



ØRSTA KOMMUNE
Plan, byggesak og oppmåling

'silje@sporstol.no'

Vår referanse
23/1373 24/11178

Dykkar referanse

Sakshandsamar
Helge Kvalheim

Dato
21.05.2024

Førehandsvurdering Planinitiativ Ose næringsområde

Formannskapet har i møte 14.05.2024, sak 56/24, fatta følgjande vedtak:
Formannskapet som planutval finn med bakgrunn i dei førelagde dokumenta å kunne tilrå å gå vidare med planarbeidet for detaljregulering for Ose næringsområde, planid. 2023005. Under føresetnad at det planlagde tiltaket ligg innanfor rammene som er lagt til grunn for handelsanalysen.

Med helsing

Helge Kvalheim
planleggar

Dokumentet er elektronisk godkjent og har difor ikkje signatur

Mottakar
Coop vest eigedom Ørsta
AS



Saksframlegg

Saksnr.	Utval	Møtedato
56/24	Formannskapet	14.05.2024

Førehandsvurdering Planinitiativ Ose næringsområde

Samandrag av saka:

Det ligg føre planinitiativ for deler av Ose næringsområde.

Føremålet med planinitiativet er å leggje til rette for etablering av daglegvarehandel (COOP) innanfor gnr.47, bnr 205/362/110 mfl. på Ose.

Ose næringsområde er eit av tre område i Ørsta kommune der Ørsta kommune har sett ei grense for etablering av detaljvarehandel. Tiltakshavar ønsker å etablere 1200 m2 med forretningsareal. Areal som kjem i tillegg til dette vil være lager/personalrom som må reknast som ein del av arealet avsett til detaljhandelsføremålet. Det er gjort ei foreløpig berekning av allereie etablert detaljhandel på Ose og det er konkludert med at det er lagd hevd på ca. 2400 m2 og det er ein søknad til behandling som tek sikte på å nytte seg av resterande 600 m2.

Tiltakshavar har fått utarbeidd ei handelsanalyse som synleggjer konsekvensane av ei etablering av daglegvarehandel på Ose utover detaljhandelsgrensa på 3000 m2. Analysen er utarbeidd av nøytral konsulent. Hovudtrekka i analysen er at ei etablering i tråd med søknaden potensielt vil kunne bremse for noko av handelslekkasjen til nabokommunar og bidra til dekningsgraden for daglegvare i Ørsta. Samstundes som den ikkje kan utelukke at enkelte sentrumsaktørar, då særskilt daglegvare, kan oppleve nok tap i omsetning til at det ikkje vert lønsamt å drive. Ein mindre daglegvareaktør i sentrum kan igjen føre til færre besøkande i sentrum.

Kommunedirektøren har gjort ei vurdering av søknaden og den medfylgjande handelsanalysen og konkludert at ei etablering av daglegvarehandel på Ose i tråd med søknaden sannsynlegvis vil ha avgrensa negativ effekt og at slik etablering kan demme noko opp for handelslekkasjen til nabokommunar. Kommunedirektøren har konkludert at det kan tilrådest at tiltakshavar fortsett planarbeidet.

Formannskapet 14.05.2024

Handsaming:

Eldar Øye, konstituert kommunalsjef TEL orienterte og svarte på spørsmål. Helge Kvalheim, planleggjar svarte på spørsmål

Votering nr 1 - Votering over forslag

Forslag: **Opprinnelig forslag**

For: 9 stemmer (100%) - Ap 1, FRP 3, H 1, KrF 1, SP 2, V 1

Mot: 0 stemmer (0%)

FSK - 56/24 Vedtak

Formannskapet som planutval finn med bakgrunn i dei førelagde dokumenta å kunne tilrå å gå vidare med planarbeidet for detaljregulering for Ose næringsområde, planid. 2023005. Under føresetnad at det planlagde tiltaket ligg innanfor rammene som er lagt til grunn for handelsanalysen.

Kommunedirektøren si tilråding:

Formannskapet som planutval finn med bakgrunn i dei førelagde dokumenta å kunne tilrå å gå vidare med planarbeidet for detaljregulering for Ose næringsområde, planid. 2023005. Under føresetnad at det planlagde tiltaket ligg innanfor rammene som er lagt til grunn for handelsanalysen.

Vedlegg:

1815 Planavgrensing - revidert 06.02.24

Planinitiativ - Detaljregulering Ose næringsområde datert 06.02.24

V1 Planavgrensing datert 06.02.24

V2 ROS-sjekkliste datert 06.02.24

V3 Handelsanalyse for etablering av daglegvarebutikk på Ose i Ørsta_v250124

Saksopplysningar:

Det ligg føre planinitiativ for deler av Ose næringsområde.

Plansituasjon - Overordna plan - Detaljhandelsgrense

*Utsnittet over syner detaljhandelsgrensa fastsett i Områdeplan for Ørsta sentrum, planid. 2015009.

Planområdet er avsett til Sentrumsføremål i kommunedelplan for Ørsta sentrum og Hovdebygda. Planen har fylgjande fellesføresegn.

1.1. LOKALISERING AV DETALJHANDEL OG TENESTEYTING

<i>Bestemmelse jf. pbl §11-10</i>	<i>Retningsline</i>
<i>Innanfor føresegnområde merka #4 er det tillate med detaljhandel. Ved utarbeiding av ny reguleringsplan for Ørsta sentrum skal det fastsetjast ny avgrensing av detaljhandelssona. Utanfor sentrumskjernen er det høve til å etablere detaljhandel innanfor kvart av delområda Ose/Osborg, Hovdebygda/Ryste, Liadal og</i>	<i>Detaljhandel som rettar seg mot ein større del av befolkninga bør lokaliserast i sentrumskjernen. Areal- og volumkrevjande handel bør lokaliserast i- eller nær sentrum eller i Hovdebygda.</i>

<p>sentrum utanom sentrumskjernen, i samsvar med rammene i dei til ei kvar tid gjeldande bestemningar i "Rikspolitisk bestemmelse etter §17-1 annet ledd i Plan og bygningsloven om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder" og "regional delplan for senterstruktur", eller tilsvarende. Dette kan til dømes vere daglegvarebutikk som skal gje dekning for delområdet.</p>	<p>Lokalisering av privat- og offentlig tenesteyting bør skje etter same prinsipp som for handel.</p>
--	---

For sentrumsføremålet gjeld fylgjande føresegn.

2.1.5 Sentrumsføremål

I to avgrensa område innanfor sentrumsføremålet er det fastsett plankrav før nye byggetiltak kan settast i verk, jf. §3.2.2.

Ved utarbeiding av reguleringsplan skal følgjande retningsliner og bestemmelsar leggest til grunn:

Bestemmelse jf. pbl §11-10	Retningsline
<p>Innan sentrumsføremålet er det tillate med forretning, kontor, offentlig og privat tenesteyting, kjøpesentre, næring (småskala industriproduksjon, bensinstasjon, hotell, bevertning), sentrumsbustadar, idrettsanlegg, samferdsleanlegg og grønstruktur. Innan sentrumsområdet skal det definerast område der det er tillate med detaljhandel utover grensa på 3000m² BRA i kjøpesenterforskrifta. Inntil oppdatert grense for detaljhandel er fastsett i seinare planprosess, skal føringar gitt i tettstadsanalyse frå 1999 og reguleringsplan RTK-0003 – Ørsta sentrum gjelde.</p>	<p>Freda, verna eller bevaringsverdige bygg eller kulturmiljø skal vidareførast. Det kan opnast for fem etasjer på bygg der det etter ei konkret vurdering er forsvarleg</p>

Områdeplan for Ørsta sentrum, planid 2015009

Fastsette detaljhandelsgrense som synt tidlegare. I føresegna har "detaljhandelssona" fylgjande teksting.

Detaljhandelssone

Innanfor område merka #12 (illustrert med grøn heiltrekt strek i kartutsnittet under) kan det etablerast detaljhandel utan arealavgrensing. Området som er markert med grøn stipla strek er framtidig utvidingsmoglegheit for detaljhandelssona.

Utanfor område #12 kan det etablerast detaljhandel innanfor ei ramme på 3000 m² jf. regional delplan for attraktive byar og tettstadar.

Gjeldande reguleringsplan:

Området er regulert i detaljreguleringsplan for Ose - næringsområde, planid 2011001. Området som no ønskast omregulert er regulert til F/K/T, K/T, bustad, friområde og infrastruktur.

Hovudvekta er F/K/T (Forretning/kontor/tenesteyting) og K/T (kontor og tenesteyting).

Fylgjande føresegn, for F/K/T omhandlar detaljhandelsgrensa:

4.1.8 Forretning/kontor/tenesteyting – område merka F/K/T

...

b. Ved etablering av forretning må tiltaket ligge innanfor ramma på 3000m² bruksareal, jf. "Rikspolitisk bestemmelse etter §17-1 annet ledd i Plan og bygningsloven om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder" og

"fylkesdelplan for senterstruktur". Alt forretningsareal for detaljhandel i området på Ose skal vurderast samla, også areal utanfor denne reguleringsplanen.

...

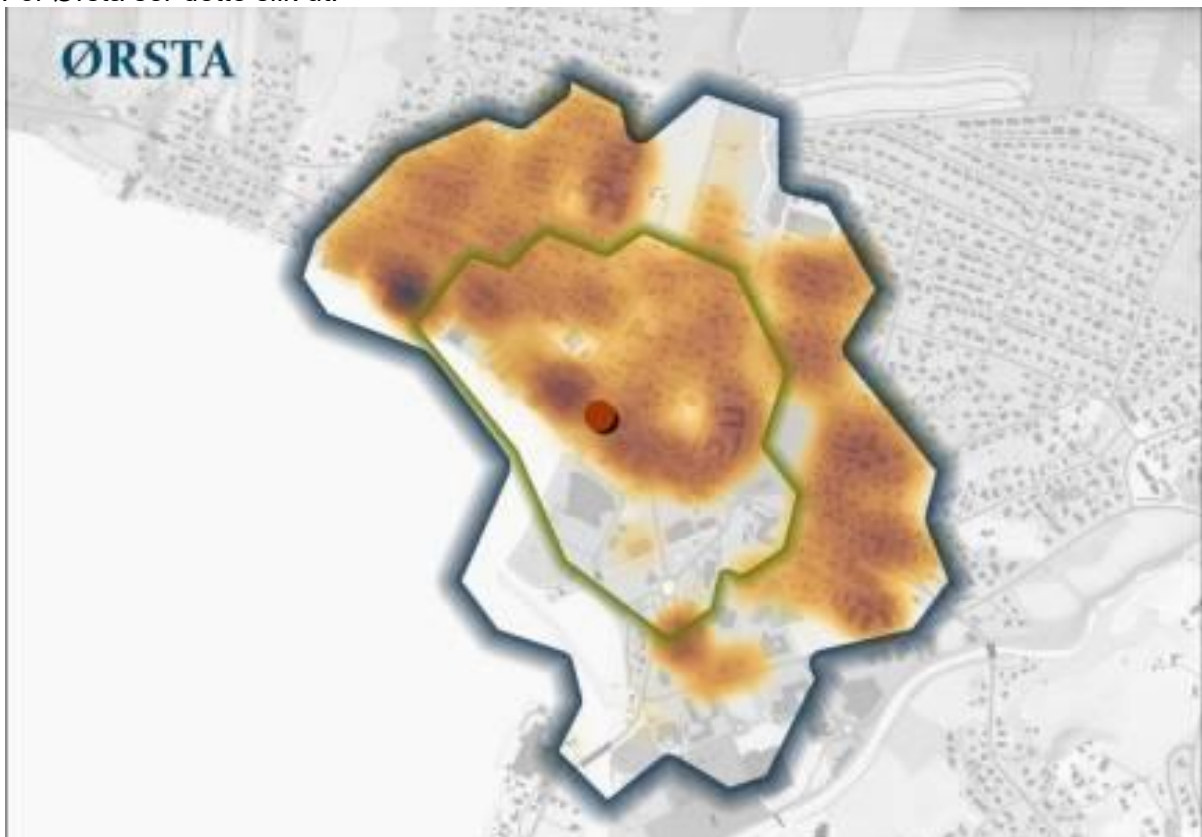
Status for detaljhandelsgrensa oppsummert

- "Rikspolitisk bestemmelse etter §17-1 annet ledd i Plan og bygningsloven om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder" vart oppheva 01.06.2018.
- "regional delplan for senterstruktur" er vorte erstatta av "Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstadar 2023 - 2026"
- Ørsta kommune fastsette detaljhandelsgrense i "Områdeplan for Ørsta sentrum, planid 2015009"

Tilrådingane frå fylkeskommunen i høve tettstadsutvikling peikar fortsatt på fortetting og ber med seg ein tanke om attraktive tettstadar med kort veg til alle funksjonar og redusert behov for bilbruk. "Fylkesstrategi for attraktive byar og tettstadar 2023 - 2026" definerar tettstadar/sentrumsområde utifrå prinsippet om 10-minutters-byen (5-minutters-byen for mindre tettstadar). 10-minutters-byen definerast slik:

"10-minutters-byen er det området ein kan nå frå senterpunktet/midtpunktet i byen eller tettstaden ved å gå i 10 minutt. Dette bygger opp under kunnskapen om at det vil gi gode effektar på byliv, klimautslepp og attraktivitet å samle funksjonar, fortette i sentrum og kunne nå tilboda ved å gå mellom dei. Dette vil og vere ein aldersvennleg by."

For Ørsta ser dette slik ut.



Etableringa som reguleringa skal legge til rette er i randsona til 10-minutters-byen.

Arealstatus Ose



Det er i gjeldande detaljregulering avsett 4 tomter/områder for detaljhandel på Ose. (sjå illustrasjon)

Samla areal avsett i reguleringsplan er ca. 18.919m². Bygg avsett til næring har eit totalareal på ca 2978m². Det er gjort fråtrekk for delar av arealet i eksisterande bygningsmasse som gir eit endeleg tal for noverande detaljhandel på 2400m². Det er levert byggesøknad med intensjon om å nytte dei resterande 600 m² på område merkt FKT1. Omsøkte tiltak er tenkt plassert på område no merkt F/K/T2.

Detaljreguleringsplanar

Næringstomtene på Ose er regulert i fylgjande reguleringsplanar:

2011001:Ose - næringsområde ved Melsvegen

2014001: Detaljplan for delar av næringsområdet ved Melsvegen

RTK-2002: OSSTRANDA

to av desse har likelydande føresegn:

“Ved etablering av forretning må tiltaket ligge innanfor ramma på 3000m² bruksareal, jf. ”Rikspolitisk bestemmelse etter §17-1 annet ledd i Plan og bygningsloven om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder” og ”fylkesdelplan for senterstruktur”. Alt forretningsareal for detaljhandel i området på Ose skal vurderast samla, også areal utanfor denne reguleringsplanen.”

For å opne for gjennomføring av tiltaket planframlegget skal legge til rette for er det naudsynt at føreseigna vert endra i eksisterande og nye planar for området.

Vurdering/konklusjon

Daglegvarehandel er noko prinsipielt annleis enn andre typar detaljhandel. T.d. vil fleire nytte bil til og frå daglegvarehandel enn til t.d. kle, leiker eller sportsutstyr. Dette er også i ein av føresetnadane som konklusjonen i handelsanalysen byggjer på. Det resterande arealet avsett til detaljhandel på Ose er avsett med tanke på definert storvarehandel.

Kommunedirektøren har konkludert med at sjølv om daglegvarehandel har eit noko anna preg knytt til bilbruk/frekvens og mønster enn annan detaljhandel kan det ikkje definerast som storvarehandel og slik etablering vil då vere i strid med dei konkrete føresegnene som er knytt opp til gjeldande reguleringsplanar i området.

Etablering av detaljhandel over grensa på 3000m² på Ose vil vere i konflikt med etablerte strategiar som har vore retningsgivande for utarbeiding av både overordna planar, detaljregulering og enkeltsakshandsaming. Nyetableringar bør som ein hovudregel skje innanfor den etablerte sentrumskjernen j.f. ti-minutters-byen. Ei slik lokalisering av detaljhandel vil i kommunedirektøren si vurdering bidra til eit meir attraktivt og kompakt sentrum og på sikt både kunne tiltrekke seg fleire aktørar og styrke allereie etablerte. Som handelsanalysen peikar på kan etableringa på Ose føre til ein nedgang i handelsaktiviteten i sentrum, då spesielt med tanke på dagligvarer men og for generell detaljhandel. Det er ein mogleg uønska konsekvens ein må ha med seg i tankane.

Kommunedirektøren har vurdert at området på Ose kan vere aktuelt å nytte til detaljhandel i eit langsiktig perspektiv men at det framleis bør vere eit fokus på å “fyller opp” sentrum, der det står tome lokaler og ledige tomter avsett til næring. Ei direkte utviding av grensa for detaljhandel på Ose vil vere vesentleg i strid med sentrumssatsinga og bør kun gjerast etter ei grundig utgreiing og som ein del av overordna plan. t.d. kommuneplan. Området på Ose er like utanfor den definerte 10-minutters-byen. Samtidig er lokaliseringa langs den viktigaste trafikkåra i Ørsta kommune og området på Ose/Osborg kan vere eit naturleg satsingsområde for framtida med tanke på både handel og bustadar. Området ligg gunstig til i høve transport av varer og har allereie ein etablert daglegvarehandel.

Om ein skal utvide ramma for detaljhandel på Ose er det ikkje naudsynt å gjere endringar i overordna planar (KDP, Områdeplan) då der ikkje ligg konkrete føringar knytt til arealavgrensinga. I gjeldande reguleringsplanar er det føresegner som definerar ei klar 3000m² grense. I samband med mogleg oppstart må ein då varsle endring i tilgrensande reguleringsplanar.

Kommunedirektøren konkluderar med at ei avgrensa utviding av eksisterande rammor for detaljhandel på Ose vil kunne ha negative konsekvensar for Ørsta sentrum som kompakt og “urban” småby men at ein vil kunne begrense handelslekkasje til nabokommunar noko.

Ei endring i føresegnene som opnar spesifikt for etablering av 1500m² daglegvarehandel utover detaljhandelsgrensa på 3000m², kan stå som ei sjølvstendig vurdering av det aktuelle tiltaket på bakgrunn av detaljhandelsanalysen. Eit slikt vedtak vil ikkje legge føringar for kva konklusjonar ein landar på i arbeidet med kommuneplanens arealdel. Ein forskotterar då ikkje på vurderingar som skal gjerast i overordna planprosessar som t.d. revisjon av

kommunedelplanen. Ei slik opning legg til rette for det omsøkte tiltaket men avgrensar etableringa til daglegvare med føremål å verne om etablerte aktørar i sentrum.

Kommunedirektøren konkluderer med at det kan tilrådest å fortsette planarbeidet under føresetnad at etableringa er i tråd med det som er omsøkt. Kommunen bør ikkje opne for ei utviding av generell detaljhandel på Ose. Endringa i føresegna som styrer dette må vere tydeleg formulert for å opne berre for t.d. 1500m² daglegvare utover dei 3000m² som er avsett til detaljhandel på Ose.

Wenche Solheim
kommunedirektør

Eldar Øye
Konstituert kommunalsjef TEL