

Saksutskrift

Definisjon på plasskrevende varehandel

Arkivsak-dok. 20/02551-4
Saksbehandler Hanna Kristensen Husabø

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for næring og miljø	03.11.2020	34/20
2 Hovedutvalg for teknikk og plan	04.11.2020	60/20
3 Formannskapet	11.11.2020	83/20
4 Kommunestyret	25.11.2020	104/20

Kommunestyrets behandling 25.11.2020:

Kjetil Barfelt (Frp) foreslo fra Ap, H og FrP, innstillingen med endret kulepunkt 1:

- Med plasskrevende varehandel/varegrupper menes: motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler. Det åpnes også for andre forretninger innenfor faghandel med en størrelse på minimum 1500 m² BRA forutsatt at det er gjennomført handelsanalyse som viser at det ikke gir negativ virkning for eksisterende sentrumshandel, samlet trafikkmønster, og klima- og miljøkonsekvenser.

Odd Vangen (Sp) foreslo:

I kulepunkt 1 i formannskapets innstilling sløyfes siste del av setningen (fra.., samt forretninger innenfor.....)

Olav Fjeld Kraugerud (V) foreslo:

Kommunestyret er åpne for en endring i definisjonen på plasskrevende varer for reguleringsplan for Nygård næringspark, R-272, før kommuneplanen rulleres, med følgende nye definisjon: Med plasskrevende varehandel/varegrupper menes: motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler.

Dette gjøres på følgende vilkår:

1. Det gjennomføres en handelsanalyse som viser påvirkningen på trafikkmønster, eksisterende sentrums- og kjøpesenterhandel i området, og klima- og miljøkonsekvenser ved en utvidet definisjon av begrepet plasskrevende varer.
2. Handelsanalysen, med tilhørende forslag til ny definisjon på plasskrevende varer, sendes på høring til bl.a. næringsaktører, miljøorganisasjoner og offentlige myndigheter.
3. I vurderingen under punkt 2 skal også følgende inkluderes i analysen "andre forretninger innenfor faghandel med en størrelse på minimum 1500 m² BRA"

Knut Merox Iversen (SV) fremmet rådmannens innstilling:
Kommunestyret vil vurdere tolkningen av begrepet *plasskrevende varer* først når dette er utredet i forbindelse med pågående rullering av kommuneplanen.

1. Rådmannen skal inntil videre legge følgende definisjon av plasskrevende varehandel til grunn ved saksbehandlingen:
Salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.
2. Begrepet plasskrevende varer utredes i forbindelse med rullering av kommuneplanen.

Votering:

Vs forslag ble nedstemt 24-9 (4MDG, 1SV, 2V, 1R, 1KrF)

SVs forslag ble nedstemt 22-11 (4MDG, 3SV, 2V, 1R, 1KrF)

Formannskapetets innstilling med endring fra Ap/H/Frp ble vedtatt 23-10 (4 MDG, 2SV, 2V, 1R, 1Krf).

Sps forslag ble nedstemt 21-12 (4Sp, 4MDG, 1SV, 2V, 1R).

Protokolltilførsel fra Martin Løken (MDG):

MDG mente at fellesforslaget fra Ap/H/Frp står i fare for å ta kundegrunnlaget fra og utarme tilbudet i eksisterende sentra i Ås og Nordre Follo, og stemte derfor mot forslaget.

Kommunestyrets vedtak 25.11.2020:

Kommunestyret fastsetter, i tråd med nye regionale føringer, følgende definisjon av begrepet plasskrevende varehandel:

- Med plasskrevende varehandel/varegrupper menes: motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler. Det åpnes også for andre forretninger innenfor faghandel med en størrelse på minimum 1500 m² BRA forutsatt at det er gjennomført handelsanalyse som viser at det ikke gir negativ virkning for eksisterende sentrumshandel, samlet trafikkmønster, og klima- og miljøkonsekvenser.
- Definisjonen gjøres også gjeldende for R-272 Reguleringsplan for Nygård næringspark.
- Overstående definisjon innarbeides i ny kommuneplan.

Saksutskriften bekreftes
Ås, 30.november 2020

Lene Henriksen Lilleheier
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Tidligere behandlinger

Formannskapets behandling 11.11.2020:

Kjetil Barfelt (FrP) fremmet fellesforslag fra Ap, H og FrP:
Tilsvarer formannskapets innstilling.

Votering:

Fellesforslag Ap, H og FrP ble tiltrådt 5-4 (Sp, MDG, SV, V) ved alternativ votering mot HTP's innstilling.

Formannskapets innstilling 11.11.2020:

Kommunestyret fastsetter, i tråd med nye regionale føringer, følgende definisjon av begrepet plasskrevende varer:

- Med plasskrevende varehandel/varegrupper menes: motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler, samt forretninger innenfor destinasjonshandel/faghandel med en størrelse på minimum 1500 m² BRA.
- Definisjonen gjøres også gjeldende for R-272 Reguleringsplan for Nygård næringspark.
- Overstående definisjon innarbeides i ny kommuneplan.

Hovedutvalg for teknikk og plans behandling 04.11.2020:

Else Jorunn Vestby (Ap) fremmet forslag om rådmannens alternative innstilling med følgende endring:

Ny definisjon av plasskrevende varer:

Salg av biler, landbruksmaskiner, byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler. Samt så kan det etableres forretninger med minimum 1500 m² BRA hvor hoveddelen av vareutvalget ikke består av detaljhandel.

Votering:

Rådmannens innstilling ble tiltrådt 5-4 (2Ap, 2H) ved alternativ votering mot Aps forslag.

Hovedutvalg for teknikk og plans innstilling 04.11.2020:

Kommunestyret vil vurdere tolkningen av begrepet *plasskrevende varer* først når dette er utredet i forbindelse med pågående rullering av kommuneplanen.

3. Rådmannen skal inntil videre legge følgende definisjon av plasskrevende varehandel til grunn ved saksbehandlingen:

Salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.

4. Begrepet plasskrevende varer utredes i forbindelse med rullering av kommuneplanen.

Hovedutvalg for næring og miljø behandling 03.11.2020:

Olav Fjeld Kraugerud (V) fremmet følgende tilleggsforslag:

Ordfører tar videre til Follorådet at definisjon av plasskrevende handel med fordel gjøres likelydende i hele Follo.

Emilie Efe Åm (Ap) fremmet forslag om rådmannens alternative innstilling med følgende endring:

Ny definisjon av plasskrevende varer:

Salg av biler, landbruksmaskiner, byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler. Samt så kan det etableres forretninger med minimum 1500 m² BRA hvor hoveddelen av vareutvalget ikke består av detaljhandel.

Votering:

Rådmannens innstilling ble tiltrådt 5-4 (2Ap, 2H) ved alternativ votering mot Aps forslag.

Vs forslag ble tiltrådt 5-4 (2Ap, 2H)

Hovedutvalg for næring og miljø innstilling 03.11.2020:

Kommunestyret vil vurdere tolkningen av begrepet *plasskrevende varer* først når dette er utredet i forbindelse med pågående rullering av kommuneplanen.

1. Rådmannen skal inntil videre legge følgende definisjon av plasskrevende varehandel til grunn ved saksbehandlingen:

Salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.

2. Begrepet plasskrevende varer utredes i forbindelse med rullering av kommuneplanen.
 3. Ordfører tar videre til Follorådet at definisjon av plasskrevende handel med fordel gjøres likelydende i hele Follo.
-

Saksfremlegg

Rådmannens innstilling:

Kommunestyret vil vurdere tolkningen av begrepet *plasskrevende varer* først når dette er utredet i forbindelse med pågående rullering av kommuneplanen.

5. Rådmannen skal inntil videre legge følgende definisjon av plasskrevende varehandel til grunn ved saksbehandlingen:

Salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.

6. Begrepet plasskrevende varer utredes i forbindelse med rullering av kommuneplanen.

Ås, 21.10.2020

Trine Christensen
Rådmann

Nils Erik Pedersen
Kommunalsjef
Teknikk, samfunn og kultur

Avgjørelsesmyndighet:

Kommunestyret

Behandlingsrekkefølge:

Hovedutvalg for næring og miljø
Hovedutvalg for teknikk og plan
Formannskapet
Kommunestyret

Vedlegg:

1. Gjeldende reguleringsbestemmelser for Nygård Næringspark
2. Brev fra KMD datert 10.7.20
3. Brev fra Viken fylkeskommune datert 7.7.2020

Øvrige relevante dokumenter som ligger i saken:

[Regional plan for handel, service og senterstruktur](#)

Saksutredning:

Sammendrag:

I den nye regionale planen for handel, service og senterstruktur er ikke begrepet *plasskrevende varer* klart definert. I henhold til planen skal kommunene selv definere begrepet i kommuneplanen basert på en handelsanalyse. Det er behov for å få en politisk avklaring på hvordan kommunen skal forholde seg til begrepet plasskrevende varer i saksbehandlingen frem til ny kommuneplan er vedtatt. Rådmannen anbefaler at det ikke åpnes for en utvidet tolkning av begrepet før dette er utredet i forbindelse med rullering av kommuneplanen, da en utvidet definisjon av begrepet vil kunne få negative konsekvenser bl.a. knyttet til økt bilbruk, sentrumshandelen og målene i handlingsplan for klima og energi.

Bakgrunn:

I reguleringsplan for Nygård næringspark kan det i henhold til bestemmelsenes § 3.1 blant annet oppføres bygninger for forretning med *plasskrevende varehandel*. Tidligere var begrepet *plasskrevende varer* klart definert i *Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur* for Akershus fra 2001. Planen hadde følgende definisjon av plasskrevende varer:

«Retningslinjene gjelder forretninger med salg av biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre.»

Denne planen er nå erstattet av ny *Regional plan for handel, service og senterstruktur*. Planen ble vedtatt 17.12.2018, men ble endelig stadfestet av Kommunal og Moderniseringsdepartementet (KMD) først 10.06.2020.

I den nye planen omtales plasskrevende varegrupper, men begrepet er ikke konkret definert:

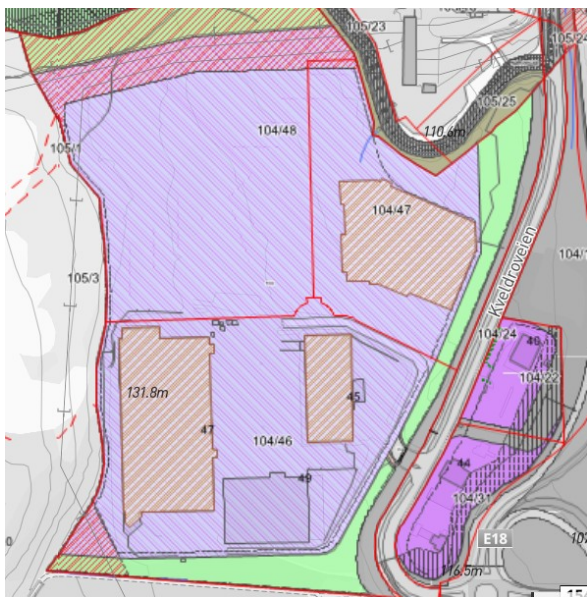
«Kommunene kan avsette egnede områder som skal romme salg av plasskrevende varegrupper i regionale næringsområder med allsidig virksomhet, og i lokale næringsområder med tilsvarende karakter.»

Det legges i stedet opp til at kommunene i større grad skal kunne definere hva de legger i begrepet *plasskrevende varegrupper* og avgrense dette i kommuneplanen. Dette skal ifølge planen gjøres med utgangspunkt i en handelsanalyse:

«Områdene som avsettes for omsetning av disse varegruppene skal defineres og dimensjoneres med utgangspunkt i en egen handelsanalyse. Områdene skal avgrenses i kommuneplan med krav om tilhørende bestemmelser i plan som sikrer type handel, brutto handelsareal, utnyttelsesgrad og parkeringsdekning.»

KMD viser til *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus* og prinsippet om rett virksomhet på rett sted, også kjent som ABC-prinsippet. Her skiller det mellom arbeidsplassintensive og besøksintensive virksomheter som bør lokaliseres i sentrumskjernen, med god kollektivtilgjengelighet og mange innbyggere i gang- og sykkelavstand, og arealkrevende virksomheter, med lav tetthet av arbeidsplasser og besøkende, som må ligge mindre sentralt med nærhet til hovedveinett.

Det er to aktører som nå er i en prosess med å bygge næringslokaler innenfor planområdet Nygård næringspark. Det er planlagt ett bygg på ca. 13 000 m² og ett på nærmere 35 000 m².



Reguleringskart Nygård Næringspark

Fordi definisjonen av plasskrevende varer i den tidligere fylkesdelplanen lå til grunn da Nygård næringspark ble regulert, vil denne fortsatt gjelde for reguleringsplanen fram til en eventuell ny definisjon fastsettes i kommuneplanen. Det vil si at søknader innenfor planområdet om å etablere virksomheter som går utover den tidligere definisjonen av plasskrevende varer vil kreve dispensasjon. Aktørene ønsker en politisk avklaring på hvordan *plasskrevende varer* bør tolkes, sett i lys av den nye Regionale planen for handel, service og senterstruktur.

Vurdering:

I henhold til Regional plan for handel, service og senterstruktur er det nå opp til kommunene å definere plasskrevende varer i kommuneplanen. I planen gis det imidlertid klare føringer på hvor ulike typer virksomheter bør plasseres. Planen har også tydeligere krav om at det må gjøres en handelsanalyse som skal være grunnlaget for vurderingen av hvor ulike typer virksomheter kan lokaliseres.

Rådmannen mener at det er viktig at beslutningen om hvilke typer virksomheter som skal omfattes av begrepet plasskrevende varer tas i forbindelse med rullering av kommuneplanen. En utvidelse av definisjonen vil kunne åpne for virksomheter som har større andel detaljvarer, og høyere antall kunder, noe som kan føre til økt bilbruk og skape en konkurransesituasjon som kan få konsekvenser for virksomheter i Ås sentrum og på Vinterbrosenteret. En handelsanalyse vil gi et bedre beslutningsgrunnlag og gjennom planprosessen vil berørte parter få anledning til å uttale seg. Rådmannen anbefaler derfor at det ikke åpnes for en utvidet tolkning av plasskrevende varer før dette er utredet gjennom en handelsanalyse.

Etter rådmannens vurdering er en endring av definisjonen plasskrevende varer en såpass vesentlig endring av plangrunnlaget at kommunestyret uansett ikke har anledning til å vedta dette som et enkeltvedtak, det må gjøres gjennom en planprosess.

Det er heller ikke anledning til å vedta på generelt grunnlag at det skal kunne gis dispensasjoner ut ifra en ny definisjon av plasskrevende varer.

Dispensasjonssøknader skal alltid vurderes konkret opp mot vilkårene for å innvilge dispensasjon.

Det er tidligere gitt dispensasjon for Møbleringen og Jula innenfor planområdet. Dette var regionale myndigheter i ettertid svært kritiske til og mente disse typer virksomheter ikke kunne defineres som handel med plasskrevende varer. Med den nye regionale planen for handel, service og senterstruktur kan kommunen vurdere å definere møbler og eventuelt hvite- og brunevarer som plasskrevende varer. Dette er varer som vil kreve biltransport for å frakte og som krever utstillingsplass.

Enkelte aktører ønsker en svært vid definisjon av plasskrevende varehandel som åpner opp for visse typer detaljhandel så lenge butikkene har en viss størrelse. Dette vil rådmannen ikke anbefale, da det å åpne for en slags handelspark i dette området ikke er i tråd med ABC-prinsippet. Dette vil i tilfelle i enda større grad kunne føre til økt bilbruk ved handelsreiser og større konsekvenser for sentrumshandelen.

Alternativ innstilling:

Kommunestyret er åpne for å vurdere en endring i definisjonen på plasskrevende varer for reguleringsplan for Nygård næringspark, R-272, før kommuneplanen rulleres på følgende vilkår:

1. Det gjennomføres en handelsanalyse som viser påvirkningen på trafikkmønster, eksisterende sentrumshandel og klima- og miljøkonsekvenser ved en utvidet definisjon av begrepet plasskrevende varer.
2. Handelsanalysen, med tilhørende forslag til ny definisjon på plasskrevende varer, sendes på høring til bl.a. næringsaktører, miljøorganisasjoner og offentlige myndigheter.

Økonomiske konsekvenser:

Ingen

Miljømessige konsekvenser:

En endring av definisjonen plasskrevende varer vil sannsynligvis medføre økt biltrafikk til allerede regulerte områder hvor det er tillatt med handel med plasskrevende varer. Dette vil bl.a. være utfordrende i forhold til Ås kommunes nylig vedtatte handlingsplan for klima og energi.

Kan vedtaket påklages?

Ikke ved valg av rådmannens innstilling eller alternative innstilling.

Dersom kommunestyret vedtar en endring i definisjonen på plasskrevende varer kan vedtaket påklages til fylkesmannen, jf. forvaltningslovens kap. VI og plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kom frem til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi vedtaket det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner man vil anføre for klagen. Forvaltningsloven § 18 gir partene rett til å se sakens dokumenter, dersom ikke annet følger av § 19.

Ikrafttredelse av vedtaket:

Umiddelbart