



Rullering av Fylkesdelplan (FDP) Arealbruk i Sogn og Fjordane (arkivnr 15/8600)

Regional planføresegn om lokalisering av handel og kjøpesentra

Med heimel i § 8-5 i plan- og bygningslova gjeld føresegna i 10 år frå vedtaksdato, eller til ein godkjent arealplan som tek i vare dei omsyna som reglane pkt. 3.1 femner om.

1. Overordna mål

Gjeldane mål og strategiar frå fylkesdelplan for arealbruk, vedteke 18.10.2000 ligg fast:

MÅL

- Oppretthalde det eksisterande service- og tenestetilbodet i tettstader og grender
- Lokalisering av større kjøpesentra og andre transportgenererande aktivitetar til tettstader.
- Revitalisere og styrke sentrum i byar og tettstader og andre lokalsenter som viktige møteplassar for befolkning, handel og kulturaktivitetar. Slike plassar skal i utgangspunktet vere best tilgjengeleg for reisande med kollektivtransport, syklende og gåande. Eit godt kollektivtilbod vert sett på som eit vesentleg kriterium for lokalisering av varehandel og servicetilbod.

STRATEGIAR

- Utforme ein samfunnsmessig tenleg lokaliseringsspolitikk for etablering og utviding av kjøpesenter for varehandel og serviceproduksjon. Unngå lokalisering som er i strid med nasjonale retningslinjer for samordna areal- og transportplanlegging.

2. Verknader av føresegna

Føresegna i ein regional plan skal kommunane, fylkeskommunen og andre planorgan legge til grunn i si planlegging og sakshandsaming etter plan- og bygningslova (PBL). Dersom arealplanar vert godkjende etter PBL i strid med dette, kan det vere grunnlag for å fremje motsegn.

Handsaming av søknad om samtykke skal skje i samsvar med forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (FOR-2008-06-27-742) med utfyllande kommentarar.

Føresegna erstattar kap. 3.2.4 i gjeldande sjekklister (vedteke 18.10.2000) med retningslinjer for FDP arealbruk.

3. Føresegna

3.1. Føremål

Føremålet er å styrke eksisterande by- og tettstader, gje samfunnsøkonomisk effektiv arealbruk, og å legge til rette for miljø- og helsefremjande transportval. Føresegna skal sikre at ny handelsverksemd vert lokalisert innanfor, eller i tilknytning til eksisterande by- og tettstadssentra, med god tilgjenge for gåande og syklende og med god kollektivdekking. Det langsiktige målet er å oppnå ei meir berekraftig by- og tettstadsutvikling, avgrense klimagassutsleppa og bidra til at inngrep i landbruks-, natur- og friluftsområde blir redusert.



3.2. Definisjonar

Med **by- og tettstadssentra** meiner vi sentrumsområda i ein by eller tettstad slik dei er avgrensa i gjeldande kommuneplan, eller sentrumsområde avgrensa i områdereguleringsplan.

Med **plasskrevjande varer** meiner vi bilar, båtar, landbruks- og anleggsmaskiner, trelast og større byggevarer og hagesenter/planteskular. For handelsområde med desse varene må dei utgjere den dominerande delen av vareutvalet og omsetnaden.

Med **detaljhandel** meiner vi all anna handel enn det som er definert som plasskrevjande varer.

Kjøpesenter vert definert som i «Forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre»:

«Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper. Som kjøpesenter regnes også handelsvirksomhet lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.»

Handelsparkkonseptet gjeld alle former for detaljhandel, også konseptet «big boxes» eller storhandelskonseptet, og som er areal og transportkrevjande og kan plasserast i nærleik til viktige transportårer.

Big boxes eller storhandelskonsept er større frittliggende butikkar/butikkkonsept med stort bygningsvolum og stort parkeringsareal, der prinsippet er at sjølv om varene er innafør gruppa detaljhandel er butikkkonseptet utforma slik at det er areal- og transportkrevjande.

Bruksareal til detaljhandel vert definert som summen av lovleg etablert salsareal, lagerlokale, matrom/kantine og kontorareal for verksemda. Der fleire verksemdar vert drivne under same tak, som t.d. i kjøpesenter, skal fellesareal også reknast med i bruksarealet.

3.3. Lokalisering av handel og kjøpesenter

Som hovudregel skal all handelsverksemd lokaliserast i sentrumsområde. Avgrensing av sentrumsområde skal vere fastsett i gjeldande kommuneplan, eller etter ei planfageleg vurdering kan ein avgrense sentrumsområde i områdereguleringsplan.

Det skal leggest vekt på statlege retningsliner for areal, bustad og transportplanlegging og planlegging som bidreg til reduksjon av klimagassutslepp, og auka miljøvennleg energiomlegging.

Kommunane kan setje av område for handel med plasskrevjande varer som fysisk grensar til sentrumsområde.

Ei kvar nyetablering skal vere tilpassa staden sin storleik, funksjon og omland, også med omsyn til handels- og pendleområde. Det kan stillast krav om ei lokal handelsanalyse som grunnlag ved planlegging av nyetableringar.

For plassering av handel i sentrumsområde gjeld at tilgjenge for gåande, syklende og reisande med kollektivtransport vert tillagt større vekt enn dei køyrande.



For handel som vert lagt i tilknytning til eksisterande sentrumsområde er eit av kriteria at det er godt tilgjengeleg for alle trafikantar, også gåande, syklende og reisande med kollektivtransport.

3.3. Særskilt om kjøpesenter

I byane/tettstadane Førde, Florø og Sogndal kan det etablerast «større kjøpesenter» i sentrumsområda.

I tillegg kan det i Førde, som er definert som fylkessenter, etablerast handelspark ved Brulandsvellingene utanfor område avsett til sentrumsområde, men då innanfor det området som er avsett i gjeldane arealdel (plankart), og definert ut frå i pkt. 2.2.3 og p. 4.1.1, underpunkt 3) i føresegner og retningsliner i kommuneplan til Førde (2015). Omgrepet handelspark vert her definert som i føresegnene i kommuneplanen.

På Sandane og Eid, i Øvre Årdal, Gaupne, Stryn og Måløy, kan det etablerast kjøpesenter med inntil 11000 m² bruksareal innafør område avsett til sentrumsområde, jf. pkt 3.3 i føresegna.

I alle andre tettstader er grensa er fastsett i samsvar med forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (FOR-2008-06-27-724) med 3000 m² bruksareal. Grensa gjeld utviding og/eller nybygging i perioden som føresegna gjeld.

Utanfor by- og tettstadssenter er det ikkje lov å etablere nye handelsverksemdar som kvar for seg eller samla utgjør eit bruksareal til detaljhandel på meir enn 3000 m², utan samtykke frå Fylkesmannen. Dette gjeld også utviding av eksisterande handelsverksemdar som vil få eit samla bruksareal til detaljhandel på meir enn 3000 m².

4. Særskilt om handel med plasskrevjande varer

For eksisterande handelsområde der den dominerande delen av vareutvalet og omsetnaden er plasskrevjande varer, og som ikkje ligg i sentrum eller i tilknytning til sentrum, gjeld følgjande:

Utviding av desse handelsområda bør berre tillast dersom det ikkje fører til vesentleg arealkonflikt og/eller negativ samfunnsnytte. Utviding kan berre skje når utbyggingspotensialet innanfor regulerte/avsette føremål i plan er utnytta.

Handel med plasskrevjande varer skal etablerast innanfor avsette byggjeområde for føremålet i gjeldande kommune- eller reguleringsplan, for å sikre høg arealutnytting og kvalitet i utbygginga og hindre ytterlegare tettstadsoppdeling/-spreiing

Nye handelsområde for plasskrevjande varer skal som hovudregel lokaliserast utanfor, men i nær tilknytning til dagens sentrumsområde. Områda skal i plasserast slik at dei har lett tilgjenge frå hovudvegssystem, med minst moglege ulempe for miljøet og utan vesentleg arealbrukskonfliktar, også med omsyn til jordvern og framtidig tettstadutvikling.

Område avsett til handel med plasskrevjande varer kan ikkje omdisponerast til handelspark, kjøpesenter eller storhandelskonsept med detaljhandel.