidra til bedre samarbeid, mindre konfliktflate mellom kommune- og fylkesnivået i planleggingen og færre innsigelser mot planer.

I følge forskrift til plan- og bygningslovens bestemmelser om konsekvensutredninger av 21. mai 1999, skal sentre for detaljhandel (kjøpesentre) på mer enn 15000 m² alltid konsekvensutredes. Kjøpesentre på mer enn 7500 m² skal vurderes etter KU-forskriftens vedlegg II og §4. Dette gjelder uavhengig av status for fylkes(del)planene.

Søkes det om dispensasjon (samtykke) etter RPB §2, omfattes også kjøpesentre på mellom 3000 og 7500 m² av KU-forskriftens vedlegg II, og skal vurderes etter kriteriene i §4. Dette kravet gjelder bare dersom tiltaket er i strid med fylkes(del)planen.

Fylkes(del)planen skal legges til grunn for videre planlegging av næringsutvikling. Planen vil også bidra til en mer entydig og konsistent behandling av planer og søknader om etablering. Virkningen av planen vil gjelde frem til neste revisjon av planen.

DEL 2: PLANLEGGING AV SENTERSTRUKTUR

Dette kapitlet viser hvilke elementer som bør inngå i planen, samt enkle beskrivelser av metoder og eksempler for hvordan det kan gjøres.

2.1 By- og tettstedsstruktur

Arbeidet med by- og tettstedsstrukturen må ses i sammenheng med fylkets langsiktige planer for utbyggingsmønster, samt areal- og transportplaner. Med struktur menes mønsteret av byer og tettsteder, og ikke et innbyrdes hierarki for kjøpesentrene. Kjøpesentrenes lokalisering og størrelse må tilpasses den planlagte by- og tettstedsutviklingen. Følgende senternivåer bør inngå i arbeidet:

- Fylkessenter
- Regionsenter
- Kommunesenter
- Bydels-, lokal- og nærsenter (grendesenter)

I den rikspolitiske bestemmelsen er det gjort unntak fra etableringsstoppen for følgende 31 byer:

- Oslo, Kristiansand, Stavanger, Bergen, Trondheim, Tromsø, Halden, Sarpsborg, Fredrikstad, Moss, Hamar, Lillehammer, Gjøvik, Drammen, Kongsberg, Horten, Tønsberg, Sandefjord, Larvik, Porsgrunn, Skien, Arendal, Sandnes, Haugesund, Molde, Kristiansund, Ålesund, Bodø, Narvik, Mo i Rana.

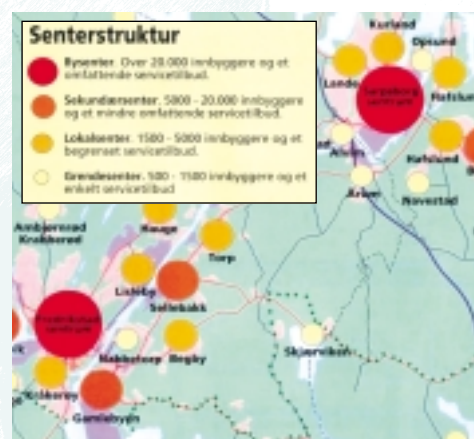
Disse byene har klare regionale senterfunksjoner, og inngår i de to første nivåene i senterstrukturen. Andre by- og tettstedssentre med regionale handelsfunksjoner utover dette må fastlegges i fylkes(del)planen.

Inndelingen av sentrene i Vestfold baseres bl.a. på størrelsen til tettstedene. Sentrene er klassifisert i fire nivåer. Betegnelsen "områdesenter" i planen tilsvarer kommune- og bydelssenter innenfor det standardiserte hierarkiet.

I fylkesdelplanen for Nedre Glomma er planområdet avgrenset til å omfatte byområdet mellom Fredrikstad og Sarpsborg. Senterstrukturen innenfor det angitte planområdet er bygd opp i fire nivåer.



Kart 1a: Senterstruktur i Vestfold



Kart 1b: Senterstruktur ved Nedre Glomma

Kart 1 a, b og c viser senterstruktur for Vestfold, Nedre Glomma og Jæren.

Vi ser av kartene at det er benyttet ulike betegnelser for sentrene i de ulike planene, men at de likevel i hovedsak er i samsvar med de standardiserte betegnelse.





Kart 1c: Senterstruktur på Jæren

I fylkesdelplanen på Jæren vises senterstrukturen med fem nivåer. Betegnelsen "hovedsenter" i planen gjelder både fylkes- og/eller regionsenter.

Det finnes i dag en del senterdannelser med bl.a. detaljhandelsfunksjoner som ikke inngår i denne senterstrukturen på grunn av sin lokalisering, størrelse eller innhold. På Jæren er det f.eks. definert en kategori sentre som kalles for "regionale målpunkter". Denne kategorien omfatter både Kvadrat, et typisk eksternt kjøpesenter, og Forus, som er en blanding av ulike næringsvirksomheter og kjøpesentre. Denne type sentre må kartlegges og videre utvikling må angis i retningslinjene.

Kjøpesenteret ved Vinterbro i Akershus er et annet eksempel. I fylkesdelplanen for Akershus er Vinterbro definert som et lokalsenter, og i retningslinjene fremkommer det at kjøpesenteret ikke kan videreutvikle sitt handelstilbud basert på et regionalt marked.

Felles for de ulike planene er at fastsettingen av senterstrukturen ivaretar målsettingen om å styrke de eksisterende by- og tettstedssentre.

Servicenivå

By- og tettstedssentre inneholder ulike sentrumsfunksjoner, avhengig av deres rolle i senterstrukturen og antall innbyggere de betjener. Tabellen under viser hvordan noen av fylkene har definert servicenivået til de forskjellige sentrene.

Tabell 1: Servicenivå i Vestfold og på Jæren

FYLKE	SENTERTYPE	SERVICENIVÅ
Vestfold	Regionsenter	Bredt og variert handelstilbud, godt utbygde servicefunksjoner
	Områdesenter (kommune- /bydelscenter)	Bredt spekter av varehandelstilbud, en del servicefunksjoner
	Lokalsenter	Dagligvarehandel, post, bank, frisør
Jæren	Hovedsenter (fylkes- / regionsenter)	Viktige regionale funksjoner
	Kommunesenter	Bredt spekter av handel, kultur, offentlig og privat service og tilbud som det finnes bare ett av i kommunen
	Bydels-, kommunedelsenter	Handels- og tjenestetilbud

I fylkesdelplanen for Nedre Glomma er det definert en egen norm for servicetilbud i sentrene som vist nedenfor.

	Bysenter	Sekund.senter	Lokalsenter	Grendesenter
Dagligvare				
Barnehage / barneskole				
Forsamlingslokale				
Postkontor / bank				
Bensinstasjon				
Legeskontor / tannlege				
Dagsenter / eldresenter				
Helsestasjon				
Sykehjem				
Bibliotek				
Kirke				
Kommuneadministrasjon				
Hotell				
Kino				
Høyskole				

Figur 1: Norm for servicenivå i sentre. Eksempel fra Nedre Glomma.

2.2 Handelsomland

En by eller et tettsted betjener befolkningen i et omkringliggende område. Dette området kalles gjerne handelsomland.

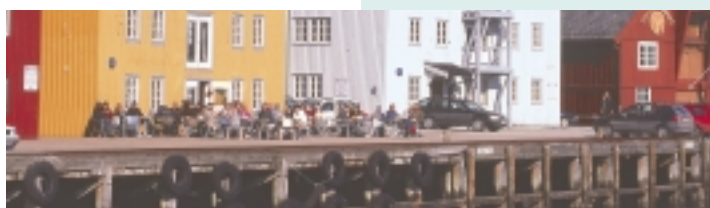
Avgrensning av omlandet

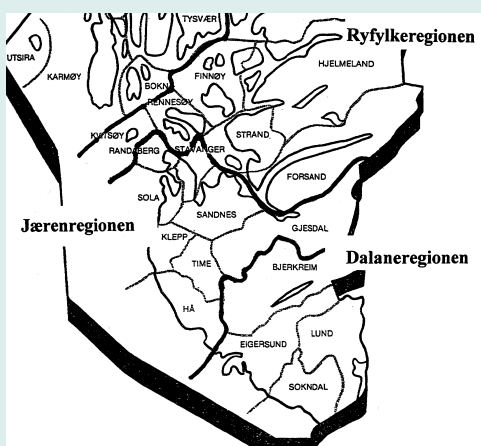
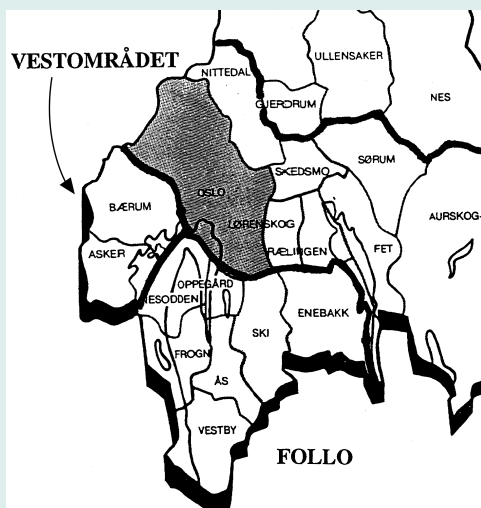
Den mest brukte metoden baseres på bruk av administrative grenser som danner faste omland. Ofte brukes regioninndelingen som benyttes generelt i fylkesplanleggingen. Det er da enkelt å følge utviklingen over tid og å skaffe statistiske data.

Den administrative inndeling kan imidlertid være utilstrekkelig som avgrensning av omlandet til regionale sentre, som for eksempel hvis det er to eller flere sentre i et område, eller når regionen strekker seg over flere fylker. Det vil da være behov for å foreta en mer nøyaktig avgrensning av omlandet, f.eks. på grunnlag av handlebaneundersøkelser.

Naturlig omland

Et tiltak det er søkt om, må tilpasses den lokale bosettingen og markedsforholdene i den forstand at detaljhandelsetableringen på stedet dimensjoneres slik at den kan dekke etterspørselen fra det omland som naturlig sogner til vedkommende sted.





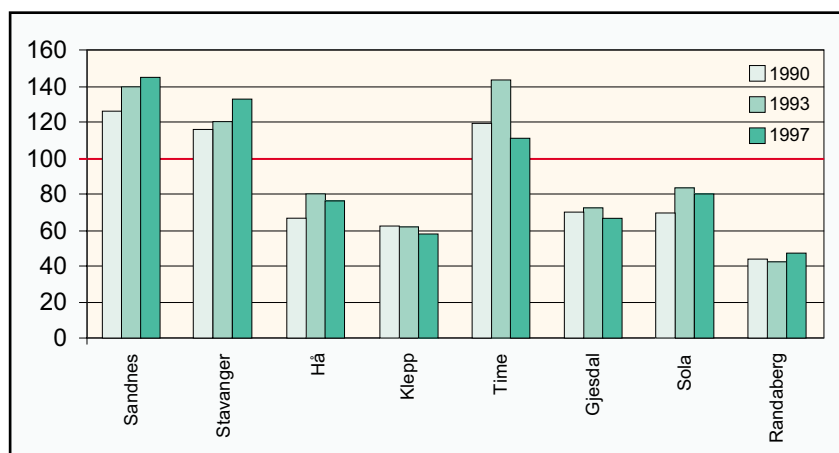
Kart 2 a/b: Avgrensning i handelsregioner for Akershus og Rogaland. Utsnitt.

Videre må en bestemme hvilket av de regionale sentrene som skal ha funksjoner som det bare er en av i regionen. Kart 2 a/b viser eksempler på regionale avgrensninger for Akershus og Rogaland.

Miljøverndepartementet har finansiert detaljhandels- og senteranalyser for alle fylker, og resultatene kan brukes direkte i fylkesplanarbeidet (rapportene er tilgjengelige ved fylkeskommunens næringsavdeling). Analysene baseres på dekningsgrad og indikatorer for kjøpekraftsutvikling og benytter en regional inndeling som vist på kart 2 a/b. Med dekningsgrad menes forholdet mellom faktisk detaljhandelsomsetning og omsetningspotensialet fra forbrukere og næringslivet. Indikatorene skal bidra til å justere analysene, som f.eks. hvis det er mange studenter eller turister innen studieområdet. Under vises en figur av detaljhandelens dekningsgrad for noen kommuner i Rogaland for 1990, 1993 og 1997.

Den geografiske avgrensningen av handelsområdet for bydels- og lokalsentrene bør foretas på kommunalt nivå. I bydeler eller delområder innenfor en kommune som er under utbygging, kan det tillates etablering av kjøpesentre for å betjene den økende befolkningen i området. Fylkesdelplanene for Jæren, Vestfold og Nedre Glomma har i stor grad lagt opp til administrative enheter til grunn for avgrensning av omlandet.

Tidsserie av detaljhandelens dekningsgrad for kommunene i Jæren-regionen



Figur 2: Tidsserie av detaljhandelens dekningsgrad for kommunene på Jæren 1990, 1993 og 1997



Vi ser at nesten samtlige kommuner har en nedgang i dekningsgraden, samtidig som regionsentrene Stavanger og Sandnes har en dekningsgrad langt over 100 og er samtidig sterkt voksende. De mindre kommunene må nødvendigvis ha en viss handelslekkasje for at det skal utvikles gode regionale sentre med et bredt tilbud til et omland som dekker flere kommuner.

2.3 Sentrumsavgrensning

Samspillet med en sentrumskjerne og bydelene omkring er viktig for et sentrums utvikling. Gjennom planarbeidet er det viktig at det utarbeides en klar geografisk avgrensning av sentrum. Dette vil bidra til en ryddigere og mer entydig saksbehandling ved fremtidige søknader om utbygging eller utvidelse av kjøpesentre.

Sentrumsavgrensning for de to øverste nivåene i senterstrukturen bør foretas og fremstilles på kart i planen. Kommunene må trekkes inn i samarbeid med fylkesmann og fylkeskommune, for å avklare avgrensningen. Fysisk avgrensning av andre sentrumsområder foretas i kommuneplan, i tråd med retningslinjer som avklares i fylkesplan.

Fysisk avgrensning av sentrumsområde – metode

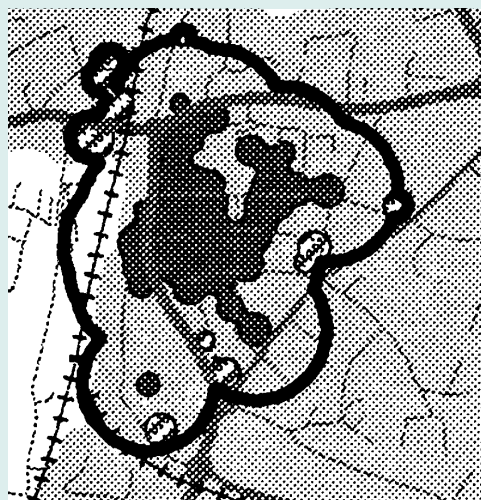
Miljøverndepartementet har i samarbeid med SSB utviklet en entydig metode for sentrumsavgrensning ved bruk av administrative registre. Metoden er testet ut i et pilotprosjekt for Oslo og Akershus. Avgrensningen tar utgangspunkt i fysisk konsentrasjon av næringsvirksomhet knyttet til detaljhandel, privat og offentlig tjenesteyting, kultur og underholdning. Et eksempel på avgrensning er vist i kart 3 a/b, og vi ser at det er stort samsvar mellom SSB-metoden og fylkesdelplanen.

Sentrumskjernens utstrekning vil endres over tid. Ved eventuelle utvidelser av det sentrale handelsområdet bør det legges vekt på å oppnå god funksjonell tilknytning til eksisterende sentrumskjerne og til eksisterende og planlagte kollektivknutepunkter.

Dersom det av hensyn til bevaringsverdige bygningsmiljøer eller av andre miljøhensyn ikke er mulig å legge ut tilstrekkelig areal til handelsvirksomhet i sentrum, kan utvidelser i sentrumskjernens randsoner eller etablering av avlastningssentre utenfor sentrumskjernen vurderes. Dette behovet må imidlertid dokumenteres og funksjons- og rollefordelingen mellom den historiske bykjernen, og eventuelle avlastningssentre, samt konsekvenser av ulike valg må beskrives. Et avlastningssenter må ligge så nær sentrum som mulig, slik at det over tid vil kunne integreres i sentrum. Senteret må videre ha høy tilgjengelighet med kollektivtransport.

Sentrum – selve bykjernen

Det sentrale handelsområdet eller sentrumskjernen sammenfaller ofte med 'den historiske byen' og kjennetegnes ved bymessig bebyggelse, høy arealutnyttelse, høy tetthet av sentrumsfunksjoner og høyt aktivitetsnivå. Sentrum avgrenses gjerne av topografiske forhold, barrierer som elver og sjøer, jernbanelinjer, store veganlegg, samt strukturen på bebyggelse og gatenett, større parker og plasser. Sentrum har en betydelig overvekt av funksjoner som handel, service og annen næringsvirksomhet, offentlige og private institusjoner. Sentrum er også transportknutepunkt for veg og jernbane-/buss-/båtruter mot et større omland. Sentrum er ofte klart lesbar i byplanen.



Kart 3a/b: Sentrumsavgrensning i Ski med SSBs metode og foreslått sentrumsavgrensning i fylkesdelplan for Akershus (buffersonen i 3a er på 100 m)

Gangavstandby – handelsområde

Et mål for sentrumsutvikling er å få til konsentrerte bysentre med funksjonelle, miljøvennlige og attraktive sentrumsområder med egenart, variasjon og mangfold av funksjoner og aktiviteter, korte gangavstander mellom de viktigste funksjonene og til hovedknutepunkter for kollektivtransporten.

For å oppnå dette målet, bør følgende avstandskriterier legges til grunn ved avgrensning av det sentrale handelsområdet i sentrum av byer og tettsteder:

- Større byer – maks 1000 m gangavstand fra ytterkant til ytterkant
- Mellomstore byer og tettsteder – maks 600-800 m gangavstand fra ytterkant til ytterkant
- Mindre byer og tettsteder – maks 400-600 m gangavstand fra ytterkant til ytterkant

Bilbruk

Arbeidsrapporten til Statens institutt for forbruksforskning - SIFO (6) viser at det er en sammenheng mellom bilbruk og lokalisering:

*93 – 95% av kundene bruker bil til innkjøp ved eksterne kjøpesentre
44 – 60% av kunder bruker bil til innkjøp ved bysentre*

2.4 Tilgjengelighet

Senterfunksjonene skal ha god tilgjengelighet for publikum. Av velferds- og miljøhensyn er det en intensjon å sikre god tilgjengelighet for kollektivreisende, gående og syklende. Tilgjengelighet med bil bør sikres i randsonen av senteret.

Ved vurdering av tilgjengelighet bør følgende tema fremkomme:

- parkeringsforhold
- tilgjengelighet med: bil, buss, tog/bane, gange, sykkel

Parkering

Problemstillingene knyttet til parkeringsforhold bør tas opp i arbeidet, og en norm for parkeringsdekning bør defineres eller skisseres.

I Miljøverndepartementets veileder om planer og bestemmelser for kjøpesentre (T-1317, 2000) anbefales følgende parkeringsdekning:

- 1 parkeringsplass per 50 m² BA for et mindre tettsted og kjøpesenter.
- 1 parkeringsplass per 200 m² BA i sentrum av en større by og for et stort kjøpesenter.

Gang- og sykkeltilgjengelighet

Både fylkesdelplan for Jæren, Vestfold og Nedre Glomma definerer kriterier for gang- og sykkeltilgjengelighet.

I fylkesdelplanen for Nedre Glomma benyttes følgende kriterier:

- gangavstanden på 300 m regnes som optimal for grendesenter, mens 1500 m er en akseptabel avstand for områdesenter.
- gangavstanden til knutepunktene og holdeplassene er mye kortere: fra 100 til 500 m.
- sykkelavstanden til bykjernen aksepteres å være opp til 5000 m.

Fylkesdelplan for Jæren opererer med

- gangavstand fra 500 til 1500 m til sentrum, avhengig av tettstedsstørrelse,
- gangavstand til bussholdeplass på 300 m,
- gangavstand til banestasjon mellom 500 m og 1000 m,
- sykkelavstand på 3000 m for hovedsenter.

I Vestfold er det lagt opp til gangavstander til knutepunkter mellom 250 m og 1000 m.



Kollektivtilgjengelighet

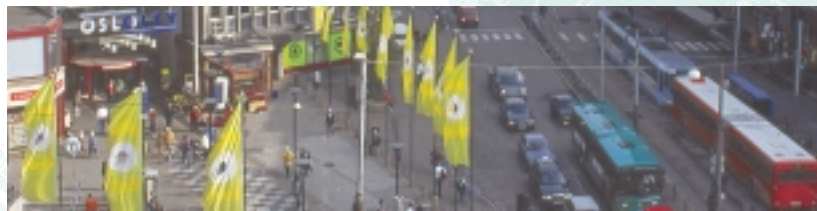
Kriterier for kollektivtilgjengelighet bygger på en kombinasjon av norm for rutelengde og norm for gangavstand til holdeplass. Dette blir vanligvis framstilt som et belte langs en kollektivroute. Bredden samsvarer med de definerte gangavstandene. En ofte brukt norm for akseptable rutelengder skiller mellom:

- busstraselengder på ca 3 til 8 km, og
- banetraselengder på ca 8 til 12 km.

Disse bygger på en sammenligning med biltilgjengelighet og et mål om å legge opp til et konkurransedyktig kollektivtilbud.

I fylkesdelplan for Jæren tas tilgjengelighet opp i sammenheng med bosettingsmønster og tetthetsanalyse. Innenfor de fastsatte avstandskriterier for knutepunkter og holdeplasser til bane og buss legges det opp til en høy utnyttelse av arealer og tett utbygging.

Denne type tilgjengelighet forutsetter at kollektivtransporten har et godt rutetilbud. Intervall mellom avgangene bør maksimalt være 30 minutter.



DEL 3: RETNINGSLINJER

I denne delen vises det hva retningslinjene bør omfatte, samt en rekke eksempler fra fylkes - (del)planer på hvordan de kan utformes. Retningslinjene bygger på analysearbeidet som er gjennomført i del 2, og det er viktig at de er tilstrekkelig presise og konkrete.

Formål, målsetting og virkning.

Formålet med planen er å videreføre kjøpesenterstoppen, og målsettingen kan f.eks. formuleres slik (fra fylkesdelplan i Aust-Agder):

"Formålet med fylkesdelplanen 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 tettstedsentre, unngå en utvikling som fører til unødvendig byspredning og hindre økt bilavhengighet og dårlige tilgjengelighet for de som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling i Aust-Agder"

Planen vil ha virkning for hele fylket og det bør presiseres at den skal legges til grunn for nye kommune- og reguleringsplaner i fylket:

"... .. fylkesdelplanen (er) retningsgivende for den kommunale planleggingen. Det innebærer at det må være en oppgave for kommunene å innrette sitt kommuneplanarbeid slik at det legger opp til en oppfølging av intensjonene i fylkesdelplanen. Samtidig må det ligge en tilsvarende forpliktelse både for statsetatene på fylkesnivå og fylkeskommunen til å følge opp planen i et samarbeid med kommunene. En slik oppfølging bør bidra til at det generelt blir et bedre samarbeid og en mindre konfliktflate mellom kommune- og fylkesnivået i planleggingen, og at antallet innsigelser mot planer blir færre." (Fylkesdelplan Jæren)

"Kommunale planer i strid med retningslinjene gir grunnlag for innsigelse fra regionale myndigheter, jfr § 20-5 og § 27-2 i plan- og bygningsloven" (Fylkesplan Sør-Trøndelag)

Generelle føringer

Retningslinjene kan angi generelle føringer for det videre arbeidet. Dette kan gjelde prinsipper eller dokumentasjonskrav, som vist nedenfor.

"Enhver ny etablering skal tilpasses stedets størrelse, funksjon og handelsomland." (Fylkesplan for Sør-Trøndelag)

"Detaljhandel skal plasseres innenfor vedtatt senterstruktur. Det tillates ikke etablerte kjøpesentre utenfor de definerte sentrene. Det kan gjøres unntak for plasskrevende varer." (Fylkesdelplan Jæren)

....Retningslinjene baseres på at etablering/utvidelse av kjøpesentre skal skje på en måte som bygger opp under målsettingene for utviklingen av senterstrukturen i fylket generelt.. (Fylkesdelplan Akershus)

"For etableringer eller utvidelser av kjøpesentre som når et samlet bruksareal på over 3000 m2 skal nødvendig dokumentasjon følge saken. Dokumentasjonskravet gjelder også alle planer/ tiltak i strid med lokaliseringskriteriene uansett størrelse. Ved tvilstilfelle avgjør fylkesmannen om det skal utarbeides dokumentasjon for et tiltak og om dokumentasjonen er tilfredsstillende.

Med dokumentasjonskrav menes beskrivelse av forventet omsetning og kundemålgruppe, konsekvenser for annen handel lokalt og regionalt, publikums tilgjengelighet til område med ulike transportmidler, sannsynlig transportmiddelbruk, samt en vurdering av estetikk i forhold til omgivelsene." (Fylkesdelplan Jæren)

Inndeling av by- og tettstedsstrukturen i Aust-Agder:

1.NIVÅ FYLKESSENTER	2.NIVÅ REGIONSENTER	3.NIVÅ KOMMUNESENTRE / NÆRSENTRE
Arendal	Lillesand Grimstad Risør Tvedestrand Evje	Kommunesentrene Brokelandsheia Eydehavn Saltrød Myrene Nedenes Fevik

By- og tettstedsstruktur – sentrums-avgrensning

Her stadfestes det forslag til struktur som en kom frem til i planarbeidet. Videre bør det fremkomme hvilke regionale sentre som skal ha prioritet i forhold til funksjon og videre utbygging.

I Aust-Agder (figuren over) sier en i retningslinjene: "Etablering eller utvidelse av kjøpesentre på over 2000 m² bruksareal kan skje: a) innenfor sentrum av sentralsteder på 1. og 2. nivå, angitt i kartbilag til denne planen,c) i sentralsteder på 3. nivå, etter nærmere vurdering og i henhold til denne planens formål."

I planen for Akershus blir Ski sentrum utpekt som regionsenter for kommunene i Follo. Dette innebærer at:

"Ski kan videreutvikles til regionsenter med Follo som befolkningsgrunnlag. Eksisterende kommunesentre og tettsteder langs jernbanen bør styrkes. Kjøpesenteret på Vinterbro må vurderes på lik linje med et lokalsenter. Handelstilbud basert på et regionalt marked forutsettes ikke videreutviklet på Vinterbro."

"Stavanger sentrum er fylkes- og regionsenter. Viktige fellesfunksjoner på fylkesbasis eller regionale funksjoner skal lokaliseres i Stavanger. Sandnes sentrum skal inneholde viktige regionale senterfunksjoner." (Fylkesdelplan Jæren)

Når det gjelder sentrumsavgrensningen, henvises det ofte til dokumentasjonsrapport eller vedlegg, der denne er fremstilt på kart. Videre kan man stille krav som f.eks. (Fylkesdelplan Akershus):

"...først dersom det er dokumentert at planmessige forhold ikke gjør det mulig med en utbygging i sentrum, kan en eventuell utbygging vurderes i rand-

sonen til sentrum. I slike tilfeller må kommunen i forbindelse med kommuneplanen, ta stilling til om det er områder i nærområdet til sentrum som er egnet eller ønskelig som alternativt lokaliseringssted. I en slik vurdering må kommunen dokumentere hvordan målene i fylkesdelplanen kan oppfylles. Inntil en slik avklaring foreligger, vil det være i strid med fylkesdelplanen å etablere/utvide kjøpesentre utenfor sentrumsområdet".

Handelsetableringer skal tilpasses det nivå senteret har i by- og tettstedsstrukturen:

"1. Etablering av handelsvirksomhet..... må ha som mål å bygge opp under utviklingen av senterstrukturen".

".....innenfor hver region bør det bygges opp et handelstilbud som minimaliserer befolkningens reisebehov for å handle. Personlig tjenesteyting som retter seg mot hele regionens befolkning bør lokaliseres til regionsentrene. Et regionsenter skal ha god tilgjengelighet med kollektivtransport fra hele regionen." (Fylkesdelplan Akershus)

Plasskrevende varer

Handel med plasskrevende varer er virksomheter som kan ha behov for god biltilgjengelighet, men som også bør være tilgjengelig med kollektivtransport.

I fylkesdelplanen for Akershus er retningslinjene formulert slik:

"Et utgangspunkt for å avklare hvilke virksomheter som er plasskrevende, er unntakene fra den rikspolitiske bestemmelsen (jf §4-III). Dette betyr at:

- Retningslinjene gjelder forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.

- Salg av plasskrevende varer bør fortrinnsvis ligge i randsonen til et stort eller mellomstort senter.
- Det bør ikke bygges ut annen detaljhandelsvirksomhet i tilknytning til slike lokaliseringer, da dette vil svekke målsettingene om styrking av etablerte sentrumsområder.”

”Utenfor tettbygde strøk, i tilknytning til hovedvegnett, tillates lokalisert særlig arealkrevende virksomheter med lav besøksfrekvens, lavt antall sysselsatte i forhold til arealet og/eller som er forurensende eller på annen måte til sjenanse for folk, eksempelvis entreprenørvirksomhet, bilopphugging, og lignende” (Fylkesplan Sør-Trøndelag)



Litteraturliste

Akershus fylkeskommune (2001): Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur.

Dahlslett, Hans Petter og Engelen, Erik (1999/76): Sentrumsstatistikk for Oslo og Akershus. SSB.

Liabø, Bård (1997): Nettverksanalyse som metodisk verktøy, grunnleggende prinsipper. Universitetet i Bergen, sosiologisk institutt.

Miljøverndepartementet (T-5/93): Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (RPR-ATP).

Miljøverndepartementet (T-1194/1998): Sammen om fylkesplanleggingen.

Miljøverndepartementet (T-1317/2000): Planer og bestemmelser for kjøpesentre.

Miljøverndepartementet (T-1320/2000): Utvikling av miljøbyer. Erfaringer og anbefalinger fra Miljøbyprogrammet.

Miljøverndepartementet (T-1322/2000): Sentrumsutvikling. Råd og eksempler.

Miljøverndepartementet, Kommunal- og regionaldepartementet, Landbruksdepartementet (T-1355-2001): Virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder.

NOU 2001:7 Bedre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven.

Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder (1999). Kgl.res. med utfyllende kommentarer og veiledning.

Rogaland fylkeskommune (2000): Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren.

Statens institutt for forbruksforskning (1999): Strukturelle endringer i varehandelen og endringer i forbrukeratferd og holdninger.

St.meld.nr.29 (1996-1997): Regional planlegging og arealpolitikk.

St.meld.nr.24 (2000-2001): Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand.

St.meld.nr.31 (2000-2001): Kommune, fylke, stat – en bedre oppgavefordeling.

St.meld.nr 34 (2000-2001): Om distrikts- og regionalpolitikken.

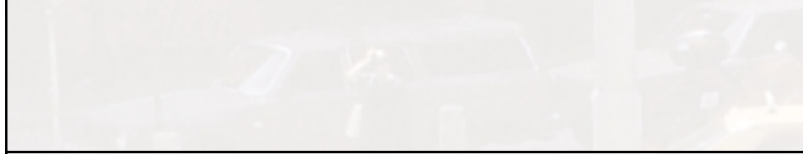
Sør-Trøndelag fylkeskommune (2000): Fylkesplan "Livskvalitet i en endringstid".

Vanberg, Vidar (2000-2001): Fylkesvise detaljhandels- og senteranalyser. NIBR.

Vanberg, Vidar (2000:13): Etableringsbetingelser og markedskunnskap. Detaljhandel og annen privat tjenesteyting. NIBR.

Vestfold fylkeskommune (1999): Fylkesdelplan for samordnet arealbruk og transportsystem.

Østfold fylkeskommune (1996): Fylkesdelplan for areal- og transport Nedre Glomma.



Utgiver: Miljøverndepartementet
Flere eksemplarer av denne publikasjonen kan bestilles fra Statens forurensningstilsyn (SFT)
Strømsveien 96
Postboks 8100 Dep., 0032 Oslo
Telefon 22 57 34 00 Telefax 22 67 67 06
<http://www.sft.no/skjema.html>
Lay-out: twm reklamebyrå
Omslagsfoto/idé: Svein Magne Fredriksen
Opplag: 3000/Mai 2001
Trykk: www.kursiv.no
<http://www.miljo.no>
T-1365 ISBN 82 457 0325 7

