



# Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder



Vedtatt av Fylkestinget i Aust-Agder 20.10.15



## **Innhold**

BAKGRUNN:.....	1
MÅL OG HENSIKT.....	2
Handel og områder for handel.....	2
Regional samordning for handel langs E18.....	3
Bevaringsområder og nye handelskonsepter.....	4
REGIONAL PLAN OG ENDRINGSPROSESSER.....	5
Virkninger av regional plan.....	6
SENTERSTRUKTURANALYSE:.....	7
Avlastningssenter/nye lokalsentre.....	10
REGIONAL PLANBESTEMMELSE.....	11
RETNINGSLINJER:.....	15
A: Overordnet planmessig avklaring.....	15
B: Handel i sentrumssonen.....	15
C: Regionale handelsområder.....	16
D: Miljøvennlig transport.....	17
E: Samtykkebehandling.....	17
HANDLINGSPROGRAM.....	17



## BAKGRUNN:

Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre trådte i kraft 1. juli 2008. Bestemmelsen gjelder for hele landet med unntak av områder hvor det i godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner er tillatt å etablere kjøpesentre.

I forskriften fastlegges at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer i godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner (regionale planer). I områder som ikke omfattes av godkjente regional plan, vil kjøpesentre større enn 3000 m<sup>2</sup> bruksareal ikke kunne etableres.

Den rikspolitiske bestemmelsen for kjøpesentre skal sikre bedre oppfølging av fylkenes retningslinjer. Bestemmelsen fastsetter med juridisk bindende virkning at godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner skal legges til grunn for kommunenes planlegging. Regional plan med planbestemmelse om etablering av kjøpesentre og sentrumsutvikling er rettslig bindende, og gjelder foran eldre reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommuneplanens arealdel. I henhold til rikspolitisk bestemmelse kan ikke kommunene gi byggetillatelser eller rammetillatelser til tiltak som er i strid med vedtatt regional plan.

Formålet med rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre:

- å sikre en sterkere regional samordning av kjøpesenterpolitikken
- å styrke eksisterende by- og tettstedssentre
- å unngå en utvikling som fører til byspredning og bilavhengighet
- å bidra til miljøvennlige transportvalg
- å begrense klimagassutslippene

Kjøpesenterstoppen, som varte fra 1999 til 2004, ble evaluert i 2006. Evalueringen ble gjennomført av Civitas og i rapporten heter det bl.a:

*”Hovedinntrykket er at den (kjøpesenterstoppen) virket etter hensikten. De aller fleste nye kjøpesentre ble i denne perioden lokalisert i sentrale byområder. Evalueringen viser også at de regionale planene for handel og senterstruktur som ble utarbeidet under kjøpesenterstoppen, ikke følges godt nok opp”.*

Regjeringen vedtok i 2014 å foreta en ny evaluering av kjøpesenterforskriften. Sluttrapporten skal legges frem i løpet av 2015.

Undersøkelser utført av Transportøkonomisk Institutt (TØI) viser at enkelte kjøpesentre utenfor byene har en bilandel på over 95 %, mens kjøpesentre med sentral plassering i byen har bilandeler helt ned til 20 %. Større kjøpesentre må derfor lokaliseres nær kollektivknutepunkter og sentralt i byene og tettstedene våre, slik at flere får kortere avstand



og flere kan reise miljøvennlig. Redusert bruk av personbil er nødvendig for å nå klimamålene.

Aust-Agder kommunene Lillesand, Birkenes og Iveland er omfattet av regional plan for Kristiansandsregionen som geografisk tilsvarer knutepunkt Sørlandet. Regional plan for Kristiansandsregionen fraviker fra regional plan for senterstruktur og handel på enkelte områder. For kommunene i Aust-Agder gjelder regional plan for senterstruktur og handel foran regional plan for Kristiansandsregionen.

## MÅL OG HENSIKT

Målet for *regional plan for senterstruktur og handel* er å legge til rette for attraktive, miljøvennlige by- og tettstedssentra med bredt utvalg av forretninger, i tillegg til viktige funksjoner som møtested, offentlige kontorer og et godt og variert boligtilbud.

Det er også et mål å unngå en utvikling som fører til unødvendig spredning av handelsvirksomhet og økt bilavhengighet. Videre er det et mål å etablere en samordnet politikk for lokalisering av nye kjøpesentre eller utvidelser av eksisterende kjøpesentre og sentrumsutvikling i Aust-Agder.

Etablering av handel og tjenesteyting skal bygge opp under utviklingen av den eksisterende by- og senterstrukturen. Strategiene fra fylkesdelplan for kjøpesenteretablering og tettstedsutvikling vedtatt 11.09.01 videreføres.

### Handel og områder for handel

I planforslaget er senterstrukturen definert slik at kommunesenter og lokalsenter skal dekke behovet for varer og tjenester for det lokale omland mens regionsenter skal ha en tilleggfunksjon for regionen.

Sentrumssoner ble først definert i fylkesdelplan fra 2001. Disse ble videreført med enkelte justeringer i regional plan for senterstruktur og handel fra 2012, samtidig som Brokelandsheia ble tatt inn. Disse er etter dette ikke endret i regional plan.

Endringer av sentrumssonene skal skje ved revisjon av kommuneplanens arealdel. Dette er en forutsetning for å sikre helhetlige konsekvensutredninger, samtidig som riktig lokalisering av handel er viktig for å få til samordnet areal- og transportplanlegging.

For de kommunene hvor det ikke er definert sentrumssoner er det også ønskelig å stimulere til etablering av et bredt spekter av handel, kultur, offentlig og privat service i



kommunesentrene. Ved tilrettelegging av større handelsetableringer i disse kommunesentrene skal det defineres en sentrumssone ved revisjon av kommuneplanens arealdel.

Erfaringer og analyser viser at Aust-Agder kan ha behov for handelsareal ut over det som kan etableres innenfor sentrumssonene til regionsenter og kommunesentre. I den regionale planen er disse områdene definert som lokalsentre og regionale handelsområder. Det er, med enkelte unntak, ikke differensiert mellom ulike type handel i planen.

I fylkestingets behandling av regional plan for senterstruktur og handel Aust-Agder sak 49/12 23.10.2012 ble følgende kart lagt til grunn for vedtaket:

- A. Sentrumssone Brokelandsheia, datert 10.10.2012
- B. Sentrumssone Risør, datert 29.05.2012
- C. Sentrumssone Tvedestrand, datert 29.05.2012
- D. Sentrumssone Arendal, datert 10.10.2012
- E. Sentrumssone Grimstad, datert 16.10.2012
- F. Sentrumssone Lillesand, datert 29.05.2012
- G. Sentrumssone Evje og Hornnes, datert 29.05.2012
- H. E-18 byggegrense handel Risør og Gjerstad, datert 10.10.2012
- I. E-18 byggegrense handel Tvedestrand, datert 29.05.2012
- J. E-18 byggegrense handel Arendal, datert 10.10.2012
- K. E-18 byggegrense handel Grimstad, datert 10.10.2012
- L. E-18 byggegrense handel Lillesand, datert 10.10.2012
- M. Regionalt handelsområde Stoa, datert 15.05.2012
- N. Regional handelsområde Sørlandsparken øst, datert 10.10.2012

Det er viktig å skille mellom bransjebegreper som brukes i handelsanalyser og hva som kan styres etter plan- og bygningsloven. Styring av bransjer kan ikke gjøres med rettslig bindende virkning gjennom kommuneplanens arealdel eller regional plan. Dette kan det kun gis retningslinjer om. Detaljeringen/oppfølgingen må skje gjennom kommunenes reguleringsplanlegging. I bestemmelsen og retningslinjene til planen benyttes begrepet *handelsvirksomhet*. Det omfatter alle typer handel.

### **Regional samordning for handel langs E18**

Det har over lang tid vært stor interesse for handelsetableringer i tilknytning til kryss og langs de viktigste vegene. Det er behov for å unngå etablering i nye områder da slike etableringer vil kunne få en svært negativ virkning på byene og tettstedenes attraksjonskraft. Konkurransen er i utgangspunktet både nødvendig og utviklende, men en slik konkurranse mellom kommunene vil svekke handelen i byene. Flere kommuner oppfatter etablerte handelssentre



langs E18, Stoa og Sørlandsparken, som urimelig store handelskonsentrasjoner som har ført til store handelslekkasjer fra kommunene. En fortsatt utvikling av kjøpesentre langs E18 vil forsterke de negative virkningene for byene med svakere handelsomsetning og mindre besøk. Dette vil ikke være i tråd med formålet i rikspolitisk bestemmelse. En annen effekt av handelsetableringer langs E18 er at etableringene vil kunne motvirke motorveiens viktigste funksjon som effektiv infrastruktur for gods- og persontrafikk internt i fylket og over fylkesgrensen.

Det kan forventes at nye handelsetableringer langs E18 vil ha negative konsekvenser for Aust-Agders by- og senterstruktur, byenes attraktivitet og konkurransekraft. De vil vanskeliggjøre utvikling av kollektivtilbudet og bidra til arealspredning i strid med regionale og nasjonale mål. På denne bakgrunn er det derfor foreslått en byggegrense langs E18 hvor det ikke er tillatt med nye handelsetableringer. Dette vil styrke Aust-Agder byenes konkurransekraft og det bygger opp under det areal- og transportplanarbeidet som pågår i regionen. En slik byggegrense vil antagelig være det enkelttiltak som vil ha størst effekt i forhold til å styrke byene og unngå byspredning. Det er gjort unntak for vegserviceanlegg og definerte sentre.

### **Bevaringsområder og nye handelskonsepter.**

Det er et mål for planen å styrke byene og handelen i byene. For de historiske Sørlandsbyene Risør, Tvedestrand, Arendal, Grimstad og Lillesand innebærer det spesielle utfordringer og muligheter fordi store deler av bysentrum har attraktive, verneverdige bygningsmiljøer.

Det er nødvendig å gi byene rammevilkår slik at de kan beholde og utvikle virksomheter og derved opprettholde sin attraktivitet som handelssentre som kan bidra til at det blir *liv mellom husene*.

De bevaringsverdige bygningsmiljøene med torv, smau og portrom forteller om byenes historie og gir byene særpreg. Særpreget er en viktig faktor for byenes attraktivitet og det er nødvendig å sikre at byenes skala, dimensjoner og bygningsvolumer er gjenkjennelige. Byenes særpreg skal fortsatt ha prioritet i utviklingsplanene samtidig som det skal være mulig å gjøre tilpasninger med nye bygninger/bygningselementer. I deler av sentrum eller enkelte kvartal bør en se på om en kan utvikle nye handelskonsept hvor en tar utgangspunkt i dagens bygningsmasse.

Som utgangspunkt for slike prosesser skal det legges stor vekt på å bevare den historiske sentrumsbebyggelsen og preget sørlandsbyene har i form og detaljering.



Ved behov for endringer må følgende drøftes/vurderes:

- Avveie fordelene ved nye tiltak opp mot konsekvenser ved endring av bestående.
- Ivareta de eksisterende bygningers kvaliteter i de nye tiltakene.
- Vurdere om tiltakene vil endre opplevelsen/helhetsinntrykket av området.
- Riving av historisk viktige bygg eller andre sentrale bygg skal unngås.
- Hus som er fredet vil være vanskeligere å gjøre endringer på.

Utviklingsprosjekter som omfatter hele kvartaler eller områder med mange bevaringsverdige bygninger bør utarbeides og behandles som detaljplaner. Endringer på bygninger bør vises på illustrasjoner i målestokk 1: 200.

Endringer på enkeltbygg kan behandles som enkelttiltak.

## **REGIONAL PLAN OG ENDRINGSPROSESSER**

Regional plan for senterstruktur og handel legger opp til at det innenfor definerte sentrumssoner og innenfor andre angitte områder er tillatt å etablere handel uten forutgående konsekvensutredninger om dette temaet. Eventuelle begrensninger med hensyn til volum for enkelte områder fremgår av planen. For kystkommunene og Brokelandsheia i Gjerstad kommune er det definert sentrumssoner i regional plan. For de øvrige kommuner hvor det er ønskelig å etablere handelsvirksomhet med mer enn 3000 m<sup>2</sup> BRA skal sentrumssonen defineres og konsekvensutredes ved rullering av kommuneplan.

Alle forslag om endringer i sentrumssoner eller forslag om utvidelser av arealgrenser samt forslag til nye områder for handel skal behandles som del av kommuneplan eller kommunedelplan slik at virkningene blir vurdert for hele kommunen, evt. også for nabokommuner.

Plan- og bygningsloven setter krav om at arealendringer i kommuneplanens arealdel og rammer eller retningslinjer for arealbruk i regionale planer skal konsekvensutredes. Som grunnlag for planarbeidet skal det utarbeides og høres et planprogram. Planprogrammet fastsettes av planmyndigheten.

### **Konsekvensutredninger**

Tradisjonelt blir dekningsgradsanalyser brukt i handelsanalyser. Disse er mangelfulle, og tar blant annet ikke med konkurransen mellom handelsstedene, virkninger på transportarbeidet og betydningen av miljøvennlig transport.



Sentra og servicetjenester oppstår som en følge av tilgjengelighet og reisevillighet i den befolkningen den skal betjene. Hvilke valg som gjøres ved valg av sted for handel, beskrives som en funksjon av handelsstedets attraktivitet og reiseavstand.

Nærmere avklaring av innholdet i konsekvensutredningene knyttet til kommuneplaner og revisjon av kommuneplanens arealdel skal skje gjennom samhandling og høring av planprogram.

For å kunne lokalisere og dimensjonere nye handelsområder skal konsekvensene for eksisterende sentre belyses med basis i reisemotstand, reisevillighet og sentrenes attraksjonskraft. Dette vil vise konsekvenser av nye handelsetableringer.

### **Virkninger av regional plan**

Vedtatt regional plan skal legges til grunn for statens, kommunenes og fylkeskommunenes planlegging i fylket. Regional plan vil gjelde foran tidligere vedtatte reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommuneplanens arealdel.

Bruk av regional planbestemmelse gir regional plan en juridisk bindende virkning som skal sikre at det ikke foretas arealbruksendringer som er i strid med planen.

Alle regionale planer skal ha et handlingsprogram for gjennomføring av planen, og dette bør rulleres årlig i fylkestinget.

Fylkestinget vedtar med endelig virkning den regionale planen etter høring. Statlige organ, som bl.a. Fylkesmannen og Statens vegvesen, og kommuner kan imidlertid bringe planen inn for Kommunal og moderniseringsdepartementet. Departementet kan foreta endringer i regional plan som anses nødvendig for å ivareta nasjonale interesser selv om saken ikke er brakt inn for avgjørelse av andre myndigheter.





## SENTERSTRUKTURANALYSE:

Asplan Viak as har utarbeidet en senterstrukturanalyse dat. 28.10.09. Analysen viser bl.a. at feil lokalisering av nye områder for handel kan ha betydelige negative konsekvenser for Aust-Agders bysentre. Her er noen utdrag fra analysen:

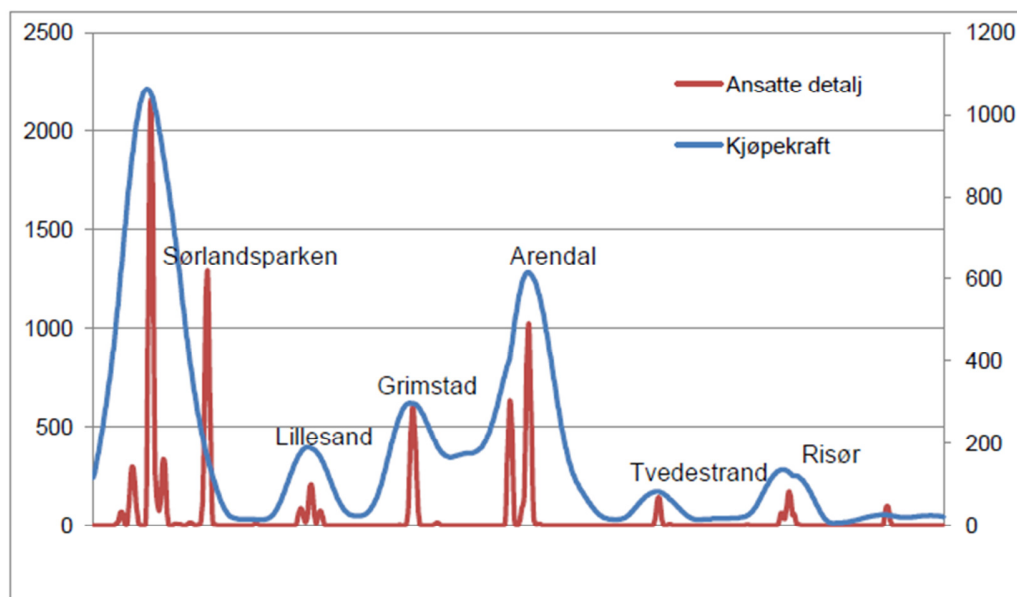


Fig 1. Forholdet mellom tetthet av ansatte i detaljvarehandelen og lokalisering av kjøpekraft

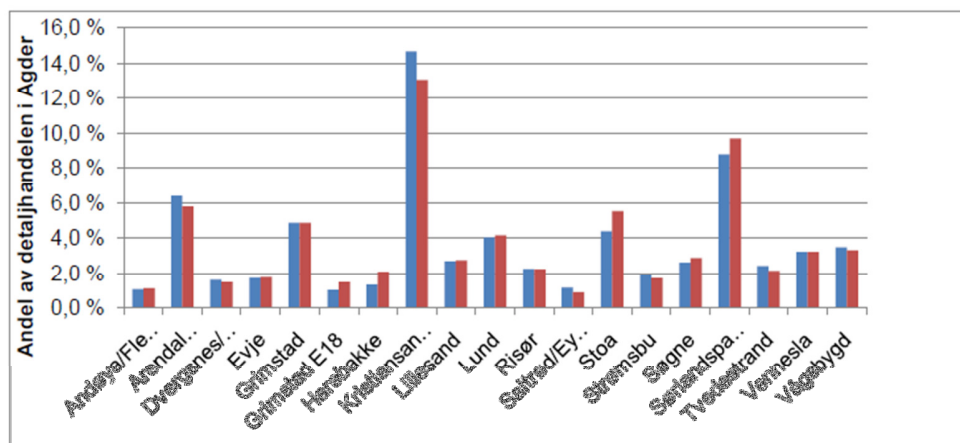
I figur 1 ser vi at regionsentrene Kristiansand og Arendal har godt samsvar mellom kjøpekraft og "sentra", som er definert ut fra antall ansatte i handelsnæringen. Grimstad har også et tydelig senter, men kjøpekraften finnes i større grad noe lengre vekk fra sentrum. For Lillesand ser vi at sentrum er mindre enn hva omfanget av kjøpekraften skulle tilsi. Videre ser vi at Sørlandsparken ligger utenfor en "normal" senterstruktur, dersom en legger til grunn at "riktig lokalisering" av varehandelen skjer der hvor kjøpekraften finnes.

Vi kan også lese av figuren at det finnes betydelig kjøpekraft mellom Arendal og Grimstad. Dette er et uttrykk for at disse byene kan sees som en båndby in spe, som drives frem av boligbygging langs en attraktiv kystlinje, mellom to byer i vekst. Lillesand har også "brede skuldre" med tanke på kjøpekraft rundt sitt senter, men er samtidig tydeligere avgrenset med områder med lite kjøpekraft mot Grimstad og Kristiansand.

75 % av handelen skjer lokalt.



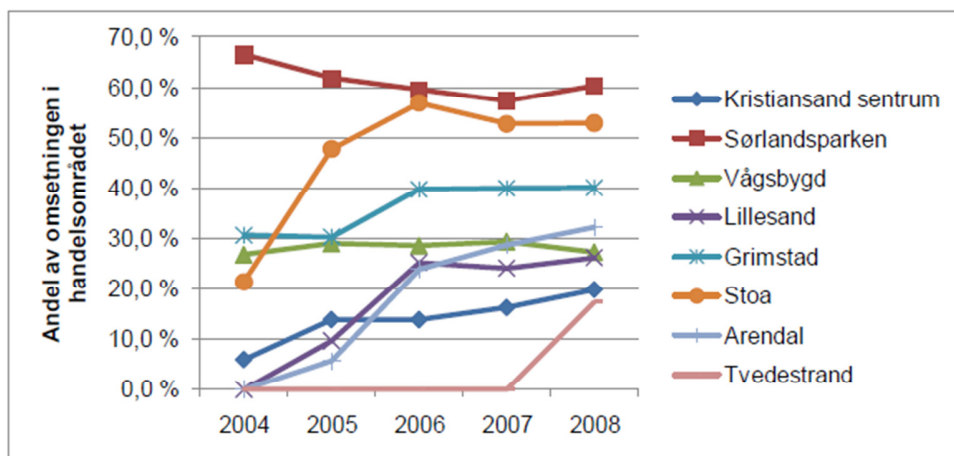
I følge undersøkelsen foretar innbyggeren i fylkessentrene Kristiansand og Arendal over 90 % av sine handelsreiser innen egen kommune. Selv i kommuner som har relativt stor andel arbeidspending ligger andelen av handelsreiser innen egen kommune på rundt 75 %  
Vel en tredel av de turene som går utenfor egen kommune går til Kristiansand, mens bortimot en femtedel går til Arendal.



Figur 2. Endringer i detaljhandel på Agder 2004 - 2007:

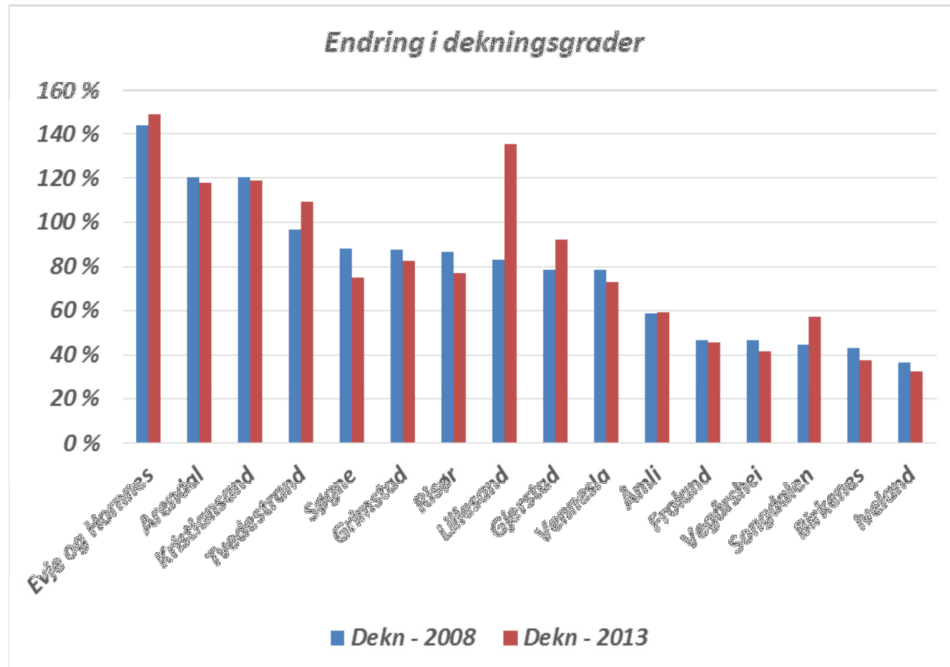
Når en sammenlikner de ulike sentrenes utvikling fra 2004 til 2007 (fig 2) ser en at en hovedtrend er at de største bysentrene som Kristiansand og Arendal, samt Tvedestrand har hatt tilbakegang i perioden. Det samme gjelder for bydelssentrene Saltrød/Eydehavn, Strømsbusletta og Vågsbygd. Foruten Søgne, som i løpet av de siste årene har utviklet og styrket det lokale tilbudet, er det næringsområdene utenfor sentrum av byene som har økt sine andeler.

Sterkest omsetningsvekst finner vi på Stoa, Sørlandsparken og Harebakken. Deler av nedgangen i Arendal vil sannsynligvis kunne tilskrives at Arenasenteret var under ombygging i denne perioden.



Figur 3. Andel av omsetning i kjøpesentra i perioden 2004 - 2008

Figur 3 viser utviklingen i andelen av omsetningen i kjøpesentre i handelsområdene. Som vi ser tar kjøpesentre jevnt over klare andeler av handelen med uttak av i Sørlandsparken som over tid har fått et mer sammensatt utvalg av forretninger, ut over kjøpesentre.



Figur 4. Endringer i dekningsgrader 2008 - 2013



Figur 4 viser endringer i dekningsgrader fra 2008 til 2013. Tvedestrand har økt dekningsgrad som følge av vekst i dagligvare og annen utvalgshandel, mens Lillesands betydelige vekst kan tilskrives IKEA. Lillesand sentrum har i samme periode hatt nedgang. I perioden 2008-2013 ble det ikke foretatt kjøpesenteretableringer/-utvidelser utenfor definerte sentre i regional plan.

### **Avlastningssenter/nye lokalsentre**

Spørsmålet når det gjelder avlastningssentra er om dette kan betraktes som eget senter eller senterutvidelser. Med erfaringer fra andre steder, skal det relativt lite til før en senterutvidelse er å betrakte som en ny senterdannelse. Erfaringer med eksterne senteretableringer i Larvik (Nordbyen kjøpesenter 2 km fra sentrum) og Skien (Herkules kjøpesenter 1 km fra sentrum), er at de i hovedsak konkurrerer med det gamle bysenteret, og at lokaliseringene svekker senterstrukturen i den forstand at det ikke skapes ett senter med høy tilstrømming, men at disse fordeler seg på 2 sentra. Tilsvarende vil større etableringer på Krøgenes og Strømsbusletta ha relativt sterk effekt på Arendal sentrum.

### **Omsetning**

Gjennomsnittlig omsetning pr. m<sup>2</sup> for kjøpesentre på Agder lå i 2009 betydelig under landsgjennomsnittet som er på 30.000,- kr/m<sup>2</sup>. I Vest-Agder er omsetningen på 21.000,- kr/m<sup>2</sup> og 17.800,- kr/m<sup>2</sup> salgsareal for kjøpesentre i Aust-Agder. Det er med andre ord en hard konkurranse om kundene.



## **REGIONAL PLANBESTEMMELSE**

Fylkeskommunen er regional planmyndighet. Regional planbestemmelse er fastsatt med hjemmel i § 8-5 i plan- og bygningsloven. Bestemmelsen skal sikre at det ikke foretas arealbruksendringer som er i strid med planens retningslinjer.

### **1. Formål**

Formålet med regional plan for senterstruktur og handel er å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av områder for handel. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre, bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlige transportvalg. En ønsker å unngå en utvikling som fører til unødvendig byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for de som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.

### **2. Forbud mot etablering av handelsvirksomhet utenfor byer og tettsteder**

Det tillates ikke etablert eller utvidet handelsvirksomhet med et samlet bruksareal på mer enn 3.000 m<sup>2</sup> utenfor sentre definert i regional plan.

### **3. Forbud mot handelsetableringer langs E18**

Det tillates ikke etablert ny handelsvirksomhet, uansett arealstørrelse, i et belte på 500 m på hver side av E18. Det er gjort enkelte unntak:

- Sentre definert i regional plan.
- Mellom Risdal i Grimstad og Stølen i Arendal er byggeforbudssonen på sørsiden av E18 200 meter.
- I området Øygardsdalen i Grimstad er byggeforbudssonen på sørsiden av E18 100 meter.
- Mellom Bjørkestøl og Heldal i Lillesand er byggeforbudssonen på sørsiden av E18 200 meter.
- Vegserviceanlegg.

### **4. Forbud mot lokalisering av tjenesteyting utenfor byer og tettsteder**

Det tillates ikke etablert eller utvidet offentlige tjenesteyting med høy besøksfrekvens, slik som NAV-tjenester, tinghus, skattekontor osv. utenfor regionsentre, kommunesentre eller lokalsentre. Det tillates ikke lokalisert kino utenfor regionsenter eller kommunesentre. Unntatt fra denne bestemmelse er sykehus og utrykningsetater.



## 5. Senterstruktur i Aust-Agder

Sentre for detaljhandel og tjenesteyting:

Regionsenter: Arendal

Kommunesentre: Lillesand, Grimstad, Tvedestrand, Risør, Brokelandsheia (handelscenter), Myra i Vegårshei, Åmli, Evje, Bygland, Valle, Hovden (handelscenter), Birketveit (Iveland), Birkeland og Osedalen.

Lokalsentre: Søndeled, Østebø, Eydehavn, Saltrød, Krøgenes, Harebakken, Nedenes, Fevik, Campus Grimstad, Bergemoen, Tingsaker, Værksmoen-Evjemoen nord, Brokelandsheia øst.

Regionalt handelsområde: Stoa og Sørlandsparken Øst.

## 6. Avgrensing av sentre

Sentre skal gis en arealavgrensing (sentrumssone) i kommuneplanen som samsvarer med kart og intensjoner i regional plan.

## 7. Kommunesentre

Kommunesentre skal ha plass til et bredt spekter av handel, kultur, offentlig og privat service. Når sentrumssone er avgrenset i kommuneplanen legges det ikke begrensninger på etablering og/eller utvidelse av kjøpesentre innenfor sentrumsavgrensningen.

## 8. Lokalsentre

Viktige funksjoner for lokalmiljøet skal lokaliseres i lokalsentre. Disse skal kunne inneholde handels- og tjenestetilbud som maksimalt er dimensjonert for å dekke lokalmiljøets behov. Gjennom kommunale planer som omfatter handel i lokalsentre nevnt under punktene 8.1 til 8.8 skal det fastsettes krav om minste enhetsstørrelse.

### 8.1 Tingsaker i Lillesand

Det tillates etablert eller utvidet handelsvirksomhet som samlet sett har et bruksareal på inntil 18.000 m<sup>2</sup> BRA.

### 8.2 Krøgenes i Arendal

Det tillates etablert handelsvirksomhet som samlet sett har et bruksareal på inntil 15000 m<sup>2</sup> innenfor regulert område syd for fylkesveg 410.

### 8.3 Harebakken i Arendal

Det tillates ikke ytterligere utbygginger i området før en har løst fremtidig trafikkavvikling både når det gjelder gjennomgangstrafikk (E18) og lokaltrafikk i området. Ved en samlet planlegging av området må det konsekvensutredes hvilke effekter et eventuelt økt handelstilbud vil ha for Arendal sentrum.



#### 8.4 Østebø i Risør

Det tillates etablert handelsvirksomhet med bruksareal på inntil 10000 m<sup>2</sup>. Det forutsettes at det bygges gang- og sykkelveg til Østebø og at det er et kollektivtilbud som kan betjene handelsområdet.

#### 8.5 Verksmoen-Evjemoen Nord i Evje og Hornnes

Det tillates etablert handelsvirksomhet med bruksareal inntil 20.000 m<sup>2</sup>. Endelig avgrensning avklares i kommuneplanarbeidet.

#### 8.6 Campus Grimstad

Det tillates etablert handelsvirksomhet med bruksareal inntil 7500 m<sup>2</sup>. Arealene skal utvikles slik at de styrker universitetets virksomhet, samt bidrar til utvikling av et samlet Campus-område.

#### 8.7 Bergemoen i Grimstad

Bergemoen kan utvikles som et lokalsenter for handel som ikke vil høre naturlig inn i et fortettet sentrum eller Campus-område. Lokalsenteret dimensjoneres gjennom kommunal plan i tråd med regional planbestemmelse. Jordvern skal håndheves strengt i området, og utvikling av områder for handel kan med fordel skje ved omregulering av områder avsatt til industri-/næring i gjeldende reguleringsplaner.

#### 8.8 Brokelandsheia øst

Området skal være et avlastningsområde for mer samferdselsrettet næring med vegserviceanlegg og varer som det ikke er plass til eller som ikke hører naturlig inn i et fortettet handelsområde på vestsiden. Området dimensjoneres gjennom kommunal plan i tråd med regional planbestemmelse.

8.9 Lokalsentre for Sønedeled (Risør), Eydehavn (Arendal), Saltrød (Arendal), Nedenes (Arendal) og Fevik (Grimstad) skal dimensjoneres for å dekke lokalmiljøets behov. Behovene avklares i kommuneplanprosessene.

### 9. Regionalt handelsområde, Stoa.

Innenfor definert område, jfr kart datert 15.05.12, tillates det etablert handelsvirksomheter. Samlet nytt bruksareal er 40.000 m<sup>2</sup>. Minste tillatte enhetsstørrelse er 2000 m<sup>2</sup> BRA. Bruksendring av eksisterende bygningsmasse inngår i tillatt nytt handelsareal.

Det skal etableres gang- og sykkelveger/fortau i handelsområdet og det skal være et forbedret kollektivtilbud som betjener området. Dette må være gjennomført før det tillates nyetablering av handel i området.



Områdene I/FK1 og I/FK2 i reguleringsplan for Stoa vest, vedtatt 31.10.2002, kan videreutvikles i tråd med vedtatt reguleringsbestemmelsene pkt 5.4: *Det er ikke tillatt å etablere forretningsvirksomhet som medfører stor publikumstilstrømning. Dette innebærer at blant annet kjøpesentra, varehus og dagligvareforretninger ikke tillates i området*". Utbyggt areal kommer i tillegg til samlet handelsareal i det regionale handelsområdet for Stoa.

### **10. Regionalt handelsområde, Sørlandsparken Øst.**

Innenfor definert område, jfr kart datert 10.10.2012, tillates det etablert handelsvirksomhet. Tillatt nytt bruksareal er 30.000 m<sup>2</sup>. Minste tillatte enhetsstørrelse er 3000 m<sup>2</sup>.

I sonen det kan tillates handel skal det legges til rette for kollektivtilbud og gode forhold for gang- og sykkeltrafikk. Det må etableres et tilsvarende kollektivtilbud til Sørlandsparken Øst som det i dag er til Sørlandsparken Vest. Dette må være gjennomført før det tillates nyetableringer av handel i området.

### **11. Krav til dokumentasjon**

Ved dimensjonering av områder for handel skal konsekvensene for eksisterende sentre belyses med basis i reisemotstand, reisevillighet og sentrenes attraksjonskraft. Det skal også utarbeides en trafikkanalyse som belyser trafikale konsekvenser av nye handelsetableringer.

### **12. Definisjoner**

1. Med handelsvirksomhet forstås handel i bygningsmessige enheter eller bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Som handelsvirksomhet regnes også handel lokalisert i flere enheter innenfor et område som for eksempel en handelspark.
2. I regionale handelsområder hvor det er fastsatt minste enhetsstørrelse tillates det ikke å dele opp bygningene i mindre salgsenheter for å omgå bestemmelsen.
3. Vegserviceanlegg defineres som bensinstasjon, kafé og overnattingssted.

### **13. Gjeldende planer:**

Følgende planer skal fortsatt være gjeldende:

Reguleringsplan for Vinterkjær, Risør datert 18.01.07

Reguleringsplan for Kjerlingland, Lillesand datert 14.10.09

Område I/FK1 og I/FK2 i reguleringsplan for Stoa vest, Arendal datert 31.10.2002





## RETNINGSLINJER:

### A: Overordnet planmessig avklaring

Etablering og utvidelse av handelsvirksomhet skal skje i områder avsatt i kommuneplanens arealdel eller i kommunedelplaner til dette formålet. Det gjelder:

- Sentrumssoner: områder for handel slik disse er avgrenset rundt regionsenter, kommunesenter og lokalsenter.
- Regionale handelsområder: Stoa og Sørlandsparken øst.

Nye områder for handel og områder som transformeres til slike formål i reguleringsplan eller ved dispensasjoner som ikke er i samsvar med slik overordnet planmessig avklaring, er i strid med den regionale planen for senterstruktur og handel i Aust-Agder. Generelt unntatt fra kravet om slik overordnet planmessig avklaring er handelsetableringer og/eller utvidelser av handelsvirksomhet til inntil 3000 m<sup>2</sup> samlet bruksareal. Virksomheter som ligger innenfor byggeforbudssonen langs E18 omfattes ikke av unntaket. Det vises for øvrig til reglene i plan- og bygningsloven om planforslag som utløser konsekvensutredning. For planer som utløser krav om konsekvensutredninger skal det stilles krav om utredning om virkning av senterstruktur ut fra kjøpekraft og reisemotstand. For å kunne lokalisere og dimensjonere nye handelsområder eller utvide eksisterende, skal konsekvensene for eksisterende sentre belyses med basis i reisemotstand, reisevillighet og sentrenes attraksjonskraft.

Tradisjonelt blir dekningsgradsanalyser brukt i handelsanalyser. Disse er mangelfulle og tar blant annet ikke med konkurransen mellom handelsstedene, virkninger på transportarbeidet og betydningen av miljøvennlig transport. Sentra og servicetjenester oppstår som en følge av tilgjengelighet og reisevillighet i den befolkningen den skal betjene. Hvilke valg som gjøres ved valg av sted for handel, beskrives som en funksjon av handelsstedets attraktivitet og reiseavstand. For å kunne lokalisere og dimensjonere nye handelsområder skal konsekvensene for eksisterende sentre belyses med basis i reisemotstand, reisevillighet og sentrenes attraksjonskraft.

### B: Handel i sentrumssonen.

I regionsenter, kommunesenter og lokalsenter skal områder for handel avgrenses og defineres som sentrumssoner. Innenfor sentrumssonene for regionsenter og kommunesentre legger den regionale planen for handel og sentrumsutvikling ikke begrensninger på omfanget av etableringer og utvidelser av handelsvirksomhet. Sentrumssonene avgrenses i



kommuneplanens arealdel eller i kommunedelplaner. Sentrumssoner skal dimensjoneres og tilpasses senterets rolle og funksjon. Dette avklares i kommuneplanens arealdel eller kommunedelplan og deres utfyllende bestemmelser. Det må tas hensyn til naturlige avgrensninger og forhold som har betydning for den langsiktige utviklingen av sentrum.

## **C: Regionale handelsområder**

Stoa dimensjoneres som et regionalt handelsområde for østre del av Agder. Sørlandsparken Øst dimensjoneres som et regionalt handelsområde som del av Sørlandsparken.

### **Stoa**

Virksomheter som kan legges til sentrum skal prioriteres i sentrum. Virksomheter som ikke passer inn i sentrum kan henvises til Stoa. Videre utvikling og utbygging på Stoa bør skje på en måte som vil styrke grunnlaget for en god kollektivdekning samt etablering av gang- og sykkelveinett. Dette kan best skje ved at nye etableringer skjer som fortetting innenfor det etablerte Stoa. Videre bør det tilstrebes en bygningsstruktur med høy utnyttelse. For å oppnå dette anbefales det at ny utbygging skal skje på vestsiden av E18. Det vil kunne gi et grunnlag for å etablere en kollektivtrase med høy frekvens på busstilbudet. En slik utvikling bør sikres gjennom kommuneplan og områdeplan. Planen skal angi soner for handel, veinett, trasé med god fremføring for kollektivtransporten, overordnet gang- og sykkelveinett. Handelsvirksomheter som naturlig kan legges til sentrumsområdene skal prioriteres i sentrum.

Utbygging i områdene nærmest E18 skal vurderes særskilt restriktivt for å unngå uthuling av forbudet mot handelsetableringer langs E18. Reklame skal ikke rette seg mot E18 trafikken.

### **Sørlandsparken Øst**

Utviklingene i Sørlandsparken og Sørlandsparken Øst er utfordrende for byene i landsdelen. All utbygging må bidra til å etablere en kollektivtrase med høy frekvens på busstilbud. Nye etablering i området skal bidra til å styrke kollektivaksen samt utvikle gang- og sykkelmulighetene i området. En slik utvikling bør skje gjennom kommuneplan og områdeplan.

Handelsvirksomheter som naturlig kan legges til sentrumsområdene skal prioriteres i sentrum.

Utbygging i områdene nærmest E18 skal vurderes særskilt restriktivt for å unngå uthuling av forbudet mot handelsetableringer langs E18. Reklame skal ikke rette seg mot E18 trafikken.



## **D: Miljøvennlig transport**

Ved lokalisering og avgrensning av sentrumssoner og andre områder for handel skal det legges til rette for miljøvennlig person- og varetransport.

Sentrumssoner og andre områder for handel skal ha god kollektivdekning, være tilknyttet overordnet sykkelvegnett og ha et godt utformet transportnett for gående.

Andre områder for handel skal ligge på eller ved en hovedrute innen kollektivnettet.

## **E: Samtykkebehandling**

Fylkeskommunen har myndighet til å gi samtykke til tiltak som omfattes av regional planbestemmelse, jf. plan- og bygningsloven § 8-5, 4. ledd.

Det skal foreligge tungtveiende grunner for å avvike planen uten at dette enten skjer ved en planendring eller i samsvar med planbestemmelse nr. 6 og 11 (om endringsprosesser og prosesskrav knyttet til fremtidige justeringer av sentrumssoner eller andre endringer av arealgrenser). Hovedkravet er at alle slike prosesser blir vurdert i forbindelse med rullering av kommuneplan, slik at virkningene blir vurdert for hele kommunen under ett, evt. også for nabokommuner. Derfor stilles det samme utredningskrav til søknader om samtykke som til ordinære endringer.

I forbindelse med samtykkebehandling skal regional planmyndighet søke samråd med fylkesmannen og berørte kommuner. Vedtak om samtykke er enkeltvedtak som kan påklages. I slike saker vil fylkesutvalget være underinstans, mens Kommunal- og moderniseringsdepartementet (KMD) er klageinstans.

## **HANDLINGSPROGRAM**

### **Oppfølging av regional plan med bestemmelser og retningslinjer**

Regional plan for senterstruktur og handel skal legges til grunn for statens, kommunenes og fylkeskommunenes planlegging, samt i løpende medvirkning i plansaker.

### **Oversikt over sentrumssoner og andre områder**

En oversikt med avgrensning av sentrumssoner og andre områder for handel vil bli utarbeidet og ajourført av fylkeskommunen årlig.



AUST-AGDER  
FYLKESKOMMUNE

### **Byutviklingsstrategier for ”historiske bysentra”**

Fylkeskommunen har etablert et nettverk for byutvikling i Aust-Agder. Det vil spesielt satses på tre tiltak: 1) Kunnskap om byutvikling, 2) Nettverksorganisering i kommunene og 3) Vitalisering av bygårder og kvartaler.