

Saksbehandlar: Annlaug Helene Kjelstad, Fylkesrådmannen
 Sak nr.: 15/8600-28

Avgrensa rullering av Fylkesdelplan arealbruk - høyring av retningsliner for lokalisering av handel og kjøpesentra

Fylkesrådmannen rår fylkesutvalet til å gjere slikt vedtak:

1. Med heimel i Plan- og bygningslova § 8-3 og i samsvar med forskrift om rikspolitiske retningsliner for kjøpesentra (FOR-2008-06-27-742), vert «Retningsliner for lokalisering av handel og kjøpesentra» lagt ut på offentlig høyring fram til 14. september 2016.
2. Høyringsutkastet til retningsliner skal i heilskap erstatte kapittel 3.2.4 i gjeldande sjekklister for fylkesdelplan for arealbruk, vedtatt 18. oktober 2000.

Vedlegg:

1. Handelsanalyse for Sogn og Fjordane, datert 7. juni 2016.
2. Rullering av Fylkesdelplan (FDP) for arealbruk i Sogn og Fjordane - Retningsliner for lokalisering av handel og kjøpesentra – Høyringsutkast – juni 2016.
3. Framlegg til nye Retningsliner for lokalisering av handel og kjøpesentra som grunnlag for konsekvensutgreiing, datert 3. juni 2016.
4. Konsekvensutgreiing for endring av retningsliner for lokalisering av handel og kjøpesentra, datert 9. juni 2016.

Andre dokument som ikkje ligg ved:

Kap. 3.2.4. i gjeldande Fylkesdelplan for arealbruk -
http://www.sfi.no/getfile.php/2958728.2344.qcrxcubtte/FYLKESDELPLAN_AREALBRUK_SJEKKLISTE_RETNINGSLINER_18102000.doc.as.pdf

SAKSFRAMSTILLING

1. Samandrag

Fylkesrådmannen legg fram sak til høyring med utkast til nye retningsliner for lokalisering av handel og kjøpesentra. Dagens retningsliner er tydelege på at all detaljvarehandel skal skje i sentrum av byane og tettstedane av di det er tiltak som klart hører heime i et sentrumsområde og vil bygge opp under tettstadane. Retningslinene gir og rom for meir plasskrevjande handel utanfor sentrum.

Framlegget til nye retningsliner er utarbeida i tråd med reglane i plan- og bygningslova og regionale vurderingar gjennom handelsanalyse og konsekvensvurdering av konkrete endringar av retningslinene.

Konsekvensutgreiinga har vurdert dagens retningsliner og eit sett retningsliner som er i tråd med føringar frå fylkesutvalet.

Med grunnlag i konsekvensvurderinga er det utarbeidd eit sett nye retningsliner som skal redusere dei negative konsekvensane som vart avdekka gjennom konsekvensvurderinga. Det er desse retningslinene som vert tilrådd lagt ut på høyring. Desse kan ev. supplerast ved at *også*

det alternativet som fylkesutvalet har antyda går ut på høyring, ev. at dette siste *erstattar* det førstnemnde.

Det nye framlegget til retningsliner tek samtidig høgde for dei behova som ligg for handelsutvikling i heile fylket fram mot 2030, og behovet for å utvikle attraktive sentra.

2. Bakgrunn for saka

Historikk - tidlegare vedtak

Handsaminga starta i FU 09.04.15, i samband med ei administrativ uttale til arealdeling til kommuneplanen for Førde, sak 42/15:

«1. Fylkesutvalet gjev si støtte til Førde kommune sitt arbeid med arealdelen til kommuneplanen, som tek tak i viktige utfordringar for å utvikle Førde som ein viktig bu- og arbeidsmarknadsregion i fylket.

2. Fylkesutvalet reserverer seg mot dei formuleringane som er nytta i administrasjonen si uttale, datert 22.01.15, når det gjeld handelspark på Brulandsvellingene. Fylkesutvalet støttar formannskapet i Førde sitt høyringsframlegg til etablering av handelspark på Brulandsvellingene, og dei vilkår handelsparken skal etablerast på. Fylkesutvalet vil ikkje overprøve dei vurderingane kommunen har gjort, og det vedtaket som blir gjort i Førde bystyre. Dersom etablering av handelsparken skulle vere i strid med gjeldande fylkesdelplan og rikspolitiske retningsliner for kjøpesenter (kjøpesenterforskrifta), ber fylkesutvalet om at det om nødvendig blir tatt initiativ til å endre fylkesdelplanen slik at denne blir i samsvar med handelsparken.»

Fylkesrådmannen fremja sak om start av arbeidet som vart handsama i FU den 14.05.14, sak 47/14:

«1. Fylkesutvalet ber om at det vert teke initiativ til å endre delar av kap. 3.2.4 i fylkesdelplan for arealbruk, slik at avgrensingane i gjeldande plan for arealbruk til utbygging av kjøpesenter i alle kommunane i Sogn og Fjordane, vert endra.

2. Fylkesutvalet ber fylkesrådmannen å fremje endringsframlegget i samsvar med reglane i plan- og bygningslova.»

Dessutan gjorde FU i 2014 vedtak om at retningslinene for lokalisering av handel i Nordfjord skulle vurderast harmonisert for tettstadane i Nordfjord. Vedtaket kom etter initiativ frå Nordfjordretdet og eit innspel frå Vågsøy kommune om etablering av kjøpesenter utanfor sentrum i Måløy.

I FU 17.08.2015, sak 77/2015, vart det gjort vedtak om å legge planprogrammet ut til offentlig ettersyn. Planprogrammet vart godkjent i FU 12.10.15, sak 101/15, der det vart opna opp for å nytte konsulent til deler av arbeidet.

Førespurnad om gjennomføring av utgreiingar og handelsanalyse har vore ut på *avgrensa tilbodskonkurransen*, med ei øvre ramme på kr 500 000. Handelsanalyse og konsekvensutgreiingar er gjennomført av Asplan Viak AS.

Avgrensingar av saka og fastsette mål i gjeldande plan

Tidlegare FU-saker har gitt oppdraget om ei avgrensa rullering av gjeldande fylkesdelplan for arealbruk. Tema for avgrensinga er lokalisering av handel og kjøpesentra i fylket, og nye retningsliner som då skal erstatte kap. 3.2.4 i gjeldande retningsliner til fylkesdelplanen.

Denne avgrensinga gir at gjeldande 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 møteplassar 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.*

Sentrale problemstillingar

For å få fram dei sentrale problemstillingane i saka, er det gjennomført følgjande:

- Ei handelsanalyse som gjer greie for behovet for handel i eit lokalt, regionalt og nasjonalt/internasjonalt perspektiv. Den gjev og greie for ulike omgrep innan handelsanalyser og gjer greie for status og utviklingstrekk fram mot 2030 for kommune og for regionane.
- Eit sett nye retningslinjer utarbeida for å svare på føringar frå fylkesutvalet, som då vart nytta som grunnlag for 1-alternativet i konsekvensutgreiinga.
- Ei konsekvensutgreiing av gjeldande retningslinjer (0-alternativ) og av nye retningslinjer i tråd med føringar frå fylkesutvalet (1-alternativet).
- Ei analyse og faglege vurderingar av dei politiske utfordringane og ynskje om å opne for storhandel på Brulandsvellingane i Førde og likestille dei 4 tettstadane Måløy, Eid, Sandane og Stryn i høve deira utbyggingspotensial.
- Eit sett retningslinjer som følgjer opp konklusjonane i konsekvensutgreiinga. Til grunn for desse ligg også handelsanalysen og sjølvstøtt dei rikspolitiske retningslinjene for lokalisering av kjøpesenter. Det er desse retningslinjene som vert tilrådde lagt ut på høyring.

Dei viktige problemstillingane er knytt til:

Føremålet med retningslinjene

Føremålet med retningslinjene er å styrke eksisterande by- og tettstader, gje samfunnsøkonomisk effektiv arealbruk og legge til rette for miljø- og helsefremjande transportval. Retningslinjene skal difor sikre at ny handelsverksemd vert lokalisert innanfor eller i tilknytning til eksisterande by- og tettstadssentra, og med god tilgjenge for gåande og syklande og med god kollektivdekking. Det langsiktige målet er å oppnå ei meir berekraftig by- og tettstadsutvikling og avgrense klimagassutsleppa. Ved omdisponering av dyrka mark må endra arealbruk gje særleg høg samfunnsnytte.

Behov for handelsareal fram mot 2030

Tilrettelegging av areal til handel og etablering bør vere tufta på behovet for handel i eit visst tidsperspektiv. I tillegg bør det vere tufta på andre effektar av etableringa som gjeld senterutvikling og moglege ikkje ønska vridingar av konkurranse mellom ulike delar av fylket. Handelsanalysen gjer greie for behovet for handelsareal og sider ved sentrumsutvikling i eit lokalt, regionalt og nasjonalt/internasjonalt perspektiv. Den gjer og greie for definisjonar og bruk av omgrep, og gjer greie for status og utviklingstrekk for den einsskilte kommune og for regionane i fylket. Det er berekna potensial for nytt handelsareal i den enkelte kommune fram mot år 2030.

Arealbruk og arealinteresser

Lokalisering av handel vil kunne påverke andre arealinteresser som landbruk og andre verneinteresser. Konsekvensvurderingane er knytt til å vurderer behov for ulike lokaliseringar ut frå type handel, t.d. utvikling av detaljhandel og forretningar som sel "større" varetypar (møblar og kvitevarer m.m.), men og behova ulike typar areal- og transportkrevjande verksemdene har.

Transport og miljø

Kjøpesenter er svært bilbasert og i analysane er difor tilgjenge og avstandar vurdert. Større kjøpesenter i lite tilgjengelege områder vil generera meir bilkøyring og dermed større utslepp. Det vil samstundes vere ein føremon at noko av handelen, særskilt daglegvarehandel, er spreidd i fylket, for at folk ikkje må køyre langt for å kome seg til butikken.

Stadutvikling

Handel er ein viktig del av ei stadutvikling og bidreg til å gjere stadene attraktive og livskraftige. Konsekvensvurderingane har vurdert korleis nye retningslinjer kan verke på

stadutviklinga, sett i lys av den einiskilde stad og behovet som har kome fram i handelsanalysen.

Funn i handelsanalysen

Asplan Viak har gjennomført ein handelsanalyse basert på data frå SSB om omsetning og forbruk sett i høve folketalet. Ut frå dette er det berekna dekningsgrad som gir uttrykk for i kva grad handelen er basert på egne innbyggjarar og/eller andre utanfor. Tilhøvet mellom omsetning og forbruk i kvar einiskild sone kan sei noko om ev. handelslekkasjar sonene i mellom. Dekningsgrad vert rekna både for varehandelen samla, og for utvalde varegrupper.

Frå samandraget refererer vi følgjande om omsetning innan handel:

Gjennomgang av omsetningsstatistikk viser at Førde har den største handelsomsetningen i Sogn og Fjordane fylke, etterfulgt av Sogndal og Flora. Omsetningen for de tre kommunene utgjør til sammen 45 % av samlet omsetning i fylket, mens befolkningsmengde utgjør kun 30 %. Handelstilbudene i Førde, Sogndal og Flora har således et vesentlig større kundegrunnlag enn bosatte i egen kommune. I 2014 var omsetningen i Førde mer enn dobbelt så høy som for Sogndal og Flora til sammen. Øvrige kommuner med et visst omsetningsomfang i fylket er Stryn, Eid, Vågsøy og Gloppen. Selv om det er variasjoner underveis i perioden har alle kommunene i fylket hatt en omsetningsøkning i perioden 2004- 2014 sett under ett.

Alle kommunene i fylket har noenlunde egendekning på dagligvarer (+80 %), med unntak av Naustdal på 57 %. For de andre varegruppene er det få kommuner som har egendekning. Førde og Sogndal er de eneste kommunene med dekningsgrader over 100 % i alle varegrupper.

Det er beregnet et utbyggingspotensial for nytt handelsareal basert på forventet befolkningsvekst (SSB middelprognose) og generell økning i kjøpekraft i befolkningen. For 2030 er det beregnet følgende utbyggingspotensial for nytt handelsareal (salgsareal) på kommunenivå:

Tabell 6-1: Beregnet utbyggingspotensial for nytt handelsareal (salgsareal) i 2030 for kommune i Sogn og Fjordane fylke. Bare kommuner der det er beregnet arealbehov over 1 000 m² er vist.

Kommune	Detaljvarer	Dagligvarer	Andre varer
Flora	11 000	6 000	5 000
Gulen	2 000	1 000	1000
Solund	-	-	-
Hyllestad	-	-	-
Høyanger	2 000	1 000	1 000
Vik	1 000	1 000	-
Balestrand	-	-	-
Leikanger	1 000	1 000	-
Sogndal	18 000	8 000	10 000
Aurland	2 000	1 000	1 000
Lærdal	1 000	1 000	-
Årdal	3 000	2 000	1 000
Luster	4 000	2 000	2 000
Askvoll	2 000	1 000	1 000
Fjaler	2 000	1 000	1 000
Gaular	1 000	1 000	-
Jølster	2 000	1 000	1000
Førde	30 000	10 000	20 000

Naustdal	1 000	1 000	-
Bremanger	1 000	1 000	-
Vågsøy	6 000	3 000	3 000
Selje	1 000	1 000	-
Eid	5 000	2 000	3 000
Hornindal	-	-	-
Gloppen	5 000	2 000	3 000
Stryn	8 000	4 000	4 000
<i>Sum</i>	<i>109 000</i>	<i>52 000</i>	<i>57 000</i>

3. Vurderingar og konsekvensar

Rettslege konsekvensar

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

Framlegget til nye retningslinjer skal i sin heilskap erstatte kap. 3.2.4 i gjeldande fylkesdelplan for arealbruk.

Planfaglege vurderingar og -konsekvensar

Handelsanalysen

Samandraget viser at det er kommunane Førde, Sogndal og Florø som har høgast berekna behov for nytt handelsareal. Førde og Sogndal har dekningsgrad på over 100 % i alle varegrupper, og Førde har høg dekningsgrad for alle varegrupper, som betyr at staden trekker til seg handlande frå andre regionar. Eit av hovudspørsmåla analysen svarer på, er kor mykje utbyggingsareal ein treng for handel framover, men gjev også kunnskap om ulike typar handel og om vekselverknaden mellom handel og utvikling av stader. Tala og analysane for utviklinga av internetthandel for ulike varegrupper har ikkje nokon tydelege konklusjonar på ein sterk auke i internett-/fjernhandel. Daglegvarehandel utgjer meir enn halvparten av omsetninga i fylket.

Handelsanalysen kommenterer også Vista Analyse si handelsanalyse som vart gjort i 2014 for mogeleg utbygging på Brulandsvollene. Den regionale analysen som no ligg føre peikar på sentrale samanhengar og skilnad i grunnleggande føresetnader for dei to analysane. Bl.a. har ikkje Førde eit så stort utbyggingspotensiale fram mot 2030 som Vista Analyse har lagt til grunn. Dette kan forståast slik at behovet og marknaden ikkje er til stades for ei etablering av ein så stor handelspark, som Brulandsvollene. Samstundes gjer analysen greie for samhengane mellom attraktive tettstader, sentrumsutvikling og handel.

Konsekvensutgreiinga

Konsekvensutgreiinga gjer greie for konsekvensane og måloppnåinga i høve dei to hovudutfordringane som Fylkesutvalet har sett. Gjeldande retningslinjer er 0-alternativet. 1-alternativet er med utbygging av handelspark utanfor sentrum i Førde og jamstilling av utbyggingspotensialet i tettstadane Måløy, Eid, Sandane og Stryn (vedlegg 3).

I samandraget i konsekvensutgreiinga står det:

Begge alternativa byggjer i hovudtrekk opp om målsetjinga i fylkesdelplanen for arealbruk om å styrke eksisterande tettstader. Det viktige unntaket er at dei nye retningslinjene opnar for etablering av handelspark utanfor Førde sentrum. Ei slik etablering vil få negative konsekvensar ikkje berre for Førde sentrum, men også for andre nærliggjande tettstader, både når det gjeld handel, attraktivitet og styrkeforhold.

Konsekvensutgreiinga gjev oss konklusjonar som gjer at vi fagleg sett ikkje kan forsvare å nytte 1-alternativet fullt ut, men gir og grunnlag for tilpassingar som kan oppfattast som «avbøtande tiltak». Desse avbøtande tiltaka er innarbeida i dei retningslinene som fylkesrådmannen gjer framlegg om å legge ut på høyring.

Av Figur 3-1 i Konsekvensutgreiinga ser me at det er områda rundt Førde og Nordfjordeid som er mest tilgjengeleg. Det er difor rimeleg at dei største kjøpesentra ligg her. Florø har også relativt god tilgjenge for mange, medan Sogndal er mindre tilgjengeleg frå områder omkring. Samstundes er Sogndal ein kompakt stad, der mange av innbyggjarane i kommunen bur i kort avstand til kjøpesenter og handel, slik at ein er mindre bilavhengig her enn i mange andre tettstadar.

Vurdering av handelspark på Brulandsvellingene og Førde sentrum

Handelsanalysen og konsekvensvurderinga viser at etablering av handelspark på Brulandsvellingene ikkje er i tråd med behovet og den potensielle marknaden for handel i regionen. Etableringa vil føre til overetablering, noko som då mest truleg vil gå ut over etablert handel og då attraktiviteten i alle dei nærliggande tettstadane, inkludert Florø. Det vil då føre til vriding av konkurransesituasjonen internt i fylket. Det vil og kunne ha store negative konsekvensar for utviklinga av Førde sentrum som eit attraktivt sentrum. Undersøkingar av utviklinga i andre og større byar som har etablert handelsparkar utanfor sentrum har ført til ei utarming av sentrumshandel og aktivitet. Auka handel i Førde sentrum vil derimot styrke Førde sentrum med alle type handel, aktivitetar, servering og andre tilbod.

Desse vurderinga gjer at fylkesrådmannen meiner det ikkje er fagleg grunnlag for å fremje endringar i retningslinene som støttar ønske om utbygging på Brulandsvellingene.

Vurdering av Nordfjord

Utfordringa i å likestille utbyggingspotensialet i Nordfjord-tettstadane er vurdert til å ha mindre verknad på faktisk utbygging.

I framlegg til nye retningsliner ligg det følgjande:

På Sandane og Eid, i Stryn og Måløy, kan det etablerast kjøpesenter med inntil 11000 m² bruksareal innafor område avsett til sentrumsområde i overordna plan.

I følgje Handelsanalysen vil Stryn ha det største utbyggingspotensialet, og fylkesrådmannen vurderer det slik at det vil ha mindre verknad på faktisk utbyggingsmønster i regionen å gje dei 4 tettstadane utviklingsmogelegheiter innanfor same ramma. Dette trass i at det kan verte utfordringar med avveging av arealbruksinteresser rundt dei 4 sentrumsområda, slik konsekvensutgreiinga peikar på. Fylkesrådmannen legg til grunn at utvikling av Nordfjordregionen vil verte eit sentralt tema i arbeidet med strategiar for tettstadutvikling og senterstruktur som er prioritert i Regional planstrategi 2016-2020.

Vurdering av andre område i fylket

Det er gjort ei justering av reglane for ulike deler av fylket. I framlegget står det:

I Øvre Årdal og Gaupne kan det etablerast kjøpesenter med inntil 6000 m² bruksareal innafor område avsett til sentrumsområde i overordna plan.

I alle andre tettstader er grensa fastsett i samsvar med forskrift om rikspolitisk reglar for kjøpesentra (FOR-2008-06-27-724) med 3000 m².

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

Som grunnlag for konsekvensvurderinga var det framlegg om å plassere Årdal og Gaupne i same kategori som tettstadane i Nordfjord, med ei øvre grense for etablering av kjøpesenter på 11 000 m². Konsekvensvurderinga viser at det ikkje er behov for så mykje areal og tilgjenge frå omgjevnadane er så avgrensa at det ikkje er grunnlag for så store utbyggingar.

I alle andre tettstader er grensa sett i samsvar med forskrift om rikspolitisk reglar for kjøpesentra (FOR-2008-06-27-724) med 3000 m². I tillegg vil følgjande gjelde:

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 kvadratmeter bruksareal, utan samtykke frå Fylkesmannen. Dette gjeld også utviding av eksisterande handelsverksemdar som vil få eit samla bruksareal til detaljhandel på meir enn 3000 m².

Overordna senterstruktur i fylket

I konsekvensutgreiinga er regional konkurranse og senterutvikling vurdert. I konklusjonen står det:

Fylket manglar ein overordna senterstruktur. Ved etablering av handelspark i Førde kan ein få sterk konkurranse både til sentrum og ikkje minst til andre byar/tettstader i Fylket.

Det vil vere tenleg for fylket å arbeide med senterstrukturen som tek stilling til etablering av handel, service og tenestetilbod. På denne måten kan ein definere fylkessenter/ regionsenter/ områdesenter, nærsenter og liknande og skape fleire attraktive senter på byane/tettstadane sine eigne premiss.

Dette samsvarar med framlegg til planstrategi som tek tak i dette gjennom å etablere ein felles strategi for senterutvikling.

Samla vurderingar

Saka har vore vanskeleg å avgrense og fleire av utgreiingane peikar på at senterstruktur og arealbruksspørsmål bør avklarast i ei meir heilskapleg drøfting. Dette vert det lagt opp til gjennom ein strategi for senterstruktur og tettstadsutvikling og gjennom ein ny regional plan for arealbruk, slik det er framlegg om i regional planstrategi.

Høyringsframlegget følgjer opp konklusjonane i konsekvensutgreiinga. For retningslinene ligg også handelsanalysen og sjølvstøtt dei rikspolitiske retningslinene for lokalisering av kjøpesenter til grunn. Som eit resultat av utgreiingane er det utarbeida eit høyringsframlegg til nye retningslinjer som ikkje fullt ut svarar på dei politiske føringane når det gjeld Førde. Dei tek utgangspunkt i dei politiske utfordringane, men opnar ikkje for handelspark utanfor sentrumsområde i Førde. Handelsanalysen og konsekvensvurderinga viser at etablering av handelspark på Brulandsvollene ikkje er i tråd med behovet og den potensielle marknaden for handel i regionen. Etableringa vil føre til overetablering, noko som då mest truleg vil gå ut over etablert handel og då attraktiviteten i dei nærliggande tettstadane, inkludert Florø. Det vil då føre til vridning av konkurransesituasjonen internt i fylket. Det vil og kunne ha store negative konsekvensar for utviklinga av Førde sentrum som eit attraktivt sentrum.

Den andre politiske utfordringa med sidestilling av rammene for utbyggingspotensialet for dei 4 tettstadane i Nordfjord er følgt opp i retningslinene.

Kva senterstruktur vi skal ha i fylket må sjåast nærare på i det vidare arbeidet med ein strategi for senterstruktur og tettstadsutvikling.

Politisk handlingsrom i høyringa

Då fylkesrådmannen har kome til ein fagleg konklusjon som ikkje fullt ut svarar til FU si bestilling, vil han peike på det politiske handlingsrommet. Dersom det politisk ikkje er semje om å legge framlegg til nye retningslinjer på høyring, slik dei kjem fram i vedlegg 2, kan FU vedta og legge eit anna framlegg til grunn for høyringa. Som grunnlag for konsekvensvurderingane er det utarbeida eit komplett sett nye retningslinjer som fullt ut svarar på den politiske bestillinga. Desse ligg i vedlegg 3 og kan sjølvstøtt utgjere eit slikt høyringsframlegg. Plan og bygningslova set heller ingen grense mot at to ulike framlegg vert sendt på høyring. Det er ingen direkte lovheimel knytt til dette, men i samband med handsaming av private reguleringsplaner, vert det eksplisitt nemnt at kommunen kan legge ut alternative framlegg til plan (§ 12-11). Ei slik løysing vert nytta i ulike type saker og kan gje eit godt og breiare grunnlag for vurderingar og endeleg handsaming av saka.

4. Konklusjon

Fylkesrådmannen meiner saka er godt utgreidd og har lagt vekt på å legge fram utkast til nye retningslinjer på høyring som i størst mogleg grad bygger opp om behova for handel i fylket fram mot 2030.

Dei nye retningslinjene bygger og opp om målsettinga i gjeldande fylkesdelplan om attraktive sentra. Handelsanalysen og konsekvensutgreiinga gir eit godt fagleg grunnlag for endringar til nye retningslinjer, slik dei ligg i høyringsframlegget. Fylkesrådmannen meiner at framlegget på ein god måte vektar behova for nye handelsareal og behovet for å bygge attraktive sentra.

Fylkesrådmannen ynskjer å vere klår på at det er eit spenn mellom dei politiske forventningane og dei faglege tilrådingane ved at tilrådd høyringsframlegget til nye retningslinjer ikkje opnar for utbyggingsplanane på Brulandsvollene i Førde kommune. Fylkesrådmannen meiner likevel at retningslinjene gjev Førde det handlingsrommet dei treng for å utvikle handel og byen innafor det behovet og den potensielle marknaden som vil vere der fram mot 2030.

Dersom det politisk ikkje er semje om ei slik vurdering har FU handlingsrom til å endre innstillinga. Dette kan til dømes skje gjennom at ein vedtek å legge utkast til nye retningslinjer som er konsekvensutgreidde (vedlegg 3) ut på høyring i staden for innstillinga til fylkesrådmannen. Ei anna løysing kan vere å legge begge alternativa ut på offentleg høyring, for så å vurdere dei opp mot kvarandre etter høyringa.