

ASKIM KOMMUNE
Postboks 2003
1802 ASKIM

Vår ref.: 107632/2019 - 2019/4793

Deres ref.:

Dato: 30.04.2019

Kunngjøring av vedtak. Svar på søknad om samtykke til å fravike regional planbestemmelse for lokalisering av handel. Frydenlundveien 5. Askim kommune

Sak om søknad om samtykke til å fravike regional planbestemmelse for lokalisering av handel i Frydenlundveien 5 i Askim kommune, ble behandlet i fylkesutvalgets møte 25. april. Vedtaket kunngjøres med dette. Viser til tidligere oversendt innstilling i saken og midlertidig protokoll.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk signert av
Kari Ottestad
rådgiver

Kopi til:

STATENS VEGVESEN Postboks 8142 Dep 0033 OSLO

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN Postboks 325 1502 MOSS

Saksnr.: 2019/4793
Løpenr.: 49812/2019
Klassering: L12
Saksbehandler: Kari Ottestad

Møtebok – Saksframlegg

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaksnr.
Fylkesutvalget	25.04.2019	38/2019

Svar på søknad om samtykke til å fravike regional planbestemmelse for lokalisering av handel. Frydenlundveien 5. Askim kommune

Vedlegg

Ingen

Fylkesordførers forslag til vedtak

Østfold fylkeskommune gir samtykke til å fravike regional planbestemmelse for lokalisering av byggevarehandel på gnr 82 bnr 25 i Askim kommune.

For samtykket settes følgende vilkår:

1. For fremtidige forretninger begrenses bruken til handel med plasskrevende varer, jf. definisjonen i fylkesplanen, eller det kan dokumenteres at det legges til rette for handel som dekker det lokale behovet i henhold til den regionale planbestemmelsenes 1. kulepunkt. Dette vilkåret gjelder inntil eventuelt annet er bestemt i ny arealplan på kommunalt eller regionalt nivå.
2. Trygg adkomst for syklister og fotgjengere, og tilstrekkelig og egnet sykkelparkering tilrettelagt også for ansatte.
3. Askim kommune fastsetter maksimalt antall parkeringsplasser i henhold til kommuneplanbestemmelsene.

4. Tiltaket skal utformes på en estetisk tiltakende måte, i henhold til Estetikkveileder for Østfold.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommunalt planverk. Østfold fylkeskommune skal ikke ha dispensasjonssøknaden oversendt i etterkant, da vi i prinsippet har tatt stilling til formålsendringen i samtykksaken.

Fylkesutvalgets behandling:

Det ble ikke fremmet endrings- eller tilleggsforslag.

Votering:

Fylkesordførers forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Fylkesutvalgets vedtak 25.04.2019:

Østfold fylkeskommune gir samtykke til å fravike regional planbestemmelse for lokalisering av byggevarerhandel på gnr 82 bnr 25 i Askim kommune.

For samtykket settes følgende vilkår:

5. For fremtidige forretninger begrenses bruken til handel med plasskrevende varer, jf. definisjonen i fylkesplanen, eller det kan dokumenteres at det legges til rette for handel som dekker det lokale behovet i henhold til den regionale planbestemmelsenes 1. kulepunkt. Dette vilkåret gjelder inntil eventuelt annet er bestemt i ny arealplan på kommunalt eller regionalt nivå.
6. Trygg adkomst for syklister og fotgjengere, og tilstrekkelig og egnet sykkelparkering tilrettelagt også for ansatte.
7. Askim kommune fastsetter maksimalt antall parkeringsplasser i henhold til kommuneplanbestemmelsene.
8. Tiltaket skal utformes på en estetisk tiltakende måte, i henhold til Estetikkveileder for Østfold.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommunalt planverk. Østfold fylkeskommune skal ikke ha dispensasjonssøknaden oversendt i etterkant, da vi i prinsippet har tatt stilling til formålsendringen i samtykksaken.

Fylkesordførers behandling

Ingen endring.

Sarpsborg, 29. april 2019

Ole Haabeth
Fylkesordfører

Fylkesrådmannens anbefaling

Østfold fylkeskommune gir samtykke til å fravike regional planbestemmelse for lokalisering av byggevarehandel på gnr 82 bnr 25 i Askim kommune.

For samtykket settes følgende vilkår:

1. For fremtidige forretninger begrenses bruken til handel med plasskrevende varer, jf. definisjonen i fylkesplanen, eller det kan dokumenteres at det legges til rette for handel som dekker det lokale behovet i henhold til den regionale planbestemmelsenes 1. kulepunkt. Dette vilkåret gjelder inntil eventuelt annet er bestemt i ny arealplan på kommunalt eller regionalt nivå.
2. Trygg adkomst for syklister og fotgjengere, og tilstrekkelig og egnet sykkelparkering tilrettelagt også for ansatte.
3. Askim kommune fastsetter maksimalt antall parkeringsplasser i henhold til kommuneplanbestemmelsene.
4. Tiltaket skal utformes på en estetisk tiltakende måte, i henhold til Estetikkveileder for Østfold.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommunalt planverk. Østfold fylkeskommune skal ikke ha dispensasjonssøknaden oversendt i etterkant, da vi i prinsippet har tatt stilling til formålsendringen i samtykksaken.

Sarpsborg, 21. mars 2019

Anne Skau
fylkesrådmann

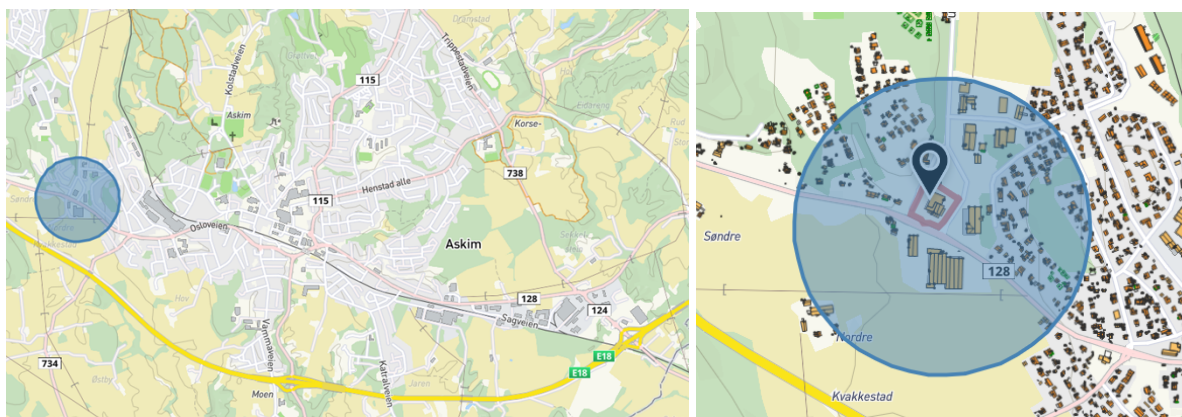
Elin Tangen Skeide
kst. fylkesdirektør

Bakgrunn for saken

22.02.2019 mottok Østfold fylkeskommune søknad om samtykke til å fravike Regional planbestemmelse for lokalisering av handel fra Askim kommune. Kommunen har ettersendt materiale som tilhører søknaden i brev datert 28.02.2019.

Hva ble det søkt om?

Det søkes om etablering av byggevareforretning på gnr/bnr 82/25 i Hurrahølet langs Langnesveien.



Figuren viser hvor området er plassert i Askim vest, og mer detaljert omsøkt tomt med rød markering og pin.

Tomten er på 7,7 daa. Inntil 2018 har det vært bilforretning på eiendommen. Byggevareforretningen som ønskes flyttet hit ligger i dag i Askim sentrum.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 8-5 kan samtykke gis av regional planmyndighet i samråd med kommunen.

Fakta

Omsøkt område ligger innenfor langsiktig tettstedsavgrensning for Askim. Arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til næring. Kommuneplanen åpner for maksimalt 3000 m² handel med varer som ikke er plasskrevende. Kommuneplanen åpner altså ikke for handel med varer som er plasskrevende. Avlastningsområdet på Sekkelsten er under regulering, og er derfor ikke klart for å ta imot etableringer enda.

Regional planbestemmelse for lokalisering av handel ble vedtatt i Fylkestinget 21.06.2018.

I Regional planbestemmelse for lokalisering av handel står det bl.a.:

«Formålet med bestemmelsene er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre, bidra til effektiv arealbruk og legge til rette for miljø og helsefremmende transportvalg. Bestemmelsene skal derfor sikre at nye handelsvirksomheter og arbeidsplass- og/eller besøksintensive virksomheter av regional betydning, lokaliseres innenfor eller i tilknytning til eksisterende by- og tettstedssentre, og med god kollektivdekning og tilgjengelighet med sykkel og gange.»

- *"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.*
- *Det tillates ikke etablering av handel i et belte på 500 meter på hver side av E6 og E18 (målt fra senterlinje vei). Unntatt er sentre i henhold til senterstrukturen og av lastningsområder for handel med plasskrevende varer.*
- *Det stilles krav om at det fastsettes maksimum antall parkeringsplasser ved utvidelse og nybygg i avlastningsområdene for handel.*
- *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. Det er følgende avlastningsområder:*

Indre Østfold: Slitu/Brennemoen og Sekkelsten»

Avlastningsområder for handel skal avgrenses og detaljeres i kommuneplanen innenfor det avgrensede området i fylkesplankartet.

- *Områder og bygninger for handelsvirksomhet skal ta hensyn til gående og syklende, og utformes på en estetisk tiltalende måte i samsvar med fylkeskommunens veileder for estetikk. De skal i minst mulig grad eksponeres mot hovedveinettet.»*

Kommunen viser til tidligere utredning fra 2016 (Asplan Viak 19.01.2017), som har beregnet at kommunen har en dekningsgrad av byggevarer og hagesentre på ca. 100 %. Videre viser kommunen til Regional nærings-, handels- og lokaliseringanalyse for Indre Østfold (Vista analyse 2016), som beskriver at en eventuell økt konkurranse innenfor denne type plasskrevende varehandel ikke bidrar til et dysfunksjonelt konkurranseforhold i regionen.

Kommunens vurdering av det omsøkte tiltak:

I brev datert 22.02.2019, skriver Askim kommune at omsøkte etablering er delvis i samsvar med formålet bak den regionale planbestemmelsen. Kommunen skriver følgende:

«Tomten inngår i reguleringsplan der arealet er regulert til tett boligbebyggelse og flytting av virksomheten er en forutsetning for realisering av denne planen. På en indirekte måte bidrar derfor flytting av virksomheten ut av sentrum til å styrke bysentrum og oppfylle kommunens målsetninger om byutvikling. Tiltaket bidrar til å redusere trafikkbelastning i sentrum ved at man ved å flytte virksomheten ut vil kunne avlaste sentrale bygater for blant annet inn- og uttransport av varer som i stor grad betinger større kjøretøy. Tiltaket bidrar til å redusere klimautslipp ved at ny lokalisering av byggevareforretningen betyr bedre tilbud og kortere transportvei for kunder som bor i vestre del av tettstedet.»

En opprettholdelse av plasskrevende handel i området Hurrahølet innebærer i liten grad endring i tettstedsutviklingen, da det har vært og er andre handelsvirksomheter i området allerede i dag. Det har vært handel med plasskrevende varer på den aktuelle eiendommen fram til for ca. 1 år siden (først hagesenter og senere bilsalg). Det som vil være viktig her er at det ikke etableres nye handelsvirksomheter på nye tomter utover det som er avsatt i overordnet plan. Utviklingen bør begrenses. Tiltaket vurderes å ikke bidra til byspredning da man her opprettholder eksisterende bruk i et næringsområde som ligger omgitt av bebyggelse.»

I brev med tilleggsopplysninger, datert 28.02.2019, beskriver kommunen at det ikke er utarbeidet egen analyse av handelsomlandet og dekningsgrad for omsøkte etablering. Det er ikke gjort noen nye utredninger siden det søkes om en intern flytting av eksisterende virksomhet, som er godt etablert med mange faste kunder i Askim-området.

Fylkesmannens uttalelse

Østfold fylkeskommune har oversendte saken, med tilleggsopplysninger, til fylkesmannen 01.03.2019. I brev, datert 21.03.2019, konkluderer fylkesmannen med at det er argumenter som taler for og imot at samtykke gis.

Fylkesmannen påpeker at den regionale planbestemmelsen er ny, og at det må gode argumenter til for å fravike en så ny bestemmelse.

Fylkesmannen har forståelse for kommunens argument om å frigjøre areal i sentrum til boligbebyggelse og redusere trafikkbelastningen i sentrale bygater. Fylkesmannen peker samtidig på at Sekkelsten er avsatt til avlastningsområde, og at handel med plasskrevende varer hører hjemme her. Fylkesmannen trekker allikevel fram som positivt at eksisterende næringsområder blir utnyttet effektivt og at en omdisponering av den dyrkede marken på Sekkelsten ikke påskyndes.

Fylkesmannen viser til at det ble gitt innsigelse til handel med plasskrevende varer ved forrige kommuneplanrullering, og at Østfold fylkeskommune må vurdere om det er noen nye forhold ved søknaden etter at spørsmålet ble behandlet i regional plan og kommuneplanens arealdel.

Fylkesmannen peker på at det kan argumenteres for at å åpne for salg av byggevare, i et bygg som har vært i bruk til salg av bil over flere år, ikke vil innebære en så vesentlig endring fra dagens arealbruk at det ikke kan aksepteres.

Avslutningsvis sier fylkesmannen at dersom Østfold fylkeskommune velger å gi samtykke, så må det settes vilkår om estetikk og eksponering mot vei.

Fylkesrådmannens vurdering

Etableringen fanges opp av den regionale bestemmelsens krav om at det *utenfor senterstrukturen og utenfor sentrum i byene kun kan tilrettelegges for handel som dekker det lokale behovet*. Etableringer innenfor områder avsatt til avlastningsområder omfattes ikke av den regionale bestemmelsen.

Søknad om etablering av byggevarehandel på gnr 82 bnr 25 i Askim er etablering av handel med plasskrevende varer utenom fylkesplanens fastsatte avlastningsområde på Sekkelsten.

I kommuneplanprosessen gav fylkesutvalget (19.10.2017) innsigelse til handel med plasskrevende varer i Hurrahølet, begrunnet med konflikt med daværende fylkesplans retningslinjer for kjøpesenter. Innsigelsen var begrunnet med at det å åpne for kjøpesenter i Hurrahølet ikke var konsekvensutredet, og at Østfold fylkeskommune ikke hadde underlagsmateriale for å vurdere om utviklingen var i tråd med intensjonen med daværende

fylkesplan. Eidsberg kommune hadde også innsigelse til kjøpesenter i Hurrahølet. Askim kommune trakk forslaget om handel med plasskrevende varer i området. Fylkesrådmannen eller fylkesutvalget har derfor ikke tatt konkret stilling til om kommuneplanforslaget var i tråd med daværende retningslinjer for handel med plasskrevende varer.

I ny fylkesplan er det innført regional planbestemmelse, som ikke har en fast begrensning på 3000 m², men som fokuserer på forholdet til det behovet som er lokalt. I tillegg må søknaden vurderes i forhold til intensjonen med regional planbestemmelse, som er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre, bidra til effektiv arealbruk og legge til rette for miljøvennlige transportvalg. Bestemmelsen skal sikre at man unngår byspredning, bilavhengighet og dårlig tilgjengelighet for de som ikke disponerer bil.

Asplan Viak sin rapport fra 2017: «Eidsbergveien – Tømmeråsveien, mulighetsstudie», beregner at kommunen har en dekningsgrad for byggevarer og hagesentra på rundt 100%. Askim kommune beskriver bedriften som en forretning med god lokal forankring og mange faste kunder i Askim-området. Denne søknaden omfatter en flytting fra sentrum til Hurrahølet, og representerer i så måte ikke en etablering som går ut over det lokale behovet i Askim. Fylkesrådmannen legger til grunn at en flytting på ca. 2 km heller ikke betyr at kundeunderlaget endres i vesentlig grad.

Fylkesrådmannen vektlegger at dette er en intern flytting i kommunen. Det er også etablert en annen byggevarehandel øst for Askim sentrum. Ved etablering i vest, i Hurrahølet, vil trafikken til en viss grad fordele seg, og transporten for de som sogner til Askim vest vil reduseres. Fylkesrådmannen har ikke grunnlag for å tro at flyttingen medfører store transportmessige endringer. Tatt i betraktning at det også i dag er handel med plasskrevende varer i bygget, kan ikke fylkesrådmannen se at de transportmessige endringene vil være vesentlige.

Byggevarehandel er plasskrevende, og flytting til Hurrahølet betyr at kommunen kan nytte sentrumsområdet mer effektivt til mer arbeidsplassintensive næringer eller boligutvikling. Flytting vil samtidig redusere inn- og uttransport med større kjøretøy på sentrale bygater.

Det vurderes at en etablering i Hurrahølet ikke bidrar til byspredning i stor grad. Dette begrunnes med at forretningen, i henhold til Asplan Viak sine beregninger, bidrar til å dekke et lokalt behov, og at Askim vest er sikret vekst i kommuneplanen. Når det totale omfanget av utbyggingsareal på Ihlen er bygget ut vil innbyggertallet i denne del av kommunen ha økt med 2440 personer sammenliknet med innbyggertallet i 2017 (beregninger fra kommuneplanarbeidet).

For å sikre at primært ansatte, men også enkelte kunder, kan komme til lokalene med kollektiv/sykkel/gange, anbefaler fylkesrådmannen at det stilles vilkår i saken. Det må sikres trygg adkomst for syklister og fotgjengere, og tilstrekkelig og egnet sykkelparkering. Kommuneplanens krav om maks 2 biloppstillingsplasser for handel med plasskrevende varer utenom sentrum gjør seg gjeldende.

I likhet med fylkesmannen anbefaler fylkesrådmannen at det stilles vilkår i saken om at fylkeskommunens estetikkveileder legges til grunn for utviklingen.

Konklusjon

Østfold fylkeskommune gir samtykke til å fravike regional planbestemmelse for lokalisering av byggevarehandel på gnr 82 bnr 25 i Askim kommune.

Samtykke gis fordi dette er en flytting av eksisterende bedrift, som synes å ha liten innvirkning på muligheten for sentrumsutvikling og transportomfanget. Byggevareforretningen må sies å, i det vesentlige, dekke et lokalt behov. Behovet må ses i sammenheng med at delområde Askim vest er under utvikling. Fylkesrådmannen kan ikke se at endringen i transportomfanget blir vesentlig. Tiltaket anses således å være forenlig med formålet med bestemmelsen.

Vilkår for samtykket:

1. For fremtidige forretninger begrenses bruken til handel med plasskrevende varer, jf. definisjonen i fylkesplanen, eller det kan dokumenteres at det legges til rette for handel som dekker det lokale behovet i henhold til den regionale planbestemmelsenes 1. kulepunkt. Dette vilkåret gjelder inntil eventuelt annet er bestemt i ny arealplan på kommunalt eller regionalt nivå.
2. Trygg adkomst for syklister og fotgjengere, og tilstrekkelig og egnet sykkelparkering tilrettelagt også for ansatte.
3. Askim kommune fastsetter maksimalt antall parkeringsplasser i henhold til kommuneplanbestemmelsene.
4. Tiltaket skal utformes på en estetisk tiltakende måte, i henhold til Estetikkveileder for Østfold.

Tiltaket krever dispensasjon fra kommunalt planverk. Østfold fylkeskommune skal ikke ha dispensasjonssøknaden oversendt i etterkant, da vi i prinsippet har tatt stilling til formålsendringen i samtykksaken.

