



Rullering av Fylkesdelplan (FDP) Arealbruk i Sogn og Fjordane - Retningsliner for lokalisering av handel og kjøpesentra

Høringsutkast - juni 2016

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, syklande 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 retningsliner for samordna areal- og transportplanlegging.

2. Verknader av retningslinene

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

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

Desse retningslinene erstattar i sin heilskap kap. 3.2.4 i gjeldande sjekklister (vedteke 18.10.2000) med retningsliner for FDP arealbruk.

3. Retningslinene

Med heimel i § 8-5 i plan- og bygningslova gjeld desse retningslinene i 10 år frå vedtaksdato eller til ein godkjend arealplan som tek i vare omsyna som reglane pkt. 4.1 femner om.

3.1. Føremål

Føremålet med retningslinene er å styrke eksisterande by- og tettstader, gje samfunnsøkonomisk effektiv arealbruk og legge til rette for miljø- og helsefremjande transportval. Retningslinene skal difor sikre at ny handelsverksemd vert lokalisert innanfor eller i tilknytning til eksisterande by- og tettstadsentra, og med god tilgjenge for gåande og syklende 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.

3.2. Definisjonar

Med by- og tettstadsentra meiner ein i retningslinene sentrumsområda i ein by eller tettstad slik dei er avgrensa i dei til ei kvar tid gjeldande kommuneplanar.

Med plasskrevjande varer meiner ein i retningslinene 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 ein i retningslinene all anna handel enn det som er definert som plasskrevjande varer.

Kjøpesenter (og handelspark) 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», og som er areal og transportkrevjande og kan plasserast i nærleik til viktige transportårer.

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. Senterstrukturen skal vere avklara i kommuneplanen sin overordna måldel. Avgrensing av sentrumsområde skal vere fastsett i gjeldande kommuneplan.

All detaljhandel skal plasserast innanfor sentrumsområde eller i område avsett for framtidig sentrumsutvikling gjennom ny heilskapleg planlegging, med vekt på statlege retningslinjer for areal-, bustad og transportplanlegging.

Mindre verksemd som nærbutikk, frisør og liknande som er dimensjonert for å dekke lokale behov kan etablerast utanfor sentrum: i bustadområde eller i grendasenter og i samsvar med vedteken arealplan.

Kommunane kan i tilknytning til dagens sentrumsområde setje av område for framtidig sentrumsutvikling. Dei nye areala må ha ei utforming, storleik, kvalitet og funksjon som er realistiske og tilpassa dei overordna måla i planen.

Kommunane kan setje av område for handel med plasskrevjande varer i tilknytning til sentrumsområde.

Ei kvar nyetablering skal vere tilpassa staden sin storleik, funksjon og omland, også med omsyn til handels- og pendleområde. Det eit krav at planlegginga av nyetableringar viser særleg høg samfunnsnytte ved omdisponering av dyrka mark.

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.

3.4. Særskilt om kjøpesenter

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

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

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

I alle andre tettstader er grensa er 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 handelsverksemdar som kvar for seg eller samla utgjer 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.

3.5. Særskilt om handel med plasskrevjande varer

For eksisterande handelsområde der den dominerande delen av vareutvalet og omsetnaden er plasskrevjande varer per 1. , og som ikkje ligg i sentrum eller i tilknytning til sentrum, gjeld følgjande:



Utviding av desse handelsområda bør berre tillatast dersom det ikkje fører til vesentlege 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 allereie avsette byggjeområde for føremålet i gjeldande kommune- eller reguleringsplanar, 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 mogleg ulempe for miljøet og utan vesentlege arealbrukskonfliktar, også med omsyn til jordvern og framtidig tettstadutvikling.

Område avsett til handel med plasskrevjande varer kan ikkje omdisponerast til handelspark for detaljhandel.