



Førde kommune  
Postboks 338  
6802 FØRDE

## Svar - Spørsmål vedrørende føresegner for handel i samband med områderegulering for Indre Øyrane

Vi viser til skype-møte med Førde kommune 20. juni 2018. Kommunen arbeider med områdereguleringsplan for Indre Øyrane, og ønskjer tilbakemelding frå fylkeskommunen på ulike problemstillingar kring moglegheiter for å etablere eit kjøpesenter her. Førde orienterte innleiingsvis på møtet om planane for området. M.a. har det vore møte mellom kommunen og tiltakshavar for planar om kjøpesenter. Det er snakk om eitt bygg, med 4-5 adskilte butikkar i, og med eit totalt bruksareal på om lag 8000 m<sup>2</sup>.

### Definisjon av kjøpesenter

Eit spørsmål kommunen ønskjer svar på er om handelskonseptet som er planlagt i Indre Øyrane området kjem inn under definisjonen kjøpesenter.

[I regional planføresegn om lokalisering av handel og kjøpesentra](#) (2017) er kjøpesenter 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.»*

Detaljhandel er definert i planføresegna som *all anna handel* enn det som er definert som plasskrevjande varer. Innanfor definisjonen plasskrevjande varer er bilar, båtar, landbruks- og anleggsmaskiner, trelast og større byggevarer og hagesenter/planteskular.

Konseptet som vert skildra av kommunen *er eit kjøpesenter*, og vert handsama med utgangspunkt i det, jf. definisjonen i planføresegna. For kjøpesenter gjeld følgjande:

*«Utanfor by- og tettstadssenter (vår kommentar: sentrumsområda i ein by eller tettstad slik dei er avgrensa i gjeldande kommuneplan, eller sentrumsområde avgrensa i områdereguleringsplan) er det ikkje lov å etablere nye handelsverksemdar som kvar for seg eller samla utgjer eit bruksareal til detaljhandel på meir enn 3000 m<sup>2</sup>, utan samtykke frå Fylkesmannen. Dette gjeld også utviding av eksisterande handelsverksemdar som vil få eit samla bruksareal til detaljhandel på meir enn 3000 m<sup>2</sup>.»*

Etablering av eit kjøpesenter på Indre Øyrane vil såleis vera i strid med planføresegna, då området ligg utanfor sentrumsavgrensinga som er sett i gjeldande arealdel av kommuneplanen. Dersom ein

plan vert godkjent i strid med planføresegna, kan det vera grunnlag for å fremja motsegn mot planen, jf. planføresegna pkt. 2.

Det er opning for at ein utanfor sentrumsområde kan etablere noko detaljhandel, men denne kan ikkje samla eller kvar for seg utgjere meir enn 3000 m<sup>2</sup>.

### **Avgrensing av sentrumsområdet i Førde**

I følgje pkt. 3.3. Lokalisering av handel og kjøpesenter i planføresegna skal avgrensing av sentrumsområde vere fastsett i gjeldande kommuneplan, eller etter ei planfageleg vurdering kan ein avgrense sentrumsområde i områderegeringsplan.

Førde kommune har varsla oppstart og vedtatt planprogram (15.02.18) for revisjon av kommuneplanen sin arealdel. Endring av sentrumsavgrensinga er ikkje sett opp som tema i revisjonen. Det er hovudregelen og mest ønskjeleg å utgreia ei ev. utviding av sentrumsområde i overordna plan. Kommunen kan då vurdere arealbruken i samanheng med utviklinga i kommunen elles, og også vurdere alternative lokalitetar for sentrumsutviding. Planføresegna opnar for at ein etter ei *planfageleg vurdering* (...) kan avgrensa sentrum gjennom ein områderegeringsplan.

Kommunen stilte spørsmål om det vil vera i tråd med planføresegna å inkludera kjøpesenter i områderegeringa, og at endring av sentrumsavgrensinga i tråd med dette kjem som eige tema ved neste revisjon av KPA. Den naturlege tilnærminga ved områderegering vil då vera å ta utgangspunkt i moglege verknader ved evt. å *fråvike* overordna sentrumsavgrensing gjennom den tiltenkte arealbruken, der ein m.a. tek omsyn til verknader for etablert handel, bilbruk, trafikkavvikling, byspreiing, miljø, mv. Det kan vera meir krevjande å gjere ei overordna vurdering av sentrumsstruktur gjennom ei områderegering, og å få belyst moglege alternativ for framtidig utvikling tilstrekkeleg. Dersom verknadane av områderegeringa vert funne akseptable, kan den nye arealbruken takast ved neste kommuneplanrevisjon, i den grad ny eller endra sentrumsavgrensing er tema.

### **Overordna mål for sentrumsutviklinga i Førde**

Planlegging etter Plan og bygningslova skal sikra målretta og føreseieleg planlegging av arealbruk, og hindra at arealbruken og utviklinga vert styrt av enkeltvedtak. Gjennom arbeidet med sentrumsstrategien og føringar som ligg i gjeldande KPA, og som ligg som grunnlag for den pågåande revisjonen av arealdelen er det sett overordna visjonar, mål og strategiar for å utvikla Førde sentrum i eit heilskapleg framtidretta perspektiv. Når det gjeld å etablere kjøpesenter på Indre Øyrane bør dette vurderast i lys av dei overordna måla og retningslinene kommunen har arbeida fram for sentrumsutviklinga.

Tilrettelegging for kjøpesenter i eller utanfor eksisterande sentrum kan ha vesentlege verknader for sentrumsutviklinga i kommunen. Til dømes knytt til konsekvensane for trafikkavvikling, eksisterande næringsaktørar, det sosiale livet i sentrumsrådet, samt tilhøva for gåande og syklende. Kommunen har pågåande prosjekt for å styrke eksisterande sentrum, m.a. gjennom arbeid med sentrumsstrategien, som fylkeskommunen har løyvd tettstad-midlar til.

I gjeldande planføresegner til arealdel av kommuneplan for Førde er det sagt følgjande på s. 4: «Juridisk bindande føresegner i dette dokumentet er trykte med normal font, retningslinjer for sakshandsaming er trykte med liten font i kursiv og lilla farge. Føresegnene vert lagde til grunn for kommunen si handsaming av framlegg til reguleringsplanar og søknader om tiltak. Retningslinene utfyller føresegnene og peikar på viktige omsyn og vurderingstema for sakshandsaminga»

I gjeldande KPA opnar planføresegnene for følgjande føremål på Indre Øyrane: bustader, varehandel inkl. daglegvare (med merknad om at varehandel som naturleg høyrer heime i sentrum primært skal leggjast til sentrum), bensinstasjonar, kontor, kultur/idrett og utdanning, off. tenesteyting, lett industri/montering og innandørs lager, grøntstrukturar, torg og anna uteopphaldsareal.

Retningslinene opnar for vurdering av kjøpesenter i det aktuelle området, men er altså i strid med dei juridisk bindande føresegnene og sentrumsavgrensinga i gjeldande arealdel. I tillegg er retningslinene i strid med regional planføresegn, som nemnt over.

### **Oppsummering/konklusjon**

Å vurdere ei endra sentrumsavgrensing i områdereguleringsplanen, med oppfølgjande endring av sentrumsavgrensinga ved neste revisjon av KPA, vil etter vår vurdering vera i strid med kommunen sine eigne langsiktige og framtidsretta mål for sentrum. Vi stiller også spørsmålsteikn ved om kommunen vil kunne oppfylle krava om vurdering av *reelle* alternativ til lokalisering i høve forskrift om konsekvensvurderingar.

Sentrumsområda er viktige område for dei fleste innbyggjarar og næringsliv i ein kommune. Det er difor særleg viktig at arealbruksendringar i og ved sentrum skjer ved planprosessar som sikrar medverknad og utgreiing av konsekvensar. Dette vil best la seg gjera ved å vurdere sentrumsavgrensing i overordna plan.

Med bakgrunn i vurderingane over vil vi rå kommunen til å vurderer arealbruken i sentrum og sentrumsavgrensinga gjennom den pågåande avgrensa revisjon av kommuneplanen sin arealdel, dvs. senda planprogrammet med sentrumsavgrensing som nytt tema til revisjonsarbeidet på ny høyringsrunde. Høyringa kan avgrensast til det nye temaet, der ein spesifiserer i varselet at ein ønskjer innspel *berre på det nye temaet*. Slik treng ikkje arbeidet med arealdelen å stoppa opp i påvente av den nye høyringa. Planprogrammet som er vedtatt vil vera gyldig grunnlag for vidare arbeid med dei tema som er vedtatt.

Med helsing

Synnøve Stalheim  
plansjef

Marianne Bugge  
rådgjevar

*Brevet er elektronisk godkjent og er utan underskrift*

Kopi til:  
Fylkesmannen i Sogn og Fjordane