



SAKSFRAMLEGG

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Formannskapet	05.05.2020

SØKNAD OM ENDRING AV DETALJREGULERING FOR JESSHEIM SØR, PLAN-ID 385 – FORENKLET PLANPROSESS

RÅDMANNENS INNSTILLING

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-14 avslås forslag til endring av bestemmelse 4.1 i detaljreguleringsplan for Jessheim sør. Gjeldende ordlyd beholdes:

«Det tillates plasskrevende handel jfr. den til enhver tid gjeldende fylkesdel/regional plan for handel, opp til 10 000 m² BRA integrert i bygning til blandede formål»

Kommunens areal- og handelsstrategi er å støtte opp under Jessheim by sin sentrumskarakter og potensialet for videreutvikling av et attraktivt og levende sentrum, og ikke bidra til byspredning.

Ullensaker, 23.04.2020

Rune Hallingstad
rådmann

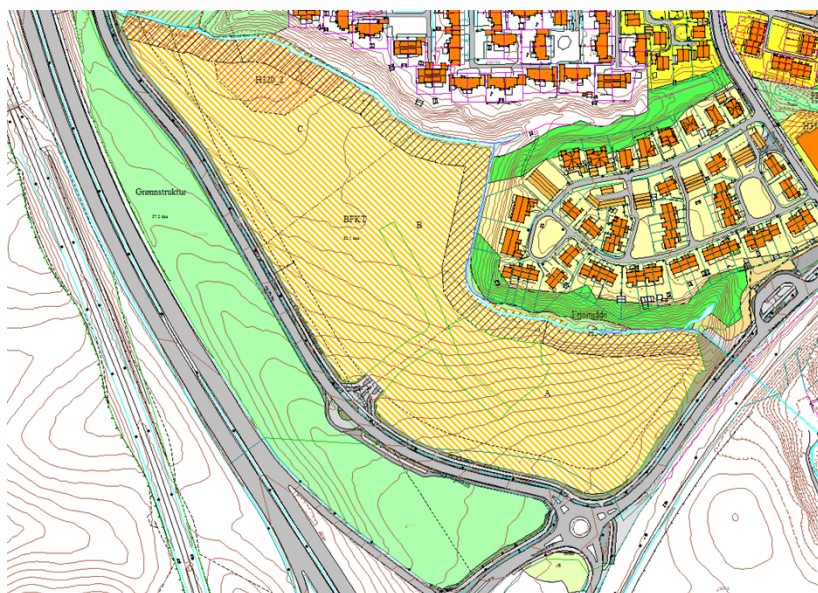
- Saksbehandler: Eivin Hansen
Vedlegg:
1. Planinitiativ, oversendt 03.05.2019
 2. Oppstartsmøtereferat, datert 24.05.2019
 3. Varsel om endring av reguleringsbestemmelse, datert 03.06.2019
 4. Forslag til endring av reguleringsbestemmelse, datert 27.05.2019
 5. Handelsanalyse, datert 23.05.2019
 6. Gjeldende reguleringsbestemmelser, vedtatt 13.06.2017

SAMMENDRAG

Plan1 har fremmet endring av detaljregulering for Jessheim sør, plan-ID 385, på vegne av Conceptor Bolig AS. Ønske om endring er knyttet til hvilke type forretninger som skal tillates i området. De foreslår å endre siste setning, avsnitt fire, i bestemmelse 4.1 fra: «*Det tillates plasskrevende handel jfr. den til enhver tid gjeldende fylkesdel/regional plan for handel, opp til 10 000 m² BRA integrert i bygning til blandede formål*», til: «*Det tillates storhandel definert som minimum 1000 m² BTA pr. handelsaktør, opp til 10 000 m² BRA integrert i bygning til blandede formål. Rene klær- og skoforretninger tillates ikke.*».

Rådmannen anbefaler at endringsforslaget avslås. Dette er et forslag som vil bidra til å svekke Jessheim by sin sentrums karakter og potensialet for videreutvikling av et attraktivt og levende sentrum.

Begrepet «storhandel» er hverken benyttet i kommuneplanen 2019-2030 eller i Regional plan for handel, service og senterstruktur. Som konsekvens kan dette føre til uønsket bransjeglidning av større handelskonsepter utenfor sentrumsområdet i Jessheim. Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) har foreløpig ikke kommet frem til en avklaring angående retningslinjeutforming. Det kan forventes innsigelser fra sentrale offentlige myndigheter dersom endringsforslaget vedtas.



Kartet viser området for Jessheim sør.

Beskrivelse av planområdet

Utbyggingsområdet er på totalt om lag 135 daa og grenser til Jessheim byplans K12 mot nord, Brinken og Døli Vestre i nordøst samt fv. 454 Trondheimsvegen i sørøst. Området ligger ved innfartsportalen E6 i sørvest med ca. 1 km avstand til/fra Jessheim sentrum og jernbanestasjon.

Planstatus

Området er i gjeldende kommuneplan (2015-2030) avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Det samme formålet er nedfelt i gjeldende detaljreguleringsplan for Jessheim sør (plan-ID 385).

Revidert Regional plan for handel, service og senterstruktur ble vedtatt av Akershus fylkesting 17.12.2018. Oslo kommune og fylkesmannen i Oslo og Akershus hadde vesentlige innvendinger til utformingen av planretningslinjen 5.2.5 «unntak for salg av plasskrevende varegrupper» i den vedtatte planen:

«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 bør fortrinnsvis tas utgangspunkt i en videreføring av eventuelle eksisterende arealer for dette formål – så fremt områdene er lokalisert på egnede plasser i henhold til kriteriene angitt i pkt. 5.2.6.

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. Det forventes at kommunene utarbeider en parkeringspolitikk også for disse områdene i tråd med føringene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (jf. pkt 5.2.7).»

Fylkesmannen i Oslo og Vikens innvending handler i hovedtrekk om at den regionale planen for handel, service og senterstruktur i Akershus tydelig må ta stilling til videre utvikling av handelskonsepter for plasskrevende varer gjennom en streng definisjon av begrepet.

Til høringen av planen hadde Oslo kommune, fylkesmannen i Oslo og Akershus og Statens vegvesen vesentlige innvendinger til utformingen av to av de regionale planretningslinjene slik de på det tidspunkt var foreslått. Innsigelsene og planen ble oversendt KMD juni 2019.

Saken skulle opprinnelig vært avklart høsten 2019, men det foreligger foreløpig ikke en konklusjon.

Planprosess

Det ble gjennomført oppstartsmøte mai 2019. Oppstart av forenklet planprosess ble varslet sommer 2019 med frist for uttalelse 8.7.2019. Til høringen kom det inn 4 merknader som er oppsummert under.

1. Statens vegvesen, datert 4.7.2019

Statens vegvesen understreker at de vil basere seg på Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus, samt Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging i vurdering av endringen av bestemmelser i denne saken. Inntil det er avklart av departementet om ny Regional plan for handel, service og senterstruktur samsvarer med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging, må det påregnes innsigelse fra Statens vegvesen til forslag om endring av reguleringsbestemmelsen.

2. Akershus fylkeskommune, datert 5.7.2019

Fylkeskommunen viser til Regional plan for areal og transport, retningslinje R10 (lokalisering av type arbeidsplasser, handel og tjenester), hvor rett virksomhet skal være lokalisert på rett sted. Handel er ansett som en arbeidsintensiv virksomhet og bør ha høy arealutnyttelse, sentral lokalisering i bystrukturen, god kollektivtilgjengelighet og mange innbyggere i gang-

og sykkelavstand. Dimensjoneringen av handelstilbudet bør stå i forhold til det aktuelle tettstedets rolle, slik at virksomheten kan styrke senterstrukturen.

Fylkeskommunen mener det er svært uheldig å ta inn begrepet storhandel i reguleringsbestemmelsene. Storhandel er ikke et begrep som benyttes i de regionale bestemmelsene og retningslinjene for handel og service. Fylkesrådmannen mener at dette vil kunne undergrave målene i den regionale planen.

Fylkesrådmannen mener også at den foreslåtte størrelsesberegningen på 1000 m² og unntaket for rene kles- og skoforretning i liten grad er egnet til å avgrense tillatt virksomhet. Den foreslåtte endringen av § 4.1 er dermed sterkt frarådet.

Dersom Ullensaker kommune skal gå videre med saken ber fylkeskommunen at saken behandles som en ordinær plansak, og at eventuelle endringsforslag legges ut til offentlig ettersyn. Dersom endringsforslaget vurderes å være i strid med regionale føringer for lokalisering av handel, vil fylkeskommunen vurdere å legge saken frem for fylkesutvalget med forslag om innsigelse.

3. Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 8.7.2019

Fylkesmannen mener det ikke er grunnlag for foreslått endring av reguleringsplanen gjennom forenklet behandling, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd. Med bakgrunn i nasjonale føringer for areal- og transportplanlegging og i påvente av Kommunal- og moderniseringsdepartementets avklaring av retningslinjer i regional plan for handel, service og senterstruktur, fraråder fylkesmannen sterkt den foreslåtte endringen av § 4.1.

Fylkesmannen mener at forslag til endring av bestemmelsen om handel hvor det tillates all type handel på minimum 1000 m², vil kunne bidra ytterligere til uønsket bransjegliedning av større handelskonsepter utenfor sentrumsstrukturen.

Fylkesmannen viser videre til Kommunal- og moderniseringsdepartementets Reguleringsplanveileder punkt 6.5.2 at *«man ikke kan definere nærmere regler om eksempelvis hvilke typer forretning som er tillatt i et sentrumsbygg, ut over at man kan innføre restriksjoner mot kjøpesentre og skille mellom plasskrevende varer og detaljhandel. Derimot kan man stille krav for å begrense eksternvirkningene av forretninger i form av begrenning på størrelse på parkering, maksimalt bruksareal for å begrense størrelsen på forretningen og lignende. Selv om det ikke er adgang til konkurranse- eller bransjeregulering, kan det i plan settes forbud mot større kjøpesentre, eller at forretningsvirksomheten skal avgrenses til slike tider av døgnet, eller ha en slik karakter at den ikke virker unødig forstyrrende for strøket.»*

Med henvisning til dette mener fylkesmannen at det ikke kan vedtas reguleringsbestemmelser som hindrer kles- og skobutikker, slik forslaget er utformet.

4. Harald Kværner Eiendom AS, datert 30.7.2019

Merknadshaver bestrider forslaget. Dersom forslaget gjennomføres vil dette ha store konsekvenser for fremtidig handelsutvikling i Jessheim sentrum og vil svekke målsettingen om å ha et stekt, kompakt og levende sentrum.

Harald Kværner Eiendom viser til at begrunnelsen for endring i bestemmelsen forklares med at det ikke er plass eller hensiktsmessig å få mesteparten av handel og tjenester etablert i sentrum av byen. Det påpekes at dette ikke medfører korrekthet, og at det er store områder i sentrum som står foran betydelige endringer fra eneboligstrøk til variert handels/tjeneste og

øvrig næringsutvikling. Eksempler på dette er S4 og S5 i byplanen.

Videre vises det til at det tilrettelegges for parkering på bakkeplan og store p-plasser, og at dette er betydelig billigere enn å bygge p-hus og p-kjellere, slik man blir pålagt i sentrum.

Avslutningsvis konkluderer Kværner Eiendom med at endringsforslaget vil få konsekvenser for sentrumsbyutviklingen, herunder å dempe/hindre investeringsviljen i Jessheim sentrum og økt byspredning.

VURDERINGER

Rådmannen mener forslaget til del av bestemmelse 4.1 «*Det tillates storhandel definert som minimum 1000 m² BTA pr. handelsaktør, opp til 10 000 m² BRA integrert i bygning til blandede formål. Rene klær- og skoforretninger tillates ikke*», skal avslås av følgende grunner:

Problematisk utforming og begrepsbruk

Begrepet «storhandel» er utfordrende, fordi det er et svært uklart begrep, som åpner for mange tolkninger, samt at det ikke er et begrep kommunen benytter. I bestemmelsene om handel jf. § 11 i høringsdokumentet til kommuneplanen for Ullensaker 2019-2030, anvendes begrepene «plasskrevende varer» og «detaljhandel». Storhandel er heller ikke et begrep som benyttes i de regionale bestemmelsene og retningslinjene for handel og service, jf. uttalelsen fra Akershus fylkeskommune. Da det ikke eksisterer en presis definisjon av «storhandel» kan dette også legge til rette for bransjegliding.

Når det gjelder «*minimum 1000 m² BTA per handelsaktør, opp til 10 000 m² BRA...*», åpner dette i teorien opp for at 10 aktører à 1000 m² kan etablere seg i området. En slik formulering og utvikling er ikke ønskelig.

Sentrumshandel som virkemiddel for et folkerikt sentrum

En åpning for etablering av flere handelsaktører utenfor det definerte sentrumsområdet av Jessheim vil kunne bidra til en uthuling av folkelivet i sentrumsgatene. Handelsmuligheter tiltrekker folk og bidrar til pulserende byer. En direkte konkurrent til dette i form av bilbasert handel utenfor byens sentrum er dårlig by- og miljøutvikling.

Sentrale myndigheter stiller seg kritisk til planforslaget

Ut fra merknadene til varsel om endring av reguleringsplanen fremkommer det svært mange negative uttalelser som blant annet at endringsforslaget ikke kan behandles som forenklet planprosess. Det må påregnes at det vil komme inn flere innsigelser fra sentrale myndigheter til endringsforslaget.

KONKLUSJON

Dette er et forslag som vil bidra til å svekke Jessheim by sin sentrums karakter og potensialet for videreutvikling av et attraktivt og levende sentrum.

Rådmannen anbefaler at endringsforslaget avslås.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler