

Saksframlegg

Saksnr.: 2020/77584

Behandlet av	Møtedato	Utvalgssaknr.
Fylkesrådet	27.02.2020	

Samtykke. Etablering av handel. Stabburveien 5. Gnr 201/246.
Fredrikstad kommune

Fylkesrådets innstilling til vedtak

Viken fylkeskommune gir samtykke til å fravike regional planbestemmelse for lokalisering av handel, som er gitt i fylkesplanen «Østfold mot 2050», for rivning og gjenoppbygging av bilforretning i Stabburveien 5 i Fredrikstad kommune.

1. For eventuelle fremtidige forretninger begrenses bruken til handel med plasskrevende varer, jf. definisjon i fylkesplanen, eller til forretninger hvor 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. Området skal ha trygg adkomst for syklist og fotgjengere, og tilstrekkelig og egnet sykkelparkering tilrettelagt for ansatte.
3. Kommunen skal fastsette maksimalt antall parkeringsplasser. Maksantallet skal bidra til å redusere transportomfanget med personbil, og kommunen skal vurdere antallet i forhold til maksimumsbestemmelsene i kommuneplanforslaget.
4. Tiltaket utformes på en estetisk tiltalende måte. Viken fylkeskommune anmoder Fredrikstad kommune om å stille krav til grøntarealer i sin behandling av byggesaken.

22.01.2020

Øyvind Solum

fylkesråd planlegging og folkehelse

Bakgrunn for saken

I desember 2019 mottok Østfold fylkeskommune søknad om samtykke til å fravike Regional planbestemmelse for lokalisering av handel fra Fredrikstad kommune, datert 6. desember 2019. Rambøll Norge as søker på vegne av Stabburveien 5 AS, om rivning av eksisterende salgshall for bil, og oppføring av ny på samme sted. Salgshallen vil bli noe høyere enn dagens bygg, men lik i areal.

Januar 2017 gav Fylkesmannen i Østfold samtykke til å fravike dagjeldende rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre for utvidelse av den samme bilforretningen, med 298 m². Regelverket er etter dette endret, og sentral kjøpesenterbestemmelse er erstattet av regional planbestemmelse for handel i fylkesplanen «Østfold mot 2050».

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

Fakta

Regional planbestemmelse for lokalisering av handel ble vedtatt i Fylkestinget i Østfold 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 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:

Nedre Glomma: Tunejordet, Alvim øst og Dikeveien»

«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.»

Problemstillinger, alternative løsninger og vurderinger

kommunens vurdering i saken

Kommunen beskriver at de ønsker å legge til rette for et mer attraktivt og levende sentrum, som skal ha et bredt og godt utvalg av handel og service. Kommunen vurderer imidlertid at bilforretninger er av de type forretninger som krever mest plass og som derfor i minst grad står i direkte konkurranse til forretninger innenfor handelsområde.

Kommunen beskriver at bruken av eiendommen ikke vil bli endret som følge av tiltaket. Tiltaket er i tråd med reguleringsplan og kommuneplanens arealdel. Kommunen vurderer at tiltaket ikke vil få negative konsekvenser for eksisterende bysentrum, effektiv arealbruk eller miljøvennlig transportvalg.

Fylkesmannens vurdering

Fylkesmannen i Oslo og Viken er hørt i saken. De uttaler i brev datert 16.01.2020:
«Søknaden innebærer kun en begrenset utvidelse av bygget i høyden sammenlignet med dagens bygg. Vi har ingen innvendinger til et eventuelt samtykke.»

Vi minner imidlertid om muligheten for å stille vilkår om estetikk og eksponering mot hovedveinettet, jf. føringene i den regionale bestemmelsens siste kulepunkt.»

Vår vurdering

Etablering av handel med varer som er plasskrevende fanges opp av regional planbestemmelse i fylkesplanen for Østfold dersom lokaliseringen er i by og tettsted, men utenfor avgrensninger satt i kommuneplan/kommunedelplan. Etableringer innenfor områder avsatt til avlastningsområder omfattes ikke av den regionale bestemmelsen.

Søknad om rivning og gjenoppbygging av eksisterende bilforretning omfatter handel med plasskrevende varer utenom fylkesplanens fastsatte avlastningsområde på Dikeveien.

Vi vektlegger i denne saken at forretningen fikk samtykke til etablering i 2017, at arealet ikke endres utover det som da ble vurdert og gitt samtykke til samt at bilforretning i eksisterende bygg kan holde frem med sin virksomhet. Intensjonen med regional planbestemmelse for handel er tilsvarende som for den dagjeldende statlige kjøpesenterbestemmelsen, og vi ser da ingen grunn til at søknaden skal få et annet utfall nå.

Det anbefales vilkår i saken for å sikre fremtidig utvikling i området er i tråd med fylkesplanen, at parkeringsdekning innretter seg etter fylkesplanen og at det tas estetiske hensyn slik fylkesplanen krever. Stabburveien inngår i eldre reguleringsplan, som trådte i kraft i 1970. Området kan ha behov for oppgradering også når det gjelder grønnstruktur. Viken fylkeskommune anmoder kommunen om å stille krav til uteområdene i sin behandling av byggesaken. Det vises i denne sammenheng til fylkesplanens retningslinje nr. 1.4 «Estetikk i byggeområdene», som slår fast

at estetikk skal følges opp i kommunens plansaker og enkeltsaksbehandling», og nr. 1.2, som sier at det skal redegjøres for vurderinger rundt grønnstruktur og biologisk mangfold ved fortetting og transformasjon i eldre næringsområder.

Konsekvenser

Vår helhetlige vurdering i denne saken er at det kan gis samtykke til omsøkte tiltak.

Gjeldende kommuneplan for Fredrikstad har et minimumskrav for parkering på 3 pl/100 m² BRA, og det anbefales at det settes vilkår i saken ut fra regional planbestemmelses regler for parkering i avlastningsområder.

Med utgangspunkt i fylkeskommunens estetikkveileder anbefaler fylkesrådmannen at det stilles vilkår i saken.

Østfold fylkeskommune gir samtykke til å fravike regional planbestemmelse for lokalisering av handel for rivning og gjenoppbygging av bilforretning i Stabburveien 5 i Fredrikstad kommune.

Samtykke gis fordi dette er en forretning som allerede har fått samtykke (i 2017), og at intensjonen med regelverket ikke er endret siden det.