

## HANDSAMING AV SØKNADER OM SAMTYKKE FOR ETABLERING AV NYTT HANDELSAREAL

*Regional plan for attraktive senter i Hordaland - senterstruktur, tenester og handel* set krav om godkjenning av nytt handelsareal når det totale handelsarealet for eit tiltak eller eit planområde overstig 3000 m<sup>2</sup>. Under er ei oversikt over heimel og prosedyre for sakshandsaming i samtykkesaker.

### BAKGRUNN OG HEIMEL

#### Heimel for Hordaland fylkeskommune si handsaming

Hordaland fylkesting vedtok 10. desember 2014, sak 83/2014 *Regional plan for attraktive senter i Hordaland – senterstruktur, tenester og handel* (heretter omtala som *Senterplanen*). Denne regionale planen erstattar *Rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre* når det gjeld føresegner for lokalisering av handel.

Kapittel 4 i senterplanen omhandlar handel og kjøpesenter. For dette tema er det i planen definert eit overordna mål, og delmål i tre punkt. Desse er:

- Overordna mål: - Sentera skal vera attraktive for handel med handelsverksemd dimensjonert etter nivå i senterstrukturen.
- Delmål: - Dekningsgrad for detaljvarehandel skal balanserast mot folketal i handelsområdet definert av kommunen.
- Ny detaljvarehandel skal i hovudsak lokalisert i senter og innanfor sentrumsområdet.
  - Daglegvarehandel skal lokalisert i senter eller nære bustadområde.

Senterplanen har både føresegner (4.1) og retningslinjer (4.2 – 4.6) når det gjeld etablering av handel. Føresegnene definerer dei krav som må oppfyllest. Retningslinjene gir rettleiing om prosess og sakshandsaming knytt til handelslokalisering.

#### Føresegner

##### Regionale føresegner for arealbruk

Med heimel i § 8-5 i plan- og bygningslova gjeld føresegn pkt. 4.1 i 10 år frå 10.12.2014 eller til punktet blir erstatta av føresegner i kommunal arealplan:

4.1 Nytt bruksareal for detaljhandel er berre tillatt i fylkessenter, regionsenter, kommunesenter, bydelssenter og lokalsenter definert i Regional plan for attraktive senter eller i kommuneplan.

Nytt bruksareal for detaljhandel skal vere innanfor sentrumsuttrekninga definert i kommunal plan. Der det ikkje er fastsett ei sentrumsuttrekning i kommunal plan, gjeld retningslinjer for arealplanar i sentrumsområde pkt. 2.3 i denne planen.

Dersom nytt eller samla bruksareal for detaljhandel i reguleringsplan eller ved søknad om bygge- og rammeøyve/rammeløyve overstig 3.000 m<sup>2</sup> krevst det samtykke frå fylkeskommunen. Tiltaket skal vere i samsvar med hovudmål i Regional plan for attraktive senter. Samla bruksareal for detaljhandel i sentrum skal vere i samsvar med senteret sitt nivå i senterstrukturen og det omlandet som er definert i regional plan eller i kommuneplan vedtatt etter 10.12.2014. Det blir kravd handelsanalyse for å vurdere samtykke.

Det gjeld unntak for:

- Ny eller utvida detaljhandel med opptil 3.000 m<sup>2</sup> samla bruksareal lokalisert i bustadkonsentrasjonar eller i nærsenter.
- Ny detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggevarar, samt utsal frå hagesenter og større planteskular.

Føresegnene set krav om at dersom det er planlagt nytt, eller utviding av eksisterande handelsareal ut over 3000 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) skal planen ha samtykke for etableringa. Samtykke vert gitt av Hordaland fylkeskommune. I planvedtaket av 10.12.2014 er det delegert til fylkesutvalet å avgjerda slikt samtykke. Før samtykke kan gjevast skal fylkesmannen høyrast i saka.

Som grunnlag for samtykke er det i føresegnene 4.1 sett krav om at det skal leggjast fram handelsanalyse.

## Retningslinjer

### Retningslinjer for arealbruk

4.2 Handelsanalysen skal gjennomførast av planfremjar som ein del av ny reguleringsplan eller ved søknad om byggjeløyve/rammeløyve. Dersom kommunen har utarbeida overordna handelsanalyse som er tilstrekkeleg grunnlag for regional vurdering av det nye handelsarealet fell kravet vekk.

Handelsanalysen skal innehalde følgjande vurderingspunkt:

- Handelsbalansen i kommunen/området og vurdering av trong for auka handelsareal.
- Definerings av tiltakets handelsomland.
- Framskriving av folketal i handelsomlandet i 20 år ut i frå SSB sin middelprognose. Framskrive folketal kan justerast i høve til bustadutbygging vedtatt i kommuneplan.
- Tiltakets bruksareal i høve til samla bruksareal for handel innanfor sentrumsområdet
- Totalt arealbehov for handel med utgangspunkt i gjennomsnitt 2 m<sup>2</sup> handelsareal pr. person i omlandet.
- Totalt arealbehov for handel fordelt på dei ulike senternivåa.
- Verknader av reguleringsplanen/tiltaket for eksisterande senter.
- Særlege tilhøve som effekten av gjestearbeidarar, studentar, turisme.

4.3 Behov for areal til handel skal vere tema i kommuneplanens arealdel.

4.4 Behov for areal til daglegvarehandel skal vurderast ved regulering av nye bustadområde.

4.5 For utforming av handelsbygg gjeld retningslinjer i Kapittel 2 – Attraktive sentrum.

4.6 Fylkeskommunen skal ved handsaming av søknad samrå seg med kommunane og fylkesmannen før samtykke vert gitt. Dersom tiltaket er openbart i strid med nasjonale interesser skal samtykke normalt ikkje gjevast.

Retningslinjene 4.2 set krav om at planfremjar skal gjennomføra handelsanalysen. Alternativt kan det leggjast til grunn overordna handelsanalyse utarbeidd av kommunen. Retningslinjene listar opp vurderingspunkt som skal inngå i handelsanalysen.

### Handelsanalyse

Det er utarbeidd mal for ein standard metode for utarbeiding av handelsanalyse (utkast 21.12.2016). Malen skal nyttast for handelsanalysar som skal leggjast til grunn ved handsaming av søknader om samtykke for nytt handelsareal i Hordaland. Malen er i desember 2016 sendt ut til 3 kommunar for vurdering og utprøving. I utprøvsperioden får ein Mal for handelsanalyse ved å kontakta Hordaland fylkeskommune ved planseksjonen. Nå malen er endeleg vert den å finna på fylkeskommunen si nettside.

## TILRÅDD SAKSGANG FOR SAMTYKKESAKER

### Når samtykke til nytt handelsareal er vilkår for godkjenning av arealplan

Når det ved utarbeiding av arealplan; reguleringsplan eller områdereguleringsplan inngår nytt areal til handel som gjer at totalt handelsareal i planområdet overstig 3000 m<sup>2</sup> BRA skal det søkjast om samtykke frå Hordaland fylkeskommune.

Praktisk kan dette gjerast slik:

Parallelt med handsaming av spørsmålet om utlegging av planforslag på høyring og til offentleg ettersyn, handsamar kommunen si tilråding om samtykke til nytt handelsareal i planen.

Dei to spørsmåla vert handsama som to saker:

1. Kommunen gjer vedtak om utlegging av planforslag på høyring, men tar med i vedtaket at planforslaget vert tilrådd under føresetnad av at Hordaland fylkeskommune gjev samtykke til aktuelt handelsareal.
2. Søknad om samtykke for nytt, eller utviding av eksisterande handelsareal vert sendt med kommunen si tilråding som eiga sak til Hordaland fylkeskommune. Kommunen formulerer si tilråding om samtykke som eit brev med vedlegg av handelsanalyse, relevante plandokument og eventuelle andre dokument.

### Når søknad om samtykke gjeld rammeløyve eller byggjeløyve for tiltak

Når søknad om rammeløyve/byggjeløyve omfattar utviding av handelsareal som resulterer i at totalt handelsareal i aktuelt planområde overstig 3000 m<sup>2</sup> BRA skal det søkjast om samtykke frå Hordaland fylkeskommune. Kommunen skal i slike saker oversenda søknaden til Hordaland fylkeskommune med kommunen si tilråding. Kommunen formulerer si tilråding som eit brev med vedlegg av handelsanalyse, relevante prosjekt-/plandokument og eventuelle andre dokument.

### Aktuelle vurderingspunkt i kommunen si tilråding

- Handelsbalanse i kommunen, evt. i definert handelsomland
- Vurdering av avgrensing og omfang av handel i handelsomlandet
- Folketal i handelsomlandet
- Eksisterande og forventa lokal handel i handelsomlandet
- Bruksareal for handel (BRA – ikkje BYA) i handelsomlandet – eksisterande og behov for nytt
- Verknadar av tiltaket for eksisterande handelsverksemder i handelsomlandet.
- Særlege tilhøve som påverkar behovet for handelsareal
- Vurdering av om tiltaket er i samsvar med Regional plan for attraktive senter i Hordaland

### Når søknad gjeld tiltak som er i strid med regional plan (Senterplanen)

Føresegnene 4.1, kapittel 4.3 i Regional plan for attraktive senter i Hordaland; heimlar vilkår for etablering av handel i Hordaland.

#### *Unntak der det ikkje er krav om samtykke*

Det er i føresegnene gjort særskilt unntak for at daglegvarehandel med opp til 3000m<sup>2</sup> kan lokaliserast i bustadkonsentrasjonar (Bustadkonsentrasjon er i samsvar med SSB sin definisjon. Bustadkonsentrasjon som grunnlag for handel kan maksimalt omfatta busette innanfor ein gang/sykkel/vegavstand på 1 km).

Det er i føresenene gjort særskild unntak for detaljhandel kor vareutvalet i hovudsak er bilar, båtar, landbruksmaskinar, trelast og større byggevarer, samt utsal frå hagesenter og større planteskular kan lokaliserast utanfor senter. Lokaliseringa bør då vera ved hovudveg og i nærleiken av kollektivstopp med høg frekvens.

#### *Tiltak for handel fremja i strid med regional plan*

Dersom det vert søkt om nytt eller utviding av eksisterande handelsareal, og dette er i strid med regional plan skal tiltaket normalt avvisast (tiltak utanfor definert senter/ ikkje i samsvar med unntaksreglane).

Dersom det vert fremja søknad om plan eller tiltak som inneheld handelsareal, og som er i strid med regional plan, så skal det søkjast om samtykke på ordinær måte til Hordaland fylkeskommune, uavhengig av storleik på handelsarealet.

Det skal for alle søknader om samtykke leggjast ved handelsanalyse.

### Prosedyre for handsaming av søknader om samtykke til handelsareal

1. Planfremjar/tiltaksfremjar utarbeidar samtykkesøknad med handelsanalyse og sender kommunen.
2. Kommunen oversender søknad om samtykke til Hordaland fylkeskommune saman med kommunen si vurdering.
3. Fylkeskommunen sender samtykkesøknaden til Fylkesmannen i Hordaland for uttale med frist på 3 veker.
4. Fylkesrådmannen utarbeider og legg fram sak for tilråding i utval for kultur, idrett og regional utvikling (KIRU). Saka går vidare til fylkesutvalet (FUV).
5. Fylkesutvalet fattar vedtak om samtykke.
6. Fylkeskommunen sitt vedtak kan påklagast til Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) (*klagen skal sendast til HFK, som sender saka til KMD*).

Per Nordmark