

Sogn og Fjordane fylkeskommune

**Konsekvensutgreiing av framlegg til revidert regional  
føresegn for handel og kjøpesenter**

## Forord

Nordplan AS har vore engasjert av Sogn og Fjordane fylkeskommune for å ferdigstille kunnskapsgrunnlag, vurdere endringar i gjeldande planføresegn, samt å utarbeide konsekvensutgreiing av framlegg til rullering av delar av Fylkesdelplan for arealbruk i Sogn og Fjordane. Arbeidet er ei avgrensa rullering av planen som vart vedteke i 2000, og gjeld endring av føresegner knytt til kjøpesenter og handel (revisjon frå 2017).

Marianne Bugge og Ragnhild Berge Feidje har vore Sogn og Fjordane fylkeskommune sine kontaktpersonar for oppdraget.

Ingvill Handegård Eikelund har vore prosjektleiar for Nordplan AS. Anette Solbakk, Heidi Hansen og Liv Jorunn Seljevoll har vore sentrale medarbeidarar i prosjektet.

Førde, 12.04.2019

Ingvill Handegård Eikelund

Prosjektleder

Heidi Hansen

Kvalitetssikrar

<b>1. INNLEIING</b> .....	4
1.1. Metode.....	5
1.1.1. Vurdering av alternativ (0-alternativ og alternativ 1).....	5
1.1.2. Nasjonale føringar og kunnskapsgrunnlag .....	5
1.1.3. Inndeling i utgreiingstema .....	6
<b>2. ALTERNATIV FOR UTGREIING</b> .....	8
2.1. 0-alternativet.....	8
2.2. Alternativ 1 – framlegg til ny handelsføresegn.....	9
2.2.1. Lokalisering og arealavgrensing for handelsetablering .....	9
2.2.2. Lokalisering av handel .....	10
2.2.3. Særskilt om handelspark .....	11
2.2.4. Handel med plasskrevjande varer .....	11
<b>3. KONSEKVEN SAR AV 0-ALTERNATIVET</b> .....	12
3.1. Tilgjenge, landskap og estetisk utforming .....	12
3.2. Kulturminne og kulturmiljø .....	13
3.3. Naturressursar og naturmiljø .....	14
3.4. Regional konkurranse og nærings- og arbeidsplassutvikling.....	15
3.5. Transport og miljø .....	16
3.6. By- og tettstadstruktur .....	18
3.7. Samla vurdering av dagens planføresegn (0-alt.) .....	21
<b>4. KONSEKVEN SAR AV FRAMLEGG TIL NY PLANFØRESEGN (alt. 1)</b> .....	21
4.1. Tilgjenge, landskap og estetisk utforming .....	21
4.2. Kulturmiljø.....	22
4.3. Naturressursar og naturmiljø .....	23
4.4. Regional konkurranse og nærings- og arbeidsplassutvikling.....	24
4.5. Transport og miljø .....	25
4.6. By- og tettstadstruktur .....	27
4.7. Samla vurdering av ny føresegn .....	30
<b>5. SAMANSTILLING AV KONSEKVEN SANE</b> .....	30

## 1. INNLEIING

Sogn og Fjordane fylkeskommune skal revidere «Regional planføresegn om lokalisering av handel og kjøpesenter». I dag er planføresegna innarbeidd under pkt. 3.2.4 i Fylkesdelplan (FDP) for Arealbruk i Sogn og Fjordane. Planføresegna blir no revidert som eit sjølvstendig dokument. Hovuddokumentet, regional plan, vert ikkje revidert i denne omgang då ein ønskjer å setje revisjonen på vent for å utarbeide felles fylkesdelplan for arealbruk for Vestland fylke.

Dette er ei konsekvensutgreiing av framlegg til endring av planføresegna. For regionale planar (med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging) skal det i samsvar med plan- og bygningslova § 8-3 og tilhøyrande forskrift for konsekvensutgreiing (FOR-2017-06-21-854), utarbeidast ei særleg vurdering og skildring av planen sine verknader for miljø og samfunn.

For regionale planar opnar § 18 i forskrift om konsekvensutgreiing for at konsekvensutgreiinga kan bli avgrensa til å gjere greie for verknader planen kan få for eit overordna nivå. Unntaket er der planen vurderer konkrete tiltak – konsekvensutgreiinga skal då likevel gjelde det konkrete tiltaket.

Eit av føremåla med å revidere planføresegna er at fylkespolitikarane ser at den kan vere eit hinder for større handelsetableringar i sentrumsområda i andre tettstader enn Førde, Sogndal og Florø. Fylkesrådmannen har òg fått førespurnader frå Førde og Sogndal om utfordringar knytt til eksisterande planføresegn. Fleire av tettstadane i fylket har nådd arealgrensa for kjøpesenter i sentrum, og ønskjer vidare utbygging av kjøpesenter i sentrum. På same tid arbeider mange tettstadar med å skape meir liv i sentrum, då ein opplever utarming av tilbød og aktivitet i sentrumsområdet. I tillegg er det stilt spørsmål om ein kan utvide sentrumsområde og arealgrensene, kva som inngår i dei ulike handelskonsept, kva det er tillate å etablere utanfor det definerte sentrumsområdet og kor mykje detaljhandel ein kan tillate i eit område regulert for plasskrevjande handel. Dette ønskjer ein å tydeleggjere i revidert planføresegn.

## 1.1. Metode

Gjeldande planføresegn vart vedteken i 2017, og har såleis hatt kort virketid. Som ei naturleg følge av dette byggjer forslag til ny føresegn på funn som vart gjort i handelsanalyse i samband med gjeldande føresegn, samt vurderingar i Asplan Viak si konsekvensutgreiing av framlegg til nye retningslinjer for handel frå 09.06.16. Vi har valt å nytte oppsettet som Asplan Viak har brukt i si konsekvensutgreiing ved førre revisjon av planføresegna, slik at vurderingane vert samanliknbare.

### 1.1.1. Vurdering av alternativ (0-alternativ og alternativ 1)

Konsekvensutgreiinga tek utgangspunkt «Regional planføresegn om lokalisering av handel og kjøpesentra». 0-alternativet er gjeldande føresegn punkt 3.3, 3.4 og 4. I utgreiinga vert det vurdert kva konsekvensar det vil få om ein ikkje endrar føresegna, og om denne er god nok til å handtere utfordringar fram mot 2030. Framskrivingar frå handelsanalysen utført av Asplan Viak i 2016 i regi av fylkeskommunen er nytta for å vurdere behov for areal til detaljvarehandel fram mot 2030.

Alternativ 1 er framlegg til ny planføresegn. Endringane i planføresegna er utarbeidd med omsyn til utfordringar omtalt i innleiinga.

Konsekvensane vert skildra verbalt, og summert opp i tabellform der dei to alternativa er sett opp mot kvarandre, med symbol som positiv (+), negativ (-) eller inga endring (0). Det vert vidare vurdert om føresegna byggjer opp under og er i tråd med måla i fylkesdelplanen og nasjonale målsettingar. Til slutt vert det gitt ei samla vurdering for begge alternativa.

### 1.1.2. Nasjonale føringar og kunnskapsgrunnlag

I konsekvensutgreiinga har ein teke utgangspunkt i kjent kunnskap, presentert i eit eige kunnskapsgrunnlag som er utarbeidd for revisjon av planføresegn. I kunnskapsgrunnlaget har handelsanalyse for Sogn og Fjordane, utarbeidd av Asplan Viak i mai 2016, vore ei kjelde i arbeidet.

Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre vart sett i verk i 2008 med eit langsiktig mål om å oppnå ei meir berekraftig og robust by- og tettstadutvikling, samt for å avgrense klimagassutsleppa. Den 1. juli 2018 opphøyrt *forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesenter*. Likevel ligg den nasjonale politikken fast og dekkast av dei statlege planretningslinjene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging. Retningslinjene dekkjer både arealbruk og lokalisering av handelsverksemd, andre publikumsretta private og offentlege tenestetilbod.

#### Hovudmål i dei statlege planretningslinjene:

- Sikre god stad- og byutvikling
- Tilpassast regionale og lokale forhold
- Mål å utvikle bærekraftige byar og tettstader, leggje til rette for verdiskaping og næringsutvikling, fremme helse, miljø og sikkerheit.
- Kompakte byar og tettstader
- Kollektiv, sykkel og gange har eit spesielt fokus i storbyområder
- Handel og publikumsretta private og offentlege tenestetilbod – lokalisert i sentra og kollektivknutepunkt
- Kulturminner/kulturmiljø er ressurs i by- og tettstadsutviklinga. Fokus på estetiske kvalitetar, universell utforming.

- Konsekvensar for miljø og samfunn inkl. samfunnsøkonomiske verknader og befolkningsvekst/befolkningsammansetning skal danne grunnlag for slutningar.

### 1.1.3. Inndeling i utgreiingstema

Planprogram for revisjon av regional planføresegn om lokalisering av handel og kjøpesenter, vedteke 03.18.18, dannar grunnlag for konsekvensutgreiinga. Planprogrammet viser til desse rammene for utgreiinga:

*Konsekvensutgreiinga skal innehalde ei skildring av den noverande miljøtilstanden og vege nullalternativet (inga endring av dagens planføresegn om lokalisering av handel og kjøpesenter) mot ei revidert utgåve av planføresegna. I § 7 i forskrift om konsekvensutgreiingar er det skildra faktorar som kan bli påverka, og vurdering av vesentlege verknader for miljø og samfunn:*

- |   |  |
|---|--|
| - <i>Naturmangfald, jf. Naturmangfaldlova</i>   | - <i>Beredskap og risiko for ulukker</i>   |
| - <i>Økosystemtenester</i>  | - <i>Verknader som følgje av klimaendringar, irekna risiko ved havnivåstigning, stormflo, flaum og skred</i> |
| - <i>Nasjonalt og internasjonalt fastsette miljømål</i>   | - <i>Befolkninga si helse og helsa si fordeling i befolkninga</i>  |
| - <i>Kulturminner og kulturmiljø</i>  | - <i>Tilgjengelegheit for alle til uteområde og til gang- og sykkelvegnett</i>                               |
| - <i>Friluftsliv</i>  | - <i>Barn og unges oppvekstvilkår</i>  |
| - <i>Landskap</i>   | - <i>Kriminalitetsforebygging</i>  |
| - <i>Forureining (utslepp til luft, irekna klimagassutslepp, forureining av vatn og grunn, samt støy)</i> | - <i>Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet</i>  |
| - <i>Vassmiljø jf. vannforskriften</i>  | - <i>Eksisterande senterstruktur</i>   |
| - <i>Jordressursar (jordvern) og viktige mineralressursar</i>   | - <i>Regional konkurranse</i>  |
| - <i>Samisk natur og kulturgrunnlag</i>   | - <i>Nærings- og arbeidsplassutvikling</i>   |
| - <i>Transportbehov, energiforbruk og energiløysingar</i>   |  |

Det er ikkje alle tema som er relevante og nokre tema kan vurderast saman. Dette fordi dei er retta mot konsekvensar av konkrete byggetiltak, medan utgreiinga her skal gjere vurderingar av verknad på summen av tiltaka på eit overordna regionalt nivå. Beredskap og risiko for ulukker, verknader som følgje av klimaendringar, samisk natur og kulturgrunnlag vert ikkje vurdert som relevant i denne utgreiinga og er dermed utelate. I tillegg er tema som friluftsliv, vassmiljø, jf. vassforskrifta, forureining av vatn og grunn, samt økosystemtenester lite føremålstenleg å vurdere i denne samanheng, og difor ikkje tatt med i denne konsekvensvurderinga. Det er vurdert at ei konsekvensutgreiing av dei nemnde temaa ikkje har avgjerande innverknad på lokalisering av handel og sentrumsutvikling på regionalt nivå.

Born og unge sine oppvekstvilkår, folkehelse og kriminalitetsforebygging er relevante for fleire tema og inngår i til dels tilgjenge, landskap og estetisk utforming, transport og miljø, naturmiljø og kulturmiljø. For denne utgreiinga er relevante tema kategorisert i 6 deltema; (1) *Tilgjenge, landskap og estetisk utforming*, (2) *Kulturmiljø*, (3) *Naturressursar og naturmiljø*, (4) *Regional konkurranse og nærings- og arbeidsplassutvikling*, (5) *Transport og miljø*, (6) *By- og tettstadstruktur*. Samordning av tema i konsekvensutgreiinga er avklart med oppdragsgjevar.

### Avgrensing av tema transport og miljø

Den totale transporten i fylket er i hovudsak knytt til regionale problemstillingar, og i mindre grad lokale problemstillingar. Dette inneberer at det er mest interessant å undersøkje korleis alternativa for føresegner påverkar transporten regionalt (mellom kommunane og regionane). I dette utgreiingstemaet er det lagt vekt på BAS-senter og regioninndelinga Nordfjord, Sunnfjord, HAFS og Sogn. Det er interessant å vurdere køyreavstandar mellom større handelsetableringar, og dei reelle verknadane av dei endringane ein gjer i handelsføresegna for transport og klimagassutslepp. På denne måten kan ein vurdere om ny planføresegn i større grad oppnår nasjonalt og internasjonalt fastsette miljømål i fylket enn ein gjer i gjeldande føresegn.

Ein del av tema som greiast ut i samband med dette utgreiingstemaet er klimagassutslepp, som heng direkte saman med temaet transport. Innanfor temaet miljø er det mange aspekt ein kunne vurdert, mellom anna konsekvensane for støy, luft, vassmiljø. Desse problemstillingane vert ikkje vurdert i denne konsekvensutgreiinga då vi ikkje er på eit detaljeringsnivå der ein kan seie noko kvalifisert om konsekvensane. Under denne tematikken vert avstandar mellom bustader, sentrum og handel meir vektlagt enn sjølve tilrettelegginga av sentrum for mjuke trafikantar. Desse faktorane er avgjerande for om ein vel å køyre eller gå/sykle i dei lokale sentra, men har i mindre grad konsekvensar for dei reelle utsleppa knytt til transport i fylket. Attraktivitet for auka gange og sykling vert i større grad handsama i utgreiingstema «tilgjenge, landskap og estetisk utforming», samt under utgreiingstema «by- og tettstadstruktur».

I Sogn og Fjordane bur innbyggjarane spreidd, og det er forholdsvis få innbyggjarar i utkantane. Dette inneberer at det er vanskeleg å etablere eit effektivt og godt kollektivtilbod med hyppige avgangar i heile fylket. Med omsyn til handelsetablering og nasjonale klimamål innan transportsektoren, vil først og fremst BAS-sentera vere viktige hovudlinjer for å byggje opp om kollektivandelen. Det vil på bakgrunn av dette vere mest føremålstenleg å vurdere kollektivtransport inn mot BAS-senter, og i mindre grad til kommunesenter og lokale sentra.

### Avgrensing av tema by- og tettstadstruktur

I Sogn og Fjordane er det stor variasjon i storleik på tettstadane, og kva problemstillingar som kjenneteiknar den enkelte tettstaden. For dette temaet har vi funne det føremålstenleg å vurdere konkrete verknader i kvart BAS-senter, og gjere ei generell vurdering av føresegna (0-alternativet og alternativ 1) si påverknad på kommunesenter og lokalsenter.

## 2. ALTERNATIV FOR UTGREIING

For å ha best mogleg oversikt over korleis planføresegna vil kunne påverka miljøet og samfunnet skal det gjerast ei konsekvensvurdering av tiltak som vert foreslått i planføresegna. Punkt 2.1 og 2.2 er ei framstilling av hovudpunkta i gjeldande føresegn (0-alternativet), samt forslag til ny føresegn (alternativ 1).

### 2.1. 0-alternativet – gjeldande planføresegn

Fylkesdelplan for arealbruk for Sogn og Fjordane vart vedteken 18.10.2000. Den aktive delen av planen er ei planføresegn som går fram av punkt 3.2.4 i fylkesdelplanen. Føresegna omfattar tre tema; «lokalisering av handel og kjøpesenter», «særskilt om kjøpesenter», «særskilt om handel med plasskrevjande varer».

#### Lokalisering av handel og kjøpesenter

I føresegna går det fram at all handelsverksemd som hovudregel skal lokalisrast i sentrumsområde. Avgrensing av sentrumsområde skal vere fastsett i gjeldande kommuneplan, eller i områdereguleringsplan etter ei planfagleg vurdering. Kommunane kan setje av område for handel med plasskrevjande varer som fysisk grensar til sentrumsområde. Det kan stillast krav om ei lokal handelsanalyse som grunnlag ved planlegging av nyetableringar.

#### Særskilt om kjøpesenter

Planføresegna skil på storleik av kjøpesenter i dei ulike byane/tettstadane i fylket. For Førde, Florø og Sogndal kan det etablerast «større kjøpesenter» i sentrumsområda. Det er i tillegg opna for at det i Førde, som er fylkessenter, kan etablerast handelspark på Brulandsvellingene utanfor område avsett til sentrumsområde.

På Sandane og Eid, i Øvre Årdal, Gaupne, Stryn og Måløy, kan det etablerast kjøpesenter med inntil 11 000 m<sup>2</sup> bruksareal innanfor område avsett til sentrumsområde. I andre tettstader er grensa fastsett i samsvar med forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (FOR-2008-06-27-724) med 3000 m<sup>2</sup> bruksareal. Utanfor by- og tettstadsområde er det ikkje lov å etablere nye handelsverksemdar som kvar for seg eller samla utgjer eit bruksareal på 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>.

#### Særskilt om handel med plasskrevjande varer

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 lokalisrast utanfor, men i nær tilknytning til dagens sentrumsområde. Område avsett til handel med plasskrevjande varer kan ikkje omdisponerast til handelspark, kjøpesenter eller storhandelskonsept med detaljhandel.

Elles er det føresegner knytt til at ein ved nyetableringar tilpassar til staden sin storleik, funksjon og omland, også med tanke på handels- og pendleområde. Tilgjenge for gåande, syklende og reisande med kollektivtransport vert tillagt større vekt enn dei køyrande ved etablering av handel i sentrumsområda. Vidare bør utviding av handel med plasskrevjande varer berre tillast dersom det



ikkje fører til vesentleg arealkonflikt og/eller negativ samfunnsnytte. Utviding for plasskrevjande varer kan berre skje når utbyggingspotensialet innanfor regulerte/avsette føremål i plan er utnytta. Når det gjeld nye handelsområde for plasskrevjande varer, skal desse berre plasserast slik at dei har lett tilgjenge frå hovudvegssystem, med minst moglege ulempe for miljøet og utan vesentlege arealbrukskonfliktar, også med omsyn til jordvern og framtidig tettstadutvikling.

## 2.2. Alternativ 1 – framlegg til ny handelsføresegn

Alternativ 1 er framlegg til ny planføresegn med retningslinjer for handel og kjøpesenter i Sogn og Fjordane, utarbeidd av Sogn og Fjordane fylkeskommune våren 2019. Planføresegna har fått ein ny struktur for å gjere den meir tydeleg, mellom anna for å gjere det enklare for kommunane å ta stilling til innhaldet. Det er mellom anna ikkje skilt mellom detaljhandel og kjøpesenter, og lokalisering av handelsetableringar er i samsvar med senterstrukturen i fylket. I tillegg er fleire uklare eller utdaterte definisjonar fjerna eller tydeleggjort. Elles er det er lagt vekt på nye verktøy, retningslinjer, for å få til ei utvikling som byggjer opp under statlege planretningslinjene for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging, samt strategi for tettstadsutvikling og senterstruktur i fylket frå 2018. Under følgjer framlegg til ny planføresegn og ei oppsummering av endringane.

### 2.2.1. Lokalisering og arealavgrensing for handelsetablering

#### Forslag til føresegner i ny planføresegn

##### **Senter i bustad-, arbeid- og serviceregionane (BAS-regionar):**

- Ingen arealavgrensing i handelsetablering innanfor sentrumsavgrensinga.
- Plasskrevjande handel kan etablere seg utanfor sentrumsavgrensinga, men i direkte tilknytning til eksisterande sentrum.

##### **Kommunesenter (per 2019):**

- Maks. detaljhandel 2000 m<sup>2</sup> innanfor sentrumsavgrensinga.
- Plasskrevjande handel kan etablere seg utanfor sentrumsavgrensinga men i direkte tilknytning til eksisterande sentrum.

##### **Lokalsenter (bygder), som kan bli definert av den enkelte kommunen**

- Maks. detaljhandel 1.000 m<sup>2</sup>, der minimum 80 % av vareutvalet og omsetnaden er daglegvare.
- Plasskrevjande handel kan ikkje etablerast i, i tilknytning til eller utanfor lokalsenter.

#### Endringane:

##### **Nytt:**

- Ingen arealavgrensing innanfor sentrumsavgrensing i BAS-senter, og 2000 m<sup>2</sup> detaljhandel innanfor sentrumsavgrensing i kommunesenter.

- For mindre senter, kan kommunen sjølv definere lokalsenter der det kan etablerast 1000 m<sup>2</sup> detaljhandel der minimum 80 % av vareutvalet og omsetnaden er daglegvare.
- I BAS-senter og kommunesenter kan plasskrevjande handel etablere seg utanfor sentrumsavgreisinga, men i direkte tilknytning til eksisterande sentrum. Plasskrevjande handel kan ikkje etablerast i, i tilknytning til eller utanfor lokalsenter.

#### **Føresegner som i si heilheit går ut:**

- På Sandane og Eid, i Øvre Årdal, Gaupne, Stryn og Måløy, kan det etablerast kjøpesenter med inntil 11 000 m<sup>2</sup> bruksareal innanfor område avsett til sentrumsområde.
- For Førde, Florø og Sogndal kan det etablerast «større kjøpesenter» i sentrumsområda
- I andre tettstader er grensa fastsett i samsvar med forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre (FOR-2008-06-27-724) med 3000 m<sup>2</sup> bruksareal.
- Kommunane kan setje av område for handel med plasskrevjande varer som fysisk grensar til sentrumsområde.

#### 2.2.2. Lokalisering av handel

##### Forslag til føresegner i ny planføresegn

Som hovudregel skal all handelsverksemd lokalisert innanfor sentrumsavgreisinga.

Avgreising av sentrumsområde skal vere fastsett i gjeldande plankart til kommuneplanen sin arealdel, eller etter ei planfagleg vurdering kan ein avgrense sentrumsområde i områderegruleringsplan som dekkjer heile sentrum. Dersom kommunane ikkje har ei definert sentrumsavgreising i sitt planverk, kan avgreisinga behandlast som eigen tematisk revisjon av kommuneplanen sin arealdel.

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

Ei kvar nyetablering skal vere tilpassa staden sin storleik, funksjon, omland og særigne kvalitetar. Dersom nytt eller samla bruksareal for handel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3000 m<sup>2</sup> vert det stilt krav om ei handelsanalyse som grunnlag. Utbyggjar har ansvar for å utarbeide handelsanalyse. Dersom kommunen har utarbeida overordna handelsanalyse som er tilstrekkeleg grunnlag for regional vurdering av det nye handelsarealet fell kravet vekk.

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

##### Endringane:

##### **Nytt:**

- Dersom kommunane ikkje har ei definert sentrumsavgreising i sitt planverk, kan avgreisinga behandlast som eigen tematisk revisjon av kommuneplanen sin arealdel.

- Dersom nytt eller samla bruksareal for handel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3000 m<sup>2</sup> vert det stilt krav om ei handelsanalyse som grunnlag.
- Utbyggjar har ansvar for å utarbeide handelsanalyse.

#### **Føresegner som i si heilheit går ut:**

Det kan stillast krav om ei lokal handelsanalyse som grunnlag ved planlegging av nyetableringar.

#### 2.2.3. Særskilt om handelspark

##### Forslag til føresegner i ny planføresegn

I Førde, som er definert som fylkessenter, kan det etablerast handelspark ved Brulandsvollene utanfor område avsett til sentrumsområde, men då innanfor det området som er avsett i gjeldande arealdel (plankart). Omgrepet handelspark vert her definert som i føresegnene i gjeldande kommuneplan .... **Her vert det oppdatert med dato på plan etc.!**

**Ny føresegn medfører ingen endringar av gjeldande føresegn.**

#### 2.2.4. Handel med plasskrevjande varer

##### Forslag til føresegner i ny planføresegn

Dersom det ikkje er tilstrekkeleg eller eigna plass i sentrumsområde, kan handel med plasskrevjande varer lokalisert til regulerte område i direkte tilknytning til sentrum, og lett tilgjengelege både med bil, kollektivtransport, sykkel og gange. Område avsett til handel med plasskrevjande varer kan ikkje omdisponerast til andre handelsføremål.

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 kan berre tillast dersom reguleringsplan med konsekvensutgreiing dokumenterer at det ikkje fører til vesentleg arealkonflikt og/eller negativ samfunnsnytte.

##### Endringane:

#### **Nytt:**

- Dersom det ikkje er tilstrekkeleg eller eigna plass i sentrumsområde, kan handel med plasskrevjande varer lokalisert til regulerte område i direkte tilknytning til sentrum, og lett tilgjengelege både med bil, kollektivtransport, sykkel og gange.

- Område avsett til handel med plasskrevjande varer kan ikkje omdisponerast til andre handelsføremål.
- 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 kan berre tillatast dersom reguleringsplan med konsekvensutgreiing dokumenterer at det ikkje fører til vesentleg arealkonflikt og/eller negativ samfunnsnytte.

#### **Føresegner som i si heilheit går ut:**

- Utviding kan berre skje når utbyggingspotensialet innanfor regulerte/avsette føremål i plan er utnytta.
- Det skal vera minst mogleg til 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 andre handelsføremål.
- Nye handelsområde for plasskrevjande varer skal som hovudregel lokaliserast utanfor, men i nær tilknytning til dagens sentrumsområde. Områda skal plasserast slik at dei har lett tilgjenge frå hovudvegssystem.
- Handel med plasskrevjande varer skal etablerast innanfor avsette byggeområde for føremålet i gjeldande kommune- eller reguleringsplan, for å sikre høg arealutnytting og kvalitet i utbygginga og hindre ytterlegare tettstadsoppdeling/-spreiing.
- Område avsett til handel med plasskrevjande varer kan ikkje omdisponerast til handelspark, kjøpesenter eller storhandelskonsept med detaljhandel.
- Utviding av desse handelsområda kan berre tillatast dersom reguleringsplan med konsekvensutgreiing dokumenterer at det ikkje fører til vesentleg arealkonflikt og/eller negativ samfunnsnytte.

## **3. KONSEKVENSAAR AV O-ALTERNATIVET**

### **3.1. Tilgjenge, landskap og estetisk utforming**

I O-alternativet vert by- og tettstadsenter definert som sentrumsområde i ein by eller tettstad slik dei er avgrensa i gjeldande kommuneplan, eller sentrumsområde avgrensa i områdereguleringsplan. Føresegnene legg opp til at ein lokaliserer handel innanfor sentrumsavgrensinga i ni tettstader/byar. Avgrensinga kan på denne måten ta omsyn til landskap og stille krav til at funksjonar vert samla i eit avgrensa område, og såleis vere gunstig for korte gangavstandar. Det er likevel ikkje krav til at all handel skal etablerast innanfor sentrumsavgrensing, då føresegna opnar for å etablere 3000 m<sup>2</sup> bruksareal handel utanfor by- og tettstadsenter. Dette er utfordrande for særskilt tilgjenge for gåande og syklende og for å ivareta landskapsverdiar.

Føresegna seier at 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. Gjeldande planføresegn har såleis føresegner som har til føremål å ta i vare mjuke trafikantar og å gje god tilgjenge for reisande

med kollektivtransport. Dei er likevel ikkje konkrete med omsyn til kva som er godt tilgjengeleg eller kva som tar i vare mjuke trafikantar og dei som reiser med kollektivtransport.

I planføresegna er det presisert at nye handelsområde for plasskrevjande varer som hovudregel skal lokaliserast utanfor, men i nær tilknytning til dagens sentrumsområde. Områda skal plasserast slik at dei har lett tilgjenge frå hovudvegssystem, med minst moglege ulempe for miljøet og utan vesentlege arealbrukskonflikter, også med omsyn til jordvern og framtidig tettstadutvikling.

Tilgjenge for gåande vert ikkje vektlagt for lokalisering av handel med plasskrevjande varer, det er heller ikkje kriterium for særskilt tilpassing til landskap og estetisk utforming. Det er likevel sagt at handel med plasskrevjande varer skal etablerast innanfor avsette byggeområde for føremålet i gjeldande kommune- eller reguleringsplan, for å sikre høg arealutnytting og kvalitet i utbygginga og hindre ytterlegare tettstadsoppdeling/-spreiing. Det er likevel ikkje konkrete krav i denne føresegna for desse temaa. For areal- og transportkrevjande verksemder er potensialet for gange, sykkel og kollektivreiser relativt små, og ein er avhengig av god tilknytning til vegnettet. Denne type handel er på denne måten hensiktsmessig å ha utanfor senter av tettstaden eller byen. Problemet er at bransjegliding medfører at vanleg detaljhandel vert innlemma i desse handelskonseptane og at desse handleområda såleis får funksjon som eit senter der ein kan få «alle» varer.

I føresegna er det sagt at område avsett til handel med plasskrevjande varer ikkje kan omdisponerast til handelspark, kjøpesenter eller storhandelskonsept med detaljhandel. Med ei slik føresegn unngår ein truleg at det vert planlagt detaljhandel i område med allereie etablert infrastruktur på bilen sine premisar. Slike omdisponeringar kan vere lite tilpassa mjuke trafikantar, både med omsyn til akseptable gang/sykkelavstandar og kvalitetar som oppmodar om gange/sykkel. Det kan i tillegg vere eksisterande forhold som har ei mindre god estetisk utforming i det etablerte handelsområdet. Ei omdisponering vil uansett krevje søknad om bruksendring og vurdering av behov for dispensasjon av arealplan jf. plan- og bygningslova §§ 20-2, 20-1 pkt. d).

**Konsekvensen av føresegna:** Handel utanfor sentrumsområde (inkl. plasskrevjande varer) gjer tilgjenge for alle, særleg for gåande og syklende, utfordrande pga. avstandar. Føresegna kan ha negative konsekvensar for landskap ved at større landskapsområde vert nedbygd utanfor tettstadane/byane.

**Tilråding til endring:** Nye handelsetableringar bør leggjast i eksisterande sentrumsområde innanfor ei definert sentrumsavgrensing, med god tilknytning til gangsamband og kollektivpunkt. Det bør stillast krav til at bygningar for handel skal ha opne, aktive fasadar og at bygningsvolum tilpassast byen/tettstaden.

### 3.2. Kulturminne og kulturmiljø

Kulturminne og kulturmiljø er viktig for identiteten til stadane vår, den gir oss følelsen av å høyre til. Det er eit faktum at mange reiser til Sogn og Fjordane for nettopp å oppleve verdsarvmiljø, stavkyrkjer, historiske hotell og gamle bygningsmiljø. Derfor er det spesielt viktig å få etablert ein god balanse mellom bruk og vern, tilpassing til og ivaretaking av kulturhistoriske bygningar og miljø.

Utbygging utanfor byane og tettstadane vil påverke landskapet og forståinga av kulturhistoriske samanhengar. Det er gjerne i byane og tettstadane vi finn dei største samanhengande miljøa, med potensiale for konflikt. Kulturminneverdiar er ofte der busetnaden og andre bygg er tett. Nybygg kan bidra positivt til kulturmiljøet dersom dei utformast rett, medan dei kan gje store negative verknader viss dei utformast feil slik at dei bryt med kulturhistoriske samanhengar. Det estetiske uttrykket i ny busetnad og andre bygg vil ha betyding i korleis kulturminna vert påverka.

0-alternativet har ingen konkrete føresegner for å ta i vare kulturmiljø. Den kan ha ei tilnærming til kulturmiljø, men det er likevel ikkje ei konkret føresegn som hindrar at kulturmiljø vert forringa. Det er sagt at nye handelsområde for plasskrevjande varer som hovudregel skal lokaliserast utanfor, men i nær tilknytning til dagens sentrumsområde. Områda skal plasserast slik at dei får minst moglege ulempe for miljøet og utan vesentlege arealbrukskonfliktar. Det er i stor grad skjønsmessige vurderingar som kan leggjast til grunn, og det opnar for ulike tolkingar og praksis i kommunane.

Ein del av føresegna seier rett nok at ei kvar nyetablering skal vere tilpassa staden sin storleik, funksjon og omland, også med omsyn til handels- og pendleområde. Ved krav til vurdering av tilpassing til staden sin storleik kan ein til ein viss grad sikre at det ikkje vert etablert ruvande bygningsmasse som forringar kulturmiljøet i tettstader.

At plasskrevjande handel kan plasserast noko utanfor sentrumsavgrensinga kan ha positiv effekt på kulturmiljø. Det er samtidig vanskelegare å sjå kulturhistoriske samanhengar dersom desse områda utanfor har kulturhistorisk tilknytning mot sentrum og vert nedbygd.

**Konsekvensen av føresegna:** Det er lite som tek i vare kulturmiljø og som legg til rette for at kulturmiljø i byar og tettstadar vert vidareført eller styrka. Mangel på krav gir rom for at nasjonalt viktige kulturminne og kulturmiljø vert forringa. Føresegna gir rom for skjønsmessige vurderingar som kan gi ulik tolking og praksis i kommunane.

**Tilråding til endring:** Ein bør leggje til rette for retningslinjer knytt til kulturminne og kulturmiljø for å unngå at handelsetableringar får negativ verknad på eksisterande kulturmiljø i byar og tettstadar.

### 3.3. Naturressursar og naturmiljø

For naturressursar og naturmiljø er det i størst grad handelsetableringar utanfor sentrumsavgrensing som er utfordrande. Gjeldande føresegn opnar for etablering utanfor sentrum gjennom føresegn for handelsområde for plasskrevjande varer, samt ved å tillate etablering av 3000 m<sup>2</sup> utanom tettstader og definerte senter.

Gjeldande føresegn (0-alternativet) seier at nye handelsområde for plasskrevjande varer som hovudregel skal lokaliserast utanfor, men i nær tilknytning til dagens sentrumsområde (vår understreking). Omgrepet «nær tilknytning» legg opp til ei skjønsmessig vurdering, og gir grunnlag for ulike tolkingar. På denne måten er føresegna lite tydeleg, og opnar for at handel med plasskrevjande varer kan leggjast med mellomrom til sentrum. Dette aukar sjansen for at landbruksområde og naturmiljø vert nedbygd og forringa. I tillegg vert det lagt opp til at nye køyrevegar må etablerast og såleis kan leggje beslag på viktig jordressursar.

Planføresegna presiserer vidare at handel med plasskrevjande varer skal etablerast innanfor avsette byggeområde for føremålet i gjeldande kommune- og reguleringsplan, for å sikre høg arealutnytting og kvalitet i utbygginga og hindre ytterlegare tettstadsoppdeling/-spreiing. Ein av intensjonane med planføresegna er å leggje føringar for å unngå tettstadsoppdeling/-spreiing. Kunnskapsgrunnlaget viser at det i mange tilfelle er slik at gjeldande planar i fylket ikkje byggjer opp om ei konsentrert sentrumsutvikling, og heller ikkje har ei tydeleg sentrumsavgrensing. Denne føresegna legg ikkje hindringar for at jordbrukssteigar utanfor sentrum vert nedbygd av nye handelsområde, og mellomrommet mellom sentrum og nye handelsområde er sårbare for slike handelsetableringar. Oppstykking av landbruksområde svekkar potensialet for effektiv drift og hindrar utvikling av jordbruksområde.

I gjeldande føresegn er det tillate med etablering av handel utanom tettstader og definerte senter, med ei grense på 3000 m<sup>2</sup> bruksareal til detaljhandel. Denne føresegna kan medføre at naturressursar og naturmiljø vert forringa og nedbygd bit for bit. Landbruksmark utanfor byar og tettstadar er særleg attraktive for handelsetablering på grunn av store ledige areal og mykje billegare tomter enn ein kan få i sentrumsområde.

**Konsekvensen av føresegna:** Omgrep som «i nær tilknytning» legg til rette for skjønsmessige vurderingar og gir grunnlag for tolkingar som ikkje tar i vare naturressursar og naturmiljø. Det er vidare opna for handelsetablering utanfor sentrumsområde, noko som potensielt kan ha store negative verknader for landbruksområde.

**Tilråding til endring:** Ein må unngå omgrep som gir rom for vurderingar basert på skjønn, og stille krav til at all handelsetablering skal skje innanfor definert sentrumsavgrensing.

### 3.4. Regional konkurranse og nærings- og arbeidsplassutvikling

Generelt har føresegna ei tredeling av prioriterte tettstadar i høve handelsetablering; «større kjøpesenter» i dei tre største byane/tettstadane, 11 000 m<sup>2</sup> for nokon få bestemte tettstadar og 3000 m<sup>2</sup> for alt anna. Desse prioriterte tettstadane vil naturleg vere attraktive for nærings- og arbeidsplassutvikling. Det er likevel ei utfordring for regional konkurranse at det er tillate å etablere 3000 m<sup>2</sup> handel utanfor definerte senter, og i utkanten av tettstadar.

I Sunnfjord er byane Førde og Florø prioritert framfor andre tettstadar i regionen, og dei har i tillegg ei særskilt definert rolle for handelsetablering i Sogn og Fjordane. Som to av tre tettstadar i fylket er det i desse byane tillate å etablere «større kjøpesenter». Førde og Florø har om lag like mange innbyggjarar, men Førde har klart størst handelsandel av dei to byane. I tillegg er det lagt opp til at i Førde, som er definert som fylkessenter, kan etablerast handelspark ved Brulandsvellene utanfor område avsett til sentrumsområde. 0-alternativet styrkar såleis Førde sin posisjon i regionen. Tidlegare analyser av tilgjenge (kor mange som kan nå ulike deler av Sogn og Fjordane fylke innanfor ei køyretid på 1 time) syner at Førde er den staden i fylket som er tilgjengeleg for flest innbyggjarar. Etablering av handelspark kan føre til mindre handelslekkasje til Åsane og Moa. Samtidig er det sannsynleg at etableringa av handelspark i Førde vil ha negativ konsekvens i eit regionalt perspektiv i

Sunnfjord, men òg i område som ligg nær Førde. Fleire tettstadar som ligg i rimeleg avstand til Førde, samt Førde sentrum, vil kunne oppleve konkurranse som følgje av etableringa av handelspark på Brulandsvollene. Sjølv om det er relativt kort tid sidan etableringa av Brulandsvollene og ein såleis ikkje kan seie noko med sikkerheit, syner kunnskapsgrunnlaget at andre liknande etableringar har potensiale til å utarme sentrumsområde som ligg i nærleiken av større eksterne handelsparker.

HAFS har ikkje eit naturleg handelssentrum, til tross for at Dale er utpeika som BAS-senter i regionen. Regionen har handelslekkasje til både Sunnfjord og til nabofylket Hordaland. Dagens planføresegn gir ingen styrking av denne regionen og HAFS vil truleg halde fram med å ha handelslekkasje sidan det ikkje vert satsa på nokon senter i føreseigna. Ved å ikkje definere handelssenter vil det truleg vere mindre attraktivt for bedrifter å etablere arbeidsplassar og næring i regionen. Eit meir definert handelssenter, som BAS-senteret Dale, vil kunne gjere regionen meir attraktiv for etablering her. Ein er samtidig avhengig av at det vert etablert handel innanfor ei tydeleg sentrumsavgrensing for å samle funksjonane.

I gjeldande føresegn er tre tettstadar i Sogn prioritert for handelsetablering. I Øvre Årdal og Gaupne kan det etablerast kjøpesenter med inntil 11 000 m<sup>2</sup> bruksareal innanfor område avsett til sentrumsområde, medan det i Sogndal kan etablerast «større kjøpesenter» i sentrumsområda. Sogndal er særskilt prioritert i fylket og ligg i sentralt i regionen. Ved å ha ei tydeleg prioritet i regionen er Sogndal attraktivt for handelsetablering og nærings- og arbeidsplassutvikling. Samstundes kan Gaupne, som ligg nær Sogndal i køyreavstand, etablere svært mykje handel (11 000 m<sup>2</sup>). Dette er ut i frå kunnskapsgrunnlaget og handelsanalysa frå 2016 ikkje i samsvar med forventa behov, og vil kunne utfordre regionsenteret sin funksjon.

I Nordfjordregionen har Måløy, Stryn, Sandane og Eid same høve til å etablere handelsverksemd, der grensa er sett til 11 000 m<sup>2</sup> bruksareal innanfor avsett sentrumsområde. Desse tettstadane har avstandar som tilseier at handelsetablering ein stad ikkje hindrar utvikling ein annan stad i særleg grad. Samtidig er dei fire tettstadane relativt likestilte knytt til folketal og omsetning i detaljhandel innanfor kvar kommune. For å tene eit framtidig behov for handel i regionen vil det vere gunstig å leggje til rette for handel i fleire senter i regionen. Det er viktig at alle tettstadane kan utvikle sterke sentrum for å gjere det gunstig for nærings- og arbeidsplassar å etablere seg.

**Konsekvensen av føreseigna:** Førde, Florø og Sogndal er prioritert som større handelsområde, og Førde er særleg tyngdepunkt som følgje av moglegheit til å etablere handelspark. Rom for å etablere handel utanfor eksisterande sentrumsområde kan hindre oppbygging om funksjonar, arbeidsplassar og sentrumsutvikling i eksisterande tettstader.

**Tilråding til endring:** For å styrke regionane er det naudsynt å velje nokon stader der det kan satsast på handel, og dei definerte BAS-sentera kan vere eit godt utgangspunkt for dette. Blir det for mange senter blir kundegrunnlaget for lite til at næringslivet vel å investere i regionane og i fylket.



### 3.5. Transport og miljø

I Sogn og Fjordane skjer storparten av handelsreisene med bil, både pga. manglande kollektivtilbod og geografiske avstandar med mykje spreidd busetnad. Ved å lokalisere handel i dei mest tilgjengelege områda, vil ein kunne avgrense lengda på bilreisene og såleis klimagassutslepp knytt til transport. Biltilgjengelegheitskart for fylket, utarbeidd i KU av Asplan Viak i 2016, syner kor mange personar som kan nå eit område med ei time køyring i bil. Det er mellom anna lagt vekt på denne framstillinga i vurderinga for dette temaet. For dei fleste kommunane i fylket er det i sentrum flest personar som kan kome seg utan bil; her er det best tilgjenge for gåande og syklande. Sjølv om kollektivtilbodet er noko avgrensa er tilgjenge utan bil likevel betre her. Ei styrking av sentrum vil kunne gje betre grunnlag for gang-, sykkel- og kollektivtilbodet.

Det er elles viktig for transport og miljø at det er tilgjengelege handelsområde spreidd i fylket der folk bur, særskilt daglegvarer. Dette bidreg til at folk ikkje må køyre langt for å komme seg til butikken.

By/tettstad	Hovudpunkt i føresegna (0-alt)	Konsekvensar av 0-alt	(-/0/+)
<b>Sunnfjord:</b> Førde (BAS) Florø (BAS) Naustdal Sande Skei	<p>I Førde er det tillate å etablere handelspark ved Brulandsvollene og det er tillate med «større kjøpesenter» i sentrumsområda.</p> <p>I Florø er det tillate med «større kjøpesenter» i sentrumsområda.</p> <p>I Naustdal, Sande og Skei er det grense på 3000 m<sup>2</sup> bruksareal til detaljhandel.</p>	<p>Førde er svært tilgjengeleg, og med omsyn til transport vil det vere fornuftig at det kan etablerast «større kjøpesenter» og handelspark i dette området. Samstundes har Florø god tilgjenge for mange</p> <p>Handelspark ein sentral stad i fylket kan vere gunstig for å behalde eit tyngdepunkt sentralt i fylket. På grunnlag av at Florø er så tilgjengeleg vil det av transportmessige grunnar vere gunstig å kunne etablere «større kjøpesenter» i Florø.</p>	+
<b>Sogn:</b> Sogndal (BAS) Øvre Årdal (BAS) Høyanger (BAS) Gaupne Aurland Balestrand Hermansverk Lærdal Vik Årdalstangen	<p>I Sogndal er det tillate med «større kjøpesenter» i sentrumsområda.</p> <p>I Øvre Årdal og Gaupne kan det kan etablerast kjøpesenter med inntil 11 000 m<sup>2</sup> bruksareal innanfor område avsett til sentrumsområde.</p> <p>I Høyanger, Aurland, Balestrand, Hermansverk, Lærdal, Vik og Årdalstangen er det ei grense på 3000 m<sup>2</sup> bruksareal til detaljhandel.</p>	<p>Sogndal er noko mindre tilgjengeleg for folk enn t.d. Førde og Florø. Sogndal dekkjer likevel eit stort omland som ikkje omgitt av større senter, og det er med omsyn til transport gunstig å kunne lokalisere «større kjøpesenter» her.</p> <p>Gaupne er ikkje BAS-senter, men kan likevel etablere kjøpesenter på 11 000 m<sup>2</sup>. I høve avstandar i regionen har Gaupne relativt kort avstand til Sogndal (30 km). Til samanlikning er det 90 km frå Sogndal til BAS-senter Høyanger. Å tillate etablering av meir bruksareal til handel i tettstadar som ligg nær kvarandre i den eine delen av regionen (Indre Sogn) og med lange avstandar i ein annan (Midtre/Ytre Sogn) vil gje meir transport innad i regionen.</p>	-

		Øvre Årdal har ikkje god tilgjenge og har dårleg grunnlag for handelsetablering med positive effektar for transport og miljø.	
<b>Nordfjord:</b> Måløy (BAS) Nordfjordeid (BAS) Stryn (BAS) Sandane (BAS) Selje Svelgen	I Måløy, Stryn, på Nordfjordeid og Sandane kan det etablerast kjøpesenter med inntil 11 000 m <sup>2</sup> bruksareal innanfor område avsett til sentrumsområde.  I Selje og Svelgen er det sett grense på 3000 m <sup>2</sup> bruksareal til detaljhandel.	Måløy, Nordfjordeid, Stryn og Sandane er definert som BAS-senter. Alle tettstadane har eit kundegrunnlag og omtrent lik mengd befolkning som tilseier at det vil vere mindre transport ved å fordele handelsetableringane i regionen. Samtidig har alle desse fire tettstadane god biltilgjenge, og når mange innanfor 1 time reise. Positiv konsekvens for transport og miljø å tillate meir handel i desse fire tettstadane.	+
<b>HAFS</b> Dale (BAS) Askvoll Eivindvik Hardbakke Hyllestad	I alle kommunesenter i HAFS regionen er det sett ei grense på 3000 m <sup>2</sup> bruksareal til detaljhandel.	Ved å ikkje prioritere nokon senter i regionen vil ein kunne oppleve at transportmengda aukar som følge av få lokale tilbod. Det er i tillegg ingen føresegner som sikrar at handelsetableringar skjer innanfor sentrumsområde. HAFS regionen er såleis sårbar for handelsetableringar utanfor sentrum i regionen og ein legg i stor grad opp til at ein må reise til Førde eller Bergen for å handle detaljvarer.	-
<b>Andre stader</b>	Grense på 3000 m <sup>2</sup> bruksareal til detaljhandel. Føresegna opnar såleis for at det kan etablerast handel utanom tettstader og definerte senter.	Etablering av handelsområde med lang avstand til busetnad og sentrumsfunksjonar gir auka transport og klimagassutslepp. Det er ikkje fastsett nokon krav som direkte legg til grunn akseptabel gang/sykkelavstand eller nærleik til kollektivtilbod.	-

**Konsekvensen av føresegna:** Med lange avstandar mellom busetnad og få større handelsområde i fylket leggst det opp til auka biltransport frå eit stort omland. Etablering av handel (3000 m<sup>2</sup>) utanfor senterområde gir negativ konsekvens for transport og miljø. Førde er svært tilgjengeleg og er truleg den beste lokaliseringa av handelspark for fylket (for å unngår handelslekkasje til nabofylke).

**Tilråding til endring:** Storparten av handelsetableringar bør skje i definerte BAS-senter (som ligg godt spreidd i fylket), og vidare innanfor sentrumsavgrensing til eksisterande tettstader/byar fordi dette samla sett vil føre til mindre transport.

### 3.6. By- og tettstadstruktur

Det er positivt for by- og tettstadstrukturen i dei enkelte sentra at tettstadane/byane har anledning til å etablere mykje handelsareal i sentrum. Samtidig kjem det fram i kunnskapsgrunnlaget at

etablering av handel med plasskrevjande varer utanfor sentrum vil kunne tappe sentrum for handel på lengre sikt, pga. bransjegliding og enklare/rimelegare etableringskostander. Det kan også føre til interessekonflikt med sentrumsnære landbruksområde. Få krav knytt til til fastsetting av sentrumssoner (avstand) og kvalitetar for mjuke trafikkantar gjer det vanskeleg å utvikle gode sentrumsområde.

By/tettstad	Aktuelle hovudpunkt i føresegna (0-alt)	Konsekvensar av 0-alternativ	(-/0/+)
Førde (BAS-senter)	Handelspark ved Brulandsvollene og «større kjøpesenter». Plasskrevjande varer kan etablerast i «nær tilknytning» til dagens sentrumsområde.	Tillating av handelspark utanfor sentrum i Førde gir byspreiing og bidreg til at detaljhandelen i større grad flyttar ut av sentrum. Interessekonflikt med omsyn til sentrumsnære landbruksareal. Få krav til fastsetting av sentrumssoner (avstand) og kvalitetar for mjuke trafikkantar gjer det vanskeleg å utvikle gode sentrumsområde.	-
Florø (BAS-senter)	«Større kjøpesenter» og plasskrevjande varer kan etablerast i «nær tilknytning» til dagens sentrumsområde.	Handel med plasskrevjande varer utanfor sentrum vil kunne tappe sentrum for handel på lengre sikt. Få krav til fastsetting av sentrumssoner (avstand) og kvalitetar for mjuke trafikkantar gjer det vanskeleg å utvikle gode sentrumsområde.	-
Sogndal (BAS-senter)	«Større kjøpesenter» og plasskrevjande varer kan etablerast i «nær tilknytning» til dagens sentrumsområde	Det er gunstig at Sogndal har høve til å etablere mykje handelsareal i sentrum, men det er truleg at etablering av handel med plasskrevjande varer utanfor sentrum vil kunne tappe sentrum for handel på lengre sikt. Få krav til fastsetting av sentrumssoner (avstand) og kvalitetar for mjuke trafikkantar gjer det vanskeleg å utvikle gode sentrumsområde.	-
Måløy (BAS-senter)	Det kan etablerast kjøpesenter med inntil 11 000 m <sup>2</sup> bruksareal innanfor område avsett til sentrumsområde, og plasskrevjande varer kan etablerast i «nær tilknytning» til dagens sentrumsområde	Ved å tillate 3000 m <sup>2</sup> handel utanfor by- og tettstadsenter vil Måløy sentrum få konkurranse frå område utanfor sentrumsområde. Aukande handelsetableringar i Deknepollen kan potensielt på lengre sikt utarme det tradisjonelle senteret i Måløy.	-
Nordfjordeid (BAS-senter)	Det kan etablerast kjøpesenter med inntil 11 000 m <sup>2</sup> bruksareal innanfor område avsett til sentrumsområde, og plasskrevjande varer kan etablerast i «nær tilknytning» til dagens sentrumsområde	Nordfjordeid opplevde gjeldande føresegn som vanskeleg og uavklart m.o.t til definisjonar på arealstorleik. To søknader om daglegvarehandel (Lunden og Stokkenes) utløyste behov for å sjå på sentrumsavgrensinga, då handelsarealet ville vere oppbrukt dersom ein av butikkane vart godkjend. Dermed hadde ein ingen byggeareal i sentrum. Ein sideeffekt som ikkje var ønskeleg var meir bilkøyring fordi	0

		daglegvarebutikkane blei liggande langt unna bustadområda. Sentrumsområdet blei definert på nytt i kommuneplanbehandling, og sentrum er no delt i ulike soner. Med ny sentrumsavgrensing er det usikkert kva effekt føresegna vil ha.	
Stryn (BAS-senter)	Det kan etablerast kjøpesenter med inntil 11 000 m <sup>2</sup> bruksareal innanfor område avsett til sentrumsområde, og plasskrevjande varer kan etablerast i «nær tilknytning» til dagens sentrumsområde	Det har kome innspel frå kommunen at handelsføresegna har hindra handelsetablering i Stryn fordi grensa på tillate bruksareal innafor sentrumsavgrensinga er for låg	-
Sandane (BAS-senter)	Det kan etablerast kjøpesenter med inntil 11 000 m <sup>2</sup> bruksareal innanfor område avsett til sentrumsområde, og plasskrevjande varer kan etablerast i «nær tilknytning» til dagens sentrumsområde	Sidan Sandane ikkje har hatt ei definert sentrumsavgrensing er det utfordrande å ha ei overordna styring på handelsetablering. Det er ikkje kjent at det har vore utfordringar knytt til arealavgrensing, og på grunn av kort verknadstid av føresegna er det vanskeleg å vurdere effekten.	0
Øvre Årdal (BAS-senter)	Det kan etablerast kjøpesenter med inntil 11 000 m <sup>2</sup> bruksareal innanfor område avsett til sentrumsområde, og plasskrevjande varer kan etablerast i «nær tilknytning» til dagens sentrumsområde	Sidan Øvre Årdal ikkje har hatt ei definert sentrumsavgrensing er det utfordrande å ha ei overordna styring på handelsetablering. Det er ikkje kjent at det har vore utfordringar knytt til arealavgrensing, og på grunn av kort verknadstid av føresegna er det vanskeleg å vurdere effekten.	0
Høyanger (BAS-senter)	Grense på 3000 m <sup>2</sup> bruksareal til detaljhandel, og plasskrevjande varer kan etablerast i «nær tilknytning» til dagens sentrumsområde	Det er ikkje kjent at det har vore utfordringar knytt til arealavgrensing, og på grunn av kort verknadstid av føresegna er det vanskeleg å vurdere effekten.	0
Dale (BAS-senter)	Grense på 3000 m <sup>2</sup> bruksareal til detaljhandel, og plasskrevjande varer kan etablerast i «nær tilknytning» til dagens sentrumsområde	Det er ikkje kjent at det har vore utfordringar knytt til arealavgrensing, og på grunn av kort verknadstid av føresegna er det vanskeleg å vurdere effekten. Likevel kan nye handelsetableringar utan direkte tilknytning til sentrum utfordre ei god tettstadutvikling i eksisterande sentrum i åra framover.	-
<b>Kommunesenter</b> Askvoll, Aurland, Balestrand, Eivindvik, Gaupne, Hardbakke, Hermansverk, Hyllestad, Lærdal,	Alle kommunesenter som ikkje er definert som BAS-senter har ei grense på 3000 m <sup>2</sup> bruksareal til detaljhandel. Einaste unntak er Gaupne der det kan etablerast kjøpesenter med inntil 11 000 m <sup>2</sup>	Handelsanalysa syner at kommunesentera ikkje har behov for meir enn 2000 m <sup>2</sup> fram mot 2030. Unntaket er Gaupne der det er framskrive eit behov på 4000 m <sup>2</sup> . Ved å tillate 3000 m <sup>2</sup> nyetablering for	-

Naustdal, Sande, Selje, Skei, Svelgen, Vik, Årdalstangen	bruksareal innanfor område avsett til sentrumsområde. Plasskrevjande varer kan etablerast i «nær tilknytning» til dagens sentrumsområde.	handel i kommunesentera sikrar ein eit godt handelstilbod, men det kan til ei viss grad hindre tilstrekkeleg kundegrnlag i BAS-sentera. Det er sett av meir handel enn det er behov for i nesten alle kommunesenter.	
<b>Lokalsenter (bygder)</b> Alle andre stader	For alle område utanfor sentrumsområde kan det etablerast 3000 m <sup>2</sup> bruksareal til detaljhandel.	Føresegna bidreg til at handel etablerast utanfor sentrum, som ut i frå kunnskapsgrunnlaget gir byspreiing og auka konkurranse for allereie etablerte senter (tettstadsstruktur).	-

**Konsekvensen av føresegna:** Føresegna legg opp til at relativt mykje handel kan etablere seg utanfor tettstadane i fylket, og sikrar ikkje tilstrekkeleg målsettinga om styrka handelsetablering i sentrum. Kunnskapsgrunnlaget syner at handel for plasskrevjande varer utanfor sentrum vil kunne utarme sentrum.

**Tilråding til endring:** Ein må satse på nokon utvalde senter for å gje næringslivet tryggleik og investeringslyst i tettstadane/byane. Dette kan bidra at tettstadane får samla gode tilbod og funksjonar i sentrum. Samtidig må ein legge til rette for at handel etablerer seg innanfor sentrumsavgrensing, og at handel for plasskrevjande varer ikkje kan etablerast med avstand til sentrum.

### 3.7. Samla vurdering av dagens planføresegn (0-alt.)

Dagens føresegn har negative konsekvensar for fleire av temaa som vert vurdert i denne konsekvensutgreiinga. Føresegna legg til rette for at det kan etablerast handel utanfor sentrumsområde. Dette er utfordrande ved at det gir rom for å byggje ned landskap og landbruksområde utanfor tettstadane/byane, og gir potensielt lange avstandar mellom bustad og handelsområde. Ein konsekvens av dette er at handelsområde blir lite tilgjengelege for gåande/syklende og at det bidreg til meir transport og klimagassutslepp. Ved at føresegna opnar for litt handel i heile fylket, og ikkje har meir fokus på utvalde senter, får ein ikkje tilstrekkeleg kundegrnlag til at næringslivet vel å investere i fylket. Dette kan hindre utvikling av attraktive funksjonar, arbeidsplassar og sentrumsutvikling generelt i eksisterande tettstadar. For tettstadstrukturane gir føresegna rom for etablering utanfor sentrumsområde. Kunnskapsgrunnlaget syner at denne type etablering, både for detaljhandel og handel for plasskrevjande varer med stort sannsyn vil utarme sentrum. Omgrep som er nytta i føresegna opnar i stor grad for skjønnsvurderingar som for eksempel at handel for plasskrevjande varer skal lokaliserast i «nær tilknytning». Dette gir rom for ulike tolkingar og praksis i dei ulike kommunane. Føresegna sikrar ikkje i tilstrekkeleg grad at naturressursar og naturmiljø blir ivaretatt, og heller ikkje nasjonalt viktige kulturminne og naturmiljø.

## 4. KONSEKVENSAV FRAMLEGG TIL NY PLANFØRESEGN (alt. 1)

### 4.1. Tilgjenge, landskap og estetisk utforming

Forslag til ny føresegn (alternativ 1) legg til rette for at all handelsetablering skal skje innanfor eksisterande senter, og då i innanfor definert sentrumsavgrensing. Tilgjenge for gåande, syklende og reisande med kollektivtransport vert tillagt større vekt enn dei køyrande. Retningslinjer til føresegna legg i tillegg opp til at ein ved fastsetting av sentrumsavgrensing ikkje skal ha større avstandar enn at det er gangavstand mellom ytterpunkta, og at målet er å få konsentrerte tettstader med mange aktivitetar samla. Ved å leggje til rette for handel innanfor sentrumsavgrensinga får ein ei meir føreseieleg sentrumsutvikling, og ein har høve til å byggje opp kompakte tettstadar med gangavstand mellom handel og andre sentrumsfunksjonar. Med dette kan ein leggje til rette for at det er korte avstandar mellom funksjonar og handel, samtidig som landskapsverdiar utanfor sentrum vert ivaretatt.

I alternativ 1 kan plasskrevjande handel etablere seg utanfor sentrumsavgrensinga, men i direkte tilknytning til eksisterande sentrum. Dette er ei innstramming av dagens føresegn (0-alternativet) der formuleringa «i nær tilknytning til dagens sentrumsområde» er nytta for lokalisering av plasskrevjande handel. Føresegna er tydleg og opnar ikkje lenger for skjønnsvurdering. Den bidreg også til å redusere/ hindre bransjegliding inn mot detaljhandel, ved at det er krav om at 80 % av vareutvalet og omsetnaden skal vere plasskrevjande varer. For sentrumsutviklinga er det viktig at så godt som all handel skjer innanfor den etablerte sentrumsgrensa. Dersom utbyggar ikkje finn plass eller greier å tilpasse bygningsmassen kan ein alternativt etablere seg på tilgjengeleg areal som ligg i direkte tilknytning til det definerte sentrum.

Dagens konsept med store bygningsvolum vil bli utfordra til å tilpasse seg skalaen (både i høgde, form og volum) i byane og tettstadane i fylket. Det skal leggjast vekt på estetisk utforming med krav om aktive fasadar på gatenivå og sentrale uterom /møteplassar. Målet er å skape aktivitet på gatenivå og etablere plasser som er hyggelege å opphalde seg i.

**Konsekvensen av alternativ 1:** Føresegna sikrar at all handel i utgangspunktet skal etablerast innanfor sentrumsavgrensing. Plasskrevjande handel kan leggjast i direkte tilknytning til sentrumsavgrensing, dersom det ikkje er plass i sentrum. Dette legg grunnlag for å skape meir kompakte tettstader med liv og røre på gatenivå, korte gangavstandar, samstundes som landbruksareal og landskap utanfor sentrum i større grad vert ivareteke.

Føresegna med retningslinjer stiller strengare krav til estetisk utforming med krav om tilpassing til etablert bygningsmiljø.

### 4.2. Kulturmiljø

Kulturminne og kulturmiljø er ein del av vår omgjevning. Dei ligg i landskapet som omgir oss, både kultur- og bylandskapet. Ny planføresegn med retningslinjer krev at nyetableringar skal vere tilpassa

staden sin storleik, funksjon, omland og særeigne kvalitetar. Det skal takast omsyn til kulturhistoriske verdifulle bygningar og bygningsmiljø. Kulturminne og -miljø bør takast i bruk som ein aktiv resurs i tettstad-/byutviklinga. Dette vil verte utfordrande med dagens handelsstruktur der det er store bygningsvolum med mange leigetakarar i same bygning, og dominerande eigarstruktur.

Etablerte småskala tettstader med ulike kulturminne krev særleg omtanke når nybygg skal innpassast. Her er det også ofte mange små tomter med samansett eigarstruktur. Bygningar kan ha ulik vernestatus og vedlikehaldsbehov. For utbyggar vil det bety meir omfattande detaljplanlegging. Det er meir krevjande å bryte ned dei store voluma og tilpassa dei stadens karakter, enn å bygge store volum på dyrkamark.

Plasskrevjande varer har som oftast store volum, og behov for stor bygningsmasse. Dette kan kome i konflikt med dei småskala kulturmiljøa med omsyn til opplevinga av samanhengar i kulturmiljøet. Det kan i tillegg utfordre opplevingsverdien i uterom fordi store parkeringsflater, og vareleveringssituasjon gir store asfalterte område. Konsekvensen kan bli at dei må ligge direkte utanfor sentrum, men for eksempel i direkte tilknytning til handlegate/-område.

Det er større betalingsvilligheit for å bu i eit verneverdig bygg eller i område med høg tettheit av kulturminne<sup>1</sup>. Samtidig viser studiar at kulturmiljø bidreg til auka velferd i lokalsamfunn i form av auka sysselsetting og verdiskaping, mellom anna gjennom turisme. Dette syner at det ved å ta omsyn til kulturminne og kulturmiljø vil skape positive ringverknader for tettstaden eller byen. Å leggje føringar for kulturminne og miljø i retningslinjene knytt til føreseigna vil såleis ha ei positiv effekt for å framheve eksisterande kvalitetar i tettstadane, men og gje verdiskaping generelt.

**Konsekvensen av alternativ 1:** Planføresegna med retningslinjer gir føringar for å ivareta viktige kulturminne og miljø. Dette kan bidra til auka fokus på attraksjonar og særeigne kvalitetar i tettstadane, og kan bidra til større trivsel for fastbuande og gi rom for auka turisme og verdiskaping.

### 4.3. Naturressursar og naturmiljø

Nytt forslag til planføresegn legg opp til ei avgrensing av handelsetablering utanfor sentrumsavgrensing i kommunane, og såleis ei avgrensing av by- og tettstadspreiing, og unødig nedbygging av areal. I BAS-senter og kommunesenter kan ein etablere handel innanfor sentrumsavgrensing, medan kommunane sjølve kan definere lokalsenter der ein kan etablere 1000 m<sup>2</sup> BRA detaljhandel (min. 80 % daglegvare). I tillegg er det foreslått at plasskrevjande varer skal lokaliserast i direkte tilknytning til eksisterande sentrum. Dette er ei presisering av omgrepet «i nær tilknytning» i gjeldande føresegn. Dette bidreg til at sentrum vert meir kompakt og at ein unngår byspreiing og oppstyking av nasjonalt viktige jordbruksområde. Føresegna vil vere viktig for å unngå uheldig handelsetablering med tilhøyrande infrastruktur midt på jordbruksland som i dag ligg i utkanten av sentrum. Ei tydeleg avgrensing sikrar tilliggjande landbruks- natur og friluftareal. Ved å samle naturinngrepa mest mogleg vil ein òg dempe presset på landbruk-, natur- og friluftareal.

<sup>1</sup> Menon Economics, Verdien av kulturarv. Publikasjon 72/2017.

**Konsekvensen av alternativ 1:** Ved at all handelsetablering skal skje innanfor sentrumsavgrensing, og opnar for at handel plasskrevjande varer kan etablerast i direkte tilknytning til sentrumsavgrensinga, hindrar ein byspreiing og tek i større grad i vare naturressursar og naturmiljø.

Føresegna reduserer også vesentleg omfanget av etablering i lokalsentra, og legg opp til at daglegvarebutikkar kan etablerast nær der folk bur.

#### 4.4. Regional konkurranse og nærings- og arbeidsplassutvikling

I Sogn og Fjordane er det mange mindre tettstadar, bygder, i tillegg til små byar og mellomstore tettstader. Samtidig er det lange avstandar mellom dei mange sentera, og mange har lang reiseveg for å kome til daglegvarebutikk, og endå lengre for detaljhandel og meir spesialiserte varer. For å byggje opp om gode tilbod for innbyggjarane i fylket vil det vere viktig å byggje opp om dei tettstadane ein har i dag, samt å styrke dei som er definerte som senter i bustad, arbeid-, og serviceregionane.

I forslag til planføresegn (alternativ 1) foreslår ein at det ikkje skal vere noko arealavgrensing i handelsetablering innanfor sentrumsavgrensinga i definerte BAS-senter. Ved å tillate frislepp av handel i BAS-sentera, styrkar ein desse og gjer dei konkurransedyktige mot handelslekkasjar i nabofylka. Samtidig vil dette frisleppet truleg gje positive ringverknader for å samle fleire funksjonar og arbeidsplassar, og såleis auke bustad og næringsattraktiviteten i desse sentera.

Frislepp av etableringar i BAS-sentera mot 11 000 m<sup>2</sup> BRA og 3000 m<sup>2</sup> BRA i gjeldande føresegn, inneberer at region og fylkessenter Sogndal, Førde og Florø vert likestilt med BAS-senter. Ein kan tenke seg at denne lempinga for BAS-senter kan rokke ved posisjonen til fylkes- og regionsentera i konkurransen om etableringar, i den grad enkelte BAS-senter kan tilby rimelege tomter. Likevel er det lite truleg at BAS-sentera vil konkurrere med kvarandre då dei ligg relativt spreidd i fylket. BAS-sentera er definert ut i frå at dei skal dekkje eit omland, og bør ha høve til å utfalde seg som senter i regionane dei ligg i.

I kommunesenter vert det opna for 2000 m<sup>2</sup> bruksareal for detaljhandel innanfor sentrumsavgrensinga. Den største endringa er for kommunesenteret Gaupne, der det i gjeldande føresegn (0 alternativet) kan det etablerast 11 000 m<sup>2</sup> BRA kjøpesenter. I tettstaden Gaupne er det allereie etablert mykje handel, og ved å tillate mykje handel i ein tettstad som ligg så nær Sogndal kan det ha uheldig effekt på Sogndal sin posisjon som regionsenter i Sogn. Difor har Gaupne no fått redusert moglegheit for å etablere handel i forslag til ny føresegn (alternativ 1).

Gjeldande føresegn opnar for at ein kan etablere satellittar med 3000 m<sup>2</sup> BRA handel utanfor definerte senter og sentrumsområde. Ved å setje grense på 1000 m<sup>2</sup> BRA handel i definerte lokalsenter i ny føresegn, med ei hovudvekt (80 %) på daglegvare, utgjer ikkje desse etableringane konkurranse for kommune- eller BAS-senter. Kommunane får i tillegg høve til å styre kvar lokalhandel skal etablerast ved at det er kommunane som sjølve skal definere lokalsenter i sin kommune. Mindre rom for å etablere handel utanfor eksisterande sentrumsområde bidreg til å konsentrere handelen og gir gode vilkår for andre funksjonar, oppbygging om arbeidsplassar og sentrumsutvikling i alle eksisterande senter.



Ei styrking av kommunesentera sin posisjon kontra lokalsenter (bygder) inneberer ei satsing på eit avgrensa tal senter, og er gunstig for å hindre utvikling i utkanten av tettstadar. Med dette kan ein få ei styrking av eksisterande sentrum, og hindre utarming av sentrum.

Alternativ 1 seier at dersom nytt eller samla bruksareal for handel i reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve overstig 3000m<sup>2</sup> BRA, vert det stilt krav om ei handelsanalyse som grunnlag. Krav om handelsanalyse har i 0-alternativet vore ei vurderingssak i fylket og har vore lite føreseieleg for utbyggjarar og kommunane. I nytt forslag til planføresegn er det ei konkret grense for både nybygg og utviding til bruksareal over 3000 m<sup>2</sup>. Det er i tillegg retningslinjer med vurderingspunkt i handelsanalysen som i større grad knyt seg til vurderingar av tilgjengeleg areal i sentrum, andre funksjonar i byen/tettstaden, aktive fasadar ol.

**Konsekvensen av alternativ 1:** Ved å tillate frislepp av handel i BAS-sentera, styrkar ein desse og gjer dei konkurransedyktige mot handelslekkasjar i nabofylka. Samtidig vil dette frisleppet truleg gje positive ringverknader for å samle fleire funksjonar og arbeidsplassar, og såleis auke bustad og næringsattraktiviteten i desse sentera. Forslag til føresegn gir mindre rom til å etablere handel utanfor eksisterande sentrumsområde og styrkar såleis eksisterande sentrumsfunksjonar, og legg potensielt til rette for vekst i næring og arbeidsplassar.

#### 4.5. Transport og miljø

Føresegna vil kunne gje meir transport lokalt då handel i hovudsak sentraliserast om BAS-senter i regionane. Samtidig er det lettare å leggje til rette for kollektivtransport når reisemønsteret vert meir samanfallande for innbyggjarane i regionen, nemleg inn mot BAS-senter og kommunesenter. Ei samling om få, men sterke senter i regionane vil kunne demme opp mot handelslekkasje ut av regionen, og er ein faktor som trekk mot eit redusert transportomfang. Ved å legge føringar for ei kompakt utbygging av byar og tettstadar vil òg transporttilbodet, og særleg bilbruken, kunne reduserast.

Konsekvensar av alternativ 1 for dei enkelte regionane:

Region/tettstad	Endringar i forhold til 0-alt.	Konsekvensar	(-/0/+)
<b>Sunnfjord:</b> Førde (BAS) Florø (BAS) Naustdal Sande Skei	<u>BAS-senter:</u> I BAS-senter må ein etablere handel innanfor sentrumsavgrensing. Plasskrevjande varer kan lokaliserast utanfor, men i <u>direkte tilknytning</u> til sentrum. Etablering av handelspark på Brulandsvellingene i Førde vert vidareført. Ingen arealgrensar i handelsetablering innanfor sentrumsavgrensing.  <u>Kommunesenter:</u> Maks. detaljhandel 2000m <sup>2</sup> innanfor sentrumsavgrensinga. Plasskrevjande	Med lange avstandar mellom busetnaden i fylket leggast det opp til mykje biltransport frå eit stort omland. Førde er eit trafikalt knutepunkt, og ligg sentralt i fylket. Mange vil reise innom her uansett, og verknadane av mykje handel her vil ikkje vere veldig negativt for transport samla sett i regionen eller fylket.  Handelsparken kan vere gunstig for å behalde tyngdepunkt sentralt i fylket, og kan hindre mykje	+

	handel kan etablere seg utanfor sentrumsavgrensinga, men i direkte tilknytning til eksisterande sentrum.	transport gjennom handelslekkasje til nabofylke.  Florø som tyngdepunkt for handelsetablering ved kysten vil vere positivt for å unngå lange avstandar for denne delen av fylket.	
<b>Sogn:</b> Sogndal (BAS) Øvre Årdal (BAS) Høyanger (BAS) Gaupne Aurland Balestrand Hermansverk Lærdal Vik Årdalstangen	<b>BAS-senter:</b> I BAS-senter må ein etablere handel innanfor sentrumsavgrensing. Plasskrevjande varer kan lokaliserast utanfor, men i <u>direkte tilknytning</u> til sentrum. Ingen arealgrensar i handelsetablering innanfor sentrumsavgrensing.  <b>Kommunesenter:</b> Maks. detaljhandel 2000m <sup>2</sup> innanfor sentrumsavgrensinga. Plasskrevjande handel kan etablere seg utanfor sentrumsavgrensinga, men i direkte tilknytning til eksisterande sentrum.	Ved å opne for meir handel i Sogndal, Øvre Årdal og Høyanger kan ein etablere handel der det er befolkningsgrunnlag og eit handelsomland. Ein hindrar såleis i større grad handelsreiser til Bergen eller Førde både for indre, ytre og midtre Sogn.	+
<b>Nordfjord:</b> Måløy (BAS) Nordfjordeid (BAS) Stryn (BAS) Sandane (BAS) Selje Svelgen	<b>BAS-senter:</b> I BAS-senter må ein etablere handel innanfor sentrumsavgrensing. Plasskrevjande varer kan lokaliserast utanfor, men i <u>direkte tilknytning</u> til sentrum. Ingen arealgrensar i handelsetablering innanfor sentrumsavgrensing.  <b>Kommunesenter:</b> Maks. detaljhandel 2000 m <sup>2</sup> innanfor sentrumsavgrensinga. Plasskrevjande handel kan etablere seg utanfor sentrumsavgrensinga, men i direkte tilknytning til eksisterande sentrum.	Ved å fordele storparten av handelsetableringane i dei fire BAS-sentera (som har svært likt folketal, og er relativt «store» til samanlikning med andre tettstader i fylket) unngår ein lange handelsreiser frå ein tettstad til ein annan. Det vert truleg lettare å byggje opp om gange og sykkel i desse tettstadane.	+
<b>HAFS</b> Dale (BAS) Askvoll Eivindvik Harbakke Hyllestad	<b>BAS-senter:</b> I BAS-senter må ein etablere handel innanfor sentrumsavgrensing. Plasskrevjande varer kan lokaliserast utanfor, men i <u>direkte tilknytning</u> til sentrum. Ingen arealgrensar i handelsetablering innanfor sentrumsavgrensing.  <b>Kommunesenter:</b> Maks. detaljhandel 2000m <sup>2</sup> innanfor sentrumsavgrensinga. Plasskrevjande handel kan etablere seg utanfor sentrumsavgrensinga, men i	Ved å byggje opp om eit styrka BAS-senter i Dale kan ein unngå at «alle» handlar i Bergen eller Førde. Endringa kan såleis gje noko kortare handelsreiser i HAFS-regionen.	0/+

	direkte tilknytning til eksisterende sentrum.		
Andre stader Lokalsenter (bygder)	Maks. detaljhandel 1.000 m <sup>2</sup> , der minimum 80 % av vareutvalet og omsetnaden er daglegvare.  Plasskrevjande handel kan ikkje etablerast i, i tilknytning til eller utanfor lokalsenter.	Ved å leggje til rette for noko detaljhandel i bygder og lokalsenter, i hovudsak daglegvare, vert det betre tilbod der folk bur. Handelen byggjast opp om daglege tilbod og gjer det lettare for befolkninga å gå/sykle for daglegvarehandel. Ved å setje grense på 1000 m <sup>2</sup> og hovudvekt på daglegvare utgjer ikkje desse etableringane konkurranse for kommune- eller BAS-senter, og bidrar difor ikkje med store mengder trafikk til desse stadane.	+

**Konsekvensen av alternativ 1:** Etablering av handel innanfor sentrumsavgrønsinga til tettstadane og ingen handelsetableringar i satellittar vil bidra til mindre transport. Ved å samle handelen om BAS-sentera vil ein legge til rette for at kollektivtransporten kan styrke seg som følge av at reisemønsteret vert meir samanfallande for innbygarane i regionen.

#### 4.6. By- og tettstadstruktur

Fylket har valt å definere nokre bustad-, arbeid- og servicesenter i fylket i strategi for tettstad og senterstruktur frå 2018. Denne strategien seier at «*i sentera i BAS-regionane bør det leggjast til rette for å samlokalisere handel eller tenestetilbod som krev større folketalsgrunnlag, og som tener større område enn den einskilde kommunen*». Ved å prioritere etablering innanfor desse sentra, kan kundegrunnlaget her bli stort nok til å fange interessa frå næringslivet. I alternativ 1 vert BAS-sentera særskilt prioritert med frislepp av detaljhandel innanfor sentrumsavgrønsinga, samtidig som det vert lagt føringar for at noko av handelen kan skje i kommunesentera. All detaljhandel skal lokalisert innanfor ei sentrumsavgrønsing, og ikkje i tilfeldige satellittar slik 0-alternativet legg opp til. Dette vil gje trykkleik for lokalisering og investeringsvilje.

Planføresegna legg opp til ei strengare styring av varehandelen utanfor sentrum, særskilt med føresegner for at plasskrevjande handel leggjast i direkte tilknytning til sentrum. Plasskrevjande handel med glidande handelskonsept har dei siste 10 åra medført ei spreing av detaljvarehandelen. Føresegna stiller krav om at det for handelsområde med desse varene, må bilar, båtar, landbruks- og anleggsmaskiner, trelast og større byggevarer utgjere den dominerande delen, minimum 80 % av vareutvalet og omsetnaden. Å leggje plasskrevjande handel nærmare sentrum vil kunne ha ei positiv verknad for bylivet og bymiljøet. Det føreset at trafikk og parkering løysast godt. Den auka arealramma i BAS-senter vil vere gunstig for handelsetableringar, som fram til no har vore nøydde til halde seg til ei bestemt kvadratmetergrense. Byggesaksbehandlinga blir også enklare for

kommunane. Dei slepp å vere i tvil om grensa er nådd, og unngår diskusjonar og rekning på arealstorleik til ei kvar tid.

By/tettstad	Aktuelle endringar i føresegna	Konsekvensar	(-/0/+)
Førde (BAS-senter)	Endra føresegn gir ikkje lenger grense med «større kjøpesenter». Førde er definert som fylkes og BAS-senter og kan etablere handel innanfor sentrumsavgrensing, elles ingen arealavgrensing. Plasskrevjande varer kan lokalisrast utanfor, men i direkte tilknytning til sentrum. Etablering av handelspark på Brulandsvellene vert vidareført. Framskrivninga seier det er behov for 30 000 m <sup>2</sup> detaljvarehandel.	Styrka sentrum og ein forhindrar byspreiing. Etablering av handel innanfor sentrumsavgrensing, og plasskrevjande varer i direkte tilknytning vil bidra til ein unngår byspreiing. Etablering av handelspark på Brulandsvellene er allereie tillate, og vert såleis vidareført. Kunnskapsgrunnlaget viser at denne type handels-etablering tappar sentrum for handel, men føresegna opnar ikkje for fleire slike areal.	+
Florø (BAS-senter)	Florø har tidlegare hatt grense med «større kjøpesenter». Florø er definert som BAS-senter og kan i alt. 1 etablere handel innanfor sentrumsavgrensing, utan arealavgrensing. Plasskrevjande varer kan lokalisrast utanfor, men i direkte tilknytning til sentrum. Framskrivninga seier det er behov for 11 000 m <sup>2</sup> detaljvarehandel.	Alternativ 1 flyttar Florø frå kategorien «større kjøpesenter» til frislepp innanfor sentrumsavgrensing. Det er forventa at ein kan få eit styrka sentrum og ein forhindrar byspreiing.	+
Sogndal (BAS-senter)	Sogndal har i 0-alternativet hatt anledning til å etablere «større kjøpesenter». Tettstaden er definert som BAS-senter og kan i alt. 1 etablere handel innanfor sentrumsavgrensing, elles ingen arealavgrensing. Plasskrevjande varer kan lokalisrast utanfor, men i direkte tilknytning til sentrum. Framskrivninga seier det er behov for 18 000 m <sup>2</sup> detaljvarehandel.	Alternativ 1 flyttar Sogndal frå kategorien «større kjøpesenter» til frislepp innanfor sentrumsavgrensing. Dette vil truleg styrka sentrum og ein forhindrar tettstadsspreiing. Dette gir tydelegare rammer for handelslokalisering og vil gje tryggare føresetningar for næringsliv og kommunen.	+
Måløy (BAS-senter)	Definert som BAS-senter og må etablere handel innanfor sentrumsavgrensing, elles ingen arealavgrensing. Plasskrevjande varer kan lokalisrast utanfor, men i direkte tilknytning til sentrum. Framskrivninga seier det er behov for 6 000 m <sup>2</sup> detaljvarehandel.	Alternativ 1 flyttar Måløy frå Styrka sentrum og ein forhindrar byspreiing. Handelsetableringar i Deknepollen vil unngåast med sentrumsavgrensing i det eksisterande sentrum.	+
Nordfjordeid (BAS-senter)	Definert som BAS-senter og må etablere handel innanfor sentrumsavgrensing, elles ingen arealavgrensing. Plasskrevjande varer kan lokalisrast utanfor, men i direkte tilknytning til sentrum. Framskrivninga seier det er behov for 5 000 m <sup>2</sup> detaljvarehandel.	Alternativ 1 flyttar Nordfjordeid frå 11 000 m <sup>2</sup> BRA til frislepp innanfor sentrumsavgrensing. Styrka sentrum og ein forhindrar tettstadsspreiing. I tillegg til ny sentrumsavgrensing vil det vere gode vilkår for ein god tettstadstruktur for handelsetableringar. Dette gir	+

		tydelegare rammer for handelslokalisering vil gje større føresetningar for næringsliv og kommunen.	
Stryn (BAS-senter)	Definert som BAS-senter og må etablere handel innanfor sentrumsavgrensing, elles ingen arealavgrensing. Plasskrevjande varer kan lokaliserast utanfor, men i direkte tilknytning til sentrum. Framskrivninga seier det er behov for 8 000 m <sup>2</sup> detaljvarehandel.	Alternativ 1 flyttar Stryn frå 11 000 m <sup>2</sup> BRA til frislepp. Styrka sentrum og ein forhindrar tettstadsspreiing. Unngår problematikk knytt til for lite handelsareal innanfor sentrumsområde.	+
Sandane (BAS-senter)	Definert som BAS-senter og må etablere handel innanfor sentrumsavgrensing, elles ingen arealavgrensing. Plasskrevjande varer kan lokaliserast utanfor, men i direkte tilknytning til sentrum. Framskrivninga seier det er behov for 5 000 m <sup>2</sup> detaljvarehandel.	Alternativ 1 flyttar Sandane frå 11 000 m <sup>2</sup> BRA til frislepp innanfor sentrumsavgrensinga. Det er forventa eit styrka sentrum og ein forhindrar tettstadsspreiing utanfor sentrum.	+
Øvre Årdal (BAS-senter)	Definert som BAS-senter og må etablere handel innanfor sentrumsavgrensing, elles ingen arealavgrensing. Plasskrevjande varer kan lokaliserast utanfor, men i direkte tilknytning til sentrum. Framskrivninga seier det er behov for 3 000 m <sup>2</sup> detaljvarehandel.	Alternativ 1 flyttar Øvre Årdal frå kategorien 11 000 m <sup>2</sup> BRA til frislepp. Øvre Årdal som BAS-senter vert styrka, og får mindre konkurranse frå handelsetablering i Årdalstangen. Styrka sentrum og ein forhindrar tettstadsspreiing gjennom etablering innanfor sentrumsavgrensing.	+
Høyanger (BAS-senter)	Definert som BAS-senter og må etablere handel innanfor sentrumsavgrensing, elles ingen arealavgrensing. Plasskrevjande varer kan lokaliserast utanfor, men i direkte tilknytning til sentrum. Framskrivninga seier det er behov for 2 000 m <sup>2</sup> detaljvarehandel.	Alternativ 1 flyttar Høyanger frå kategorien kjøpesenter på inntil 3000 m <sup>2</sup> BRA til frislepp innanfor sentrumsavgrensing. Ved å ikkje setje grense på arealbruk kan Høyanger bli ein attraktiv stad for handelslokalisering i fylket. Tydelegare rammer for handelslokalisering vil gje større føresetningar for næringsliv og kommunar.	+
Dale (BAS-senter)	Definert som BAS-senter og må etablere handel innanfor sentrumsavgrensing, elles ingen arealavgrensing. Plasskrevjande varer kan lokaliserast utanfor, men i direkte tilknytning til sentrum. Framskrivninga seier det er behov for 2 000 m <sup>2</sup> detaljvarehandel.	Alternativ 1 flyttar Dale frå kategorien kjøpesenter på inntil 3000 m <sup>2</sup> BRA til frislepp. For å forhindre spreieing av funksjonar og tenester i områda rundt og utanfor Dale vil det vere føremålstenleg at det berre etablerast handel innanfor sentrumsavgrensinga. Frislepp kan gjere det føreseieleg for utbyggjarar og kommunen, og såleis bidra til at Dale vert eit sterkt senter i HAFS-regionen.	+
<b>Kommunesenter</b> Askvoll, Aurland, Balestrand, Eivindvik,	Maks. detaljhandel 2000m <sup>2</sup> innanfor sentrumsavgrensinga.	Alle kommunesentera har i handelsanalyse mot 2030 behov for 2000 m <sup>2</sup> eller mindre (med	+

<p>Gaupne, Hardbakke, Hermansverk, Hyllestad, Lærdal, Naustdal, Sande, Selje, Skei, Svelgen, Vik, Årdalstangen</p>	<p>Plasskrevjande handel kan etablere seg utanfor sentrumsavgrensinga, men i direkte tilknytning til eksisterande sentrum.</p>	<p>unntak av Gaupne og Årdalstangen). Gaupne har i dag eit godt tilbod innan handel, og ligg samstundes i nærleik til Sogndal som BAS-senter. Årdalstangen har eit estimert behov for 3000 m<sup>2</sup> handel fram mot 2030. Tettstaden ligg like ved BAS-senteret Øvre Årdal, og for å styrke dette blir omfanget redusert til 2000 m<sup>2</sup> nyetablering her.</p>	
<p><b>Lokalsenter (bygder):</b> Alle andre stader</p>	<p>Maks. detaljhandel 1.000 m<sup>2</sup>, der minimum 80 % av vareutvalet og omsetnaden er daglegvare.</p> <p>Plasskrevjande handel kan ikkje etablerast i, i tilknytning til eller utanfor lokalsenter.</p>	<p>Ved å leggje til rette for noko detaljhandel i bygder og lokalsenter, i hovudsak daglegvare, vert det betre tilbod der folk bur. Handelen blir bygd opp om daglege tilbod som er svært viktig for å vidareføre utvikling av mindre bygder i fylket. Ved å setje grense på 1000 m<sup>2</sup> og hovudvekt på daglegvare utgjer ikkje desse etableringane konkurranse for kommune- eller BAS-senter.</p>	+

**Konsekvensen av alternativ 1:** Ved å lokalisere all handel i sentrum eller i direkte tilknytning, som for plasskrevjande handelsvarer, styrkar ein utviklinga i sentrum og unngår konkurranse frå satellittar like utanfor sentrumsområde. Kommunesentera får høve til å utvikle handelstilbod tilpassa behovet i handelsanalysen.

#### 4.7. Samla vurdering av ny føresegn

Føresegna underbygg målet om meir kompakte tettstader og redusert byspreiing ved at all handel skal skje innanfor ei vedtatt sentrumsavgrensing. Fylkes- og regionsenter, og BAS-regionane får ei sterkare rolle. Føresegna og retningslinene forenkla behandlinga for kommunane, og gir grunnlag for lik praktisering og tolking. Det er mindre rom for skjøn, og meir føreseieleg regelverk for utbyggjarane.

Framlegget til ny føresegn har tatt vekk arealgrensar for BAS-senter og dette gir ein enklare struktur enn dagens føresegn. Medan gjeldande føresegn legg opp til mykje handel utanfor sentrumsområde er det no satsa på færre stader. Dette gir BAS-sentera attraktive for etablering av handel, men og for

andre funksjonar og arbeidsplassar. Lokale behov for daglegvare kan dekkast der folk bur ved at kommunane kan opne for etablering i lokalsentra som dei sjølv definerer.

Føresegna legg vekt på at tettstadar og byar skal utvikle og forsterke sin eigenart m.a. gjennom å integrere og ta vare på kulturminne og -miljø.

## 5. SAMANSTILLING AV KONSEKVENSAANE

Planføresegna skal leggje til rette for ei framtidretta utvikling av Sogn og Fjordane fylke ved å utvikle funksjonelle bustad-, arbeid- og serviceregionar (BAS-regionar). Den skal samtidig leggje til rette for ei meir berekraftig by- og tettstadsutvikling og styrke samordna bustad-, areal- og transport-planlegging i og mellom kommunane. Ei sentral endring i føresegna er å styrke eksisterande BAS-senter og kommunesenter ved å setje krav om at etablering og utviding av handelstilbod skal skje i eller i direkte tilknytning til sentrum. Lokale tilbod, som daglegvare kan etablerast i lokalsenter som kommunane sjølv definerer. Dette er gunstig for eit fylke der ein har ei spreidd bustadstruktur og lange avstandar mellom større tettstadar.

Skjemaet under syner ei samanstilling av forslaga i føresegna (alternativ 1) målt opp mot 0-alternativet. Alternativ 1 er positivt på dei fleste utgreiingstema.

I tabell der alle utgreiingstema (0-alt og alt 1) vert kort skildra, og dei to alternativa vert gitt -, 0 eller +

KU-tema	Vurdering	0-alternativ	Alternativ 1
<b>Tilgjenge, landskap og estetisk utforming</b>	I 0-alternativet er det opna for handel utanfor sentrumsområde, og dette kan gje dårleg tilgjenge for gåande/syklende, og leggje beslag på verdifulle landbruksareal og landskap. Alternativ 1 legg opp til at all handelsetablering skal skje i eksisterande sentrumsområde. All handel skal etablerast innanfor sentrumsavgrensing, men plasskrevjande varer kan etablerast i <u>direkte tilknytning</u> til sentrumsavgrensing, dersom ein ikkje frå plass i sentrum.	-	+
<b>Kulturmiljø</b>	0-alt: Kulturmiljø er ikkje vektlagt eller omtalt.- Mangel på krav kan medføre at nasjonalt viktige kulturminne og kulturmiljø vert forringa.  Alternativ 1 vektlegg ivaretaking av staden sine særeigne kvalitetar. I retningslinjene blir det understreka at kulturhistoriske verdifulle bygningar skal takast omsyn til og bør takast aktivt i bruk som ein resurs.	-	+
<b>Naturressursar og naturmiljø</b>	0-alternativet opnar for handelsetablering utanfor sentrumsavgrensing og brukar omgrep som «i nær tilknytning». Dette gir rom for tolking og ein risikerer større grad av sentrumsspreiing. Det kan føre til jordbruksområde nær sentrum blir nedbygd, og svekkar jordvernet. Ved å opne for at all handel skal skje innanfor definert sentrumsavgrensing i eksisterande tettstader, og	-	+

	opne for at handel med plasskrevjande varer kan etablerast i direkte tilknytning til eksisterande sentrum, gir ein mindre rom for skjønnsutøving, og bidreg til meir kompakte sentrumsområde. Samstundes som ein i større grad kan bevare naturressursar og naturmiljø.		
<b>Regional konkurranse og nærings- og arbeidsplassutvikling</b>	I 0-alternativet har Førde, Florø og Sogndal ei særskild rolle («større kjøpesenter»), og vidare har Førde som einaste stad i fylket anledning til å etablere handelspark. Elles har enkelte tettstadar høve til å etablere 11 000 m <sup>2</sup> kjøpesenter, medan alle andre stader kan etablere 3000 m <sup>2</sup> detaljhandel. Alternativ 1 legg til rette for frislepp av handel i BAS-sentera, 2000 m <sup>2</sup> i kommunesenter og vidare 1000 m <sup>2</sup> i lokalsenter (krav om 80 % daglegvare). Dette vil styrke dei definerte BAS-sentera og gjer dei konkurransedyktige mot handelslekkasjar til nabofylka. Frislepp av handel vil truleg kunne gje positive ringverknader for å samle fleire funksjonar, og såleis òg auke attraktiviteten for å etablere næring og arbeidsplassar. Eksisterande kommunesenter får ei viktig rolle i eit fylke der folk bur med lange avstandar. I alternativ 1 får sentrumsområde i kommunesenter mindre konkurranse utanfor tettstadar, då det berre er tillate å etablere daglegvare i mindre bygder/lokalsenter.	-	+
<b>Transport og miljø</b>	0-alternativet legg opp til færre større handelsområde enn det vert lagt opp til i alternativ 1. Dette kan generere mykje transport ved handelsreiser. Alternativ 1 fordelar størsteparten av handelen i BAS-senter som er meir tilgjengelege for heile fylket. Samstundes vert kommunesentera si rolle vidareført som lokale handelstilbod. I alternativ 1 vert det ikkje tillate å etablere handel i satellittar. På denne måten legg ein handel i område der det er flest innbyggjarar. Ved å samle handelen om BAS-sentera, som i alt. 1, vil ein legge til rette for at kollektivtransporten kan styrke seg som følgje av at reisemønsteret vert meir samanfallande for innbyggjarane i regionen.	-	+
<b>By- og tettstadstruktur</b>	0-alternativet legg opp til at relativt mykje handel kan etablere seg utanfor tettstadane i fylket. Dette gir i liten grad tryggleik for lokalisering av handel. Ved å lokalisere all handel i sentrum, eller i direkte tilknytning, som for plasskrevjande handelsvarer, slik det er føreslege i alternativ 1, styrkar ein utviklinga i sentrum og unngår konkurranse frå satellittar like utanfor sentrumsområde. Med omgrep som ikkje gir rom for skjønn knytt til lokalisering av plasskrevjande handel unngår ein å utarme sentrum. Vidare gir krav om 80 % av vareutval og omsetning mindre høve til bransjegliding mot detaljhandel.	-	+



--	--	--	--