



Østfold fylkeskommune  
Postboks 220  
1702 SARPSBORG

Saksbehandler, innvalgstelefon

Bjørn Murvold, tlf. 69 24 71 10

## Uttalelse til søknad til samtykke om fravik fra regional planbestemmelse for lokalisering av handel - Frydenlundveien 5 - Askim

Vi viser til deres brev datert 25.02.2019 og 01.03.2019 med høring av søknad om samtykke til å fravike regional planbestemmelse for lokalisering av handel. Søknaden gjelder gbnr. 82/25, Frydenlundveien 5 i Askim kommune.

Søker ønsker å etablere byggevareforretning på et område der det tidligere har vært drevet bilforretning. Området er i kommuneplanens arealdel satt av til næring, men det kan tillates etablering av detaljhandel begrenset oppad til 3000 m<sup>2</sup> bruksareal. Ettersom en del av eiendommen gbnr. 82/25 nå er regulert til dagligvarehandel, er denne grensen for detaljhandel nådd. Området inngår i reguleringsplan for Frosterud/Hurrahølet og er regulert til industri/buss/bilsalg.

I regional planbestemmelse for lokalisering av handel fremgår det blant annet at: «Handelskonsepter eller handelsområder som skal dekke mer enn et lokalt behov, etableres i sentrum av byer og tettsteder slik de er definert i fylkesplanens senterstruktur, og avgrenses i kommuneplanene. Utenfor senterstrukturen kan det tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet.»

Videre står det at «Avlastningsområder for handel er avgrenset på plankartet og merket med «A». Disse områdene skal benyttes til handel med plasskrevende varer. Dette omfatter trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler. Store forretninger/varehus, som i hovedsak selger varer som ikke er plasskrevende, såkalte «big-box-konsepter», kan ikke lokaliseres i avlastningsområder for handel. I indre Østfold er områdene Slitu/Brennemoen og Sekkelsten pekt ut som slike avlastningsområder.

Det omsøkte tiltaket er således i strid med regional planbestemmelse, og også i strid med kommuneplanens arealdel og reguleringsplanen for området.

### Vurdering

Regional planbestemmelse for lokalisering av handel ble vedtatt av Fylkestinget 21.06.2018. Kommuneplan for Askim ble vedtatt 03.05.2018, med endelig avgjørelse av innsigelse i Kommunal- og Moderniseringsdepartementet den 14.11.2018. Gjeldende overordnede planer er således relativt



nylig vedtatt, og det bør være gode grunner for å kunne fravike dem såpass kort tid etter at de ble vedtatt.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2003, så det har vært åpnet for «bilrelaterte virksomheter som lakkeringsverksted, bilsalg og bussgarasje», jf. reguleringsbestemmelse § 7, i lang tid. Bilsalg inngår i begrepet plasskrevende varer sammen med byggevarer. Det kan således argumenteres for at å åpne opp for salg av byggevarer som omsøkt ikke vil innebære en så vesentlig endring fra dagens arealbruk at det ikke kan aksepteres.

Det er argumentert fra kommunen at det er ønskelig å flytte byggevarefirmaet ut fra dagens lokalisering i sentrum av Askim slik at disse arealene kan frigjøres til boligbebyggelse. Ved å flytte virksomheten ut av sentrum, vil dette også kunne redusere trafikkbelastningen i sentrale bygater for inn- og uttransport av varer som i stor grad betinger større kjøretøyer. Vi har forståelse for disse argumentene, men er samtidig tvilende til at en flytting av virksomheten er ensbetydende med at det må lokaliseres til omsøkte sted. Det er satt av areal til plasskrevende varehandel ved Sekkelsten, selv om dette per i dag ikke er ferdig regulert. Det kan imidlertid sies at det er bedre å utnytte eksisterende næringsområder effektivt fremfor å påskynde omdisponeringen av dyrket mark ved Sekkelsten.

Det ble fremmet innsigelse til et forslag om å tillate plasskrevende varehandel i Hurrahølet ved siste rullering av kommuneplan og dette forslaget ble frafalt. At det nå kommer en søknad om å fravike den regionale planbestemmelsen og kommuneplanens arealdel, kan oppfattes som en omkamp eller en omgåelse av innsigelsesavgjørelsen. Det må i tilfelle vurderes om det er noen forhold ved søknaden nå som er nytt etter at spørsmålet om lokalisering av plasskrevende varehandel ble behandlet i regional plan og i kommuneplanens arealdel.

Dersom fylkeskommunen kommer til at samtykke skal gis, vil vi anbefale at det vurderes å sette vilkår for å følge opp den regionale bestemmelsens føring om estetikk og eksponering mot veien.

### **Konklusjon**

Vi ser at det er momenter som taler for og imot å gi samtykke til å fravike regional planbestemmelse for lokalisering av handel, jf. vår ovennevnte vurdering. Dersom fylkeskommunen kommer til at samtykke skal gis, vil vi anbefale at dere setter vilkår om estetikk og eksponering mot veien.

Vi ber om å få tilsendt vedtaket i saken.

Med hilsen

Carl Henrik Jensen (e.f.)  
seniorrådgiver

Bjørn Murvold  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:



Askim kommune  
Statens vegvesen region øst

Postboks 2003  
Postboks 1010 Nordre Ål

1802 ASKIM  
2605 LILLEHAMMER