

NOTAT - Etablering av forretning i Osan Syd – Oppsummering, Plan- og bygningsavdeling

- Reguleringsplanens formål bør være å følge Byplanens intensjon om å transformere Vorsetøya og Svolvær sentrum gjennom
 - o 1. Legge til rette for industri, lager og håndverk i Osan Syd
 - o 2. Legge til rette for handel som styrker Svolvær som regionsenter, uten å konkurrere mot Svolvær sentrum
 - o 3. Sentrum må være «markedsplassen» i Svolvær, sikre handelen i sentrum der folk bor.
 - o 4. Lokalisering av handelen i et større perspektiv – Sentrumsutvikling i Svolvær og Kabelvåg. Kabelvåg står per i dag i en usikker posisjon
- Dersom handelsarealene i Osan Syd planlegges større enn 15 000 m² må planprogram utarbeides, jf. PBL § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning § 6 med vedlegg I.
- Valg av type varer må drøftes kritisk og presiseres – Forutsetter kunnskap. Analysen må undersøke konkurranseforhold mellom sentrum og nytt handelsområde i Osan Syd, altså de markedsmessige konsekvensene av planforslaget.
- Reguleringsplan som styringsverktøy som i praksis gjør det mulig å skille mellom forretningskonsepter

Lovgrunnlag

Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter, Nordland (utløpt)

Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3 000 m² og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3 000 m² er bare tillatt i byer og tettsteder som har et handelsomland ut over egen kommune (Regional planbestemmelse om etablering av kjøpesenter, jf. plan- og bygningsloven § 8-5, Nordland). Etableringer skal som hovedregel skje innenfor **sentrum** av byer og tettsteder. Unntaksvis kan etableringer også skje i områder som er avsatt til handelsområde i kommuneplan.

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Retningslinjene har følgende målsetning - Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle **bærekraftige byer og tettsteder**, legge til rette for **verdiskaping** og **næringsutvikling**, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av **kompakte byer og tettsteder**, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Retningslinjer gir føringer for utbyggingsmønster, lokalisering av regionale handels- og servicefunksjoner osv.

Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter. Dette gjelder også for besøks- og arbeidsplassintensive statlige virksomheter.

Arealpolitiske retningslinjer Nordland

Sentrumsområdene skal planlegges og tilrettelegges for handel og kulturtilbud, og tilbyr gode og inkluderende møteplasser for alle.

Kommunedelplan Svolvær

Bestemmelser om lokalisering av handel er utformet i tråd med gjeldene regional bestemmelser samt planretningslinjer.

Nye handelsarealer utover 3000m² BRA, utvidelse av eksisterende handelsarealer eller bygninger som fremstår som en enhet, utover 3000m² BRA tillates kun innenfor sentrumssonen (1135).

Retningslinje - Handel med plasskrevende varetyper bør primært lokaliseres i Osan eller langs Vorsetøyveien.

Kommunedelplan Kabelvåg

Gjelder ikke for Osan Syd, men tydeliggjør kommunens strategi for tettstedene.

§ 10 Handel

Nye handelsarealer utover 500m² BRA, utvidelse av eksisterende handelsarealer eller bygninger som fremstår som en enhet, utover 500m² BRA tillates kun innenfor sentrumsformål. Det kan gjøres unntak for plasskrevende varer gjennom reguleringsplan.

Nettopp for å styrke utvikling av Kabelvåg sentrum. Trekke til seg aktivitet – forretning, tjenesteyting osv. Handel mellom Svolvær og Kabelvåg kan hindre ønsket utvikling av Kabelvåg.

Forskrift om konsekvensutredning

Vedlegg I og II Nr. 10 bokstav a og b: **Utviklingsprosjekt for industriområder og by- og tettstedsområder**

Ut fra teksten i veilederen vil denne bestemmelsen kunne brukes for planer som omfatter: utviklingsprosjekt for boligbygging, kjøpesentre, parkeringsanlegg osv.....Det minnes videre om at kjøpesentre, samt bygg for offentlig eller privat tjenesteyting og bygg til allmennyttige formål, inngår i bestemmelsen i punkt 11 j) i vedlegg II.

§ 6 b) Vedlegg I nr.24 – næringsbygg med bruksareal større enn 15 000 m² - eller

§ 8 a) Vedlegg II nr.10 b) – kjøpesenter – eller nr.11 j) kjøpesenter som ikke inngår i punkt 10 b) - Hvis planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, § 10. Planer skal konsekvens utredes, men ikke ha planprogram. Hvis det mellom varsel om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven og utleggelse av planforslag til offentlig ettersyn fremkommer nye opplysninger eller skjer endringer i faktiske forhold som medfører at planen likevel kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det i planforslaget gis en særskilt redegjørelse for planens virkninger.

Begreper og definisjoner

Kjøpesenter

Kjøpesenter – Kjøpesenter består av ett bygg eller en samling av bygg som fremstår som en enhet...eller på en annen måte være ha en lokaliseringmessig sammenheng mellom de ulike enhetene i en detaljhandelspark....Med kjøpesenter forstås detaljvarehandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utvalg 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.

Plasskrevende varer

Diskusjoner gjelder om handelens lokalisering av såkalte plasskrevende varer

- Retningslinjer i Byplan om at plasskrevende varer kan tillates utenfor sentrum – men ikke juridisk bindende, ikke angitt hva som omfattes av begrepet.
- Planforslag åpner for plasskrevende varer i Osan Syd

Detaljvarehandel – er i denne sammenheng definert som summen av dagligvarer, utsalgsvare, møbler og hvitevarer, byggevarer og hagesenter, og er i prinsippet all handel til privatpersoner som foregår over disk. Såkalte plasskrevende varer omfattes av begrepet detaljvarehandel.

I de gamle (nå utgåtte rikspolitiske bestemmelsene) er plasskrevende varer angitt som handel med biler, motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. I noen definisjoner regnes også møbler og hvitevarer som plasskrevende varer.

Forutsetning for etablering av detaljvarehandel utenfor sentrum er at det finnes styringsparameter som gjør det mulig i praksis å skille mellom forretningskonsepter som selger plasskrevende varer, og de som ikke gjør det.

Begrepet er vanskelig å definere og kan føre til tvistesaker og uønsket sentrumsutvikling. Bestemmelser som bruker begrepet bør derfor unngås.

-