

Notat

Til: Formannskapet

Kopi:

Frå: Rådmann

Arkivkode	Arkivsaknr.	Løpenr.	Dato
	18/453-128	4877/19	05.03.2019

Kaupanger næringsområde Arealdel til kommuneplanen 2018 – 2028

Formannskapet drøfta framdrifta til arealdel til kommuneplan i møte 31.1.2019, sak 1/19:

«Formannskapet viser til notat frå rådmann dagsett 24.1.2019 og meiner at den vidare handsaminga av arealdelen av kommuneplanen bør utsetjast og handsamast i nye Sogndal kommune, alternativ 2. Formannskapet ber rådmann leggje fram eit notat til neste møte i formannskapet om korleis Sogndal kommune kan handsame spørsmålet om lokalisering av arealkrevjande handel i 2019».

Rådmann viser til notat til formannskapsmøte 31.1.2019 som drøfter næringsplanlegging i kommunen, særleg side nr. 12 til 14, jf. vedlegg. Her går det fram at strategien som ligg i kommuneplanen i dag er i samsvar med overordna planar og føringar, og er eit tydeleg rammeverk for styrking av Sogndal som regionalt handels- service- og opplevingssenter. I gjeldande kommuneplan er det lagt opp til at næringsområdet og sentrumsområde på Kaupanger og sentrumsområda i Sogndal sentrum skal komplimentere kvarandre. Handel med plasskrevjande varer vert styrt mot Kaupanger eller andre område sett av til næringsføremål, og detaljvarehandel vert styrt mot sentrum. Arealrekneskapet viser at vi har potensiale for utbygging av meir handel i sentrum og på Kaupanger i planperioden.

Handelsanalyse for Sogn og Fjordane (Asplan Viak, 2016) har rekna utbyggingspotensialet for nytt handelsareal (salsareal) i 2030 for Sogndal kommune å vere totalt 36 000 m².

Det er avsett areal på om lag 45 000-50 000 m² nytt handelsføremål (detaljvare) i sentrum. Faktisk mengde må avklarast i reguleringsplanar. I tillegg er det eit potensiale for næringsareal (detaljvare og arealkrevjande varer) i Skjeldestaddalen på 16 000 m². Stadanalyse for Kaupanger næringsområde syner at det er potensiale for å fortette eksisterande næringsområde (arealkrevjande varer) med 32 000 m² bygg.

Ut frå dette vurderer rådmann at gjeldande arealdel til kommuneplan har monaleg med areal til handel, og vil vere eit godt styringsverktøy for lokalisering av arealkrevjande handel i 2019/2020, fram til revidert arealplan.

Sogndal næringsforeining har gjeve innspel om endring av arealdelen med ynskje om at det skal opnast for «arealkrevjande detaljhandel», og foreslår detaljhandel med minimum 1500/2000 m² pr. leigetakar og 4000/5000 m² tomt. Som nemnd i notat til møte i formannskapet 31.1.2019 er det i strid med regional planføresegn å planlegge for «arealkrevjande detaljhandel». Rådmannen vil ikkje tilrå å gjere endringar som er i strid med regional plan, utan at det er gjennomført handelsanalyse som konkluderer med at endringa ikkje vil gå ut over eksisterande næringsverksemd og sentrumsutvikling i kommunen.

Kommuneplanen oppfordrar til å fortette i næringsområdet på Kaupanger. Er det ynskje om å fortette vil det vere mogleg etter vanlege regler for reguleringsplan. Det er til dømes starta planarbeid for etablering av eit vitensenter på næringsområdet. Oppgraderingar og endringar i eksisterande bygningsmasse kan vurderast gjennom mindre reguleringsendringar på vanleg måte.

Det ligg samstundes nokre avgrensingar i kva endringar som kan gjerast. Medan planarbeidet for kommunedelplan for rv. 5 Loftesnes – Kaupanger pågår er framtidig situasjon på Kaupanger knytt til rv. 5 uavklart. Statens vegvesen har ikkje lagt ned formelt bygge- og deleforbod, kva endringar som kan tillatast mens planarbeidet pågår er uklart og må vurderast i kvar enkelt sak. Næringsområdet på Kaupanger er i så måte å rekne som bandlagt for større utvikling og endring fram til kommunedelplanen er vedtatt i 2019/2020. Vedteken vegtrase vil gje avklaring for vidare planlegging av areala på Kaupanger. Planarbeidet vil gjeva oss eit godt kunnskapsgrunnlag for prioritering av ulike interesser og moglegheitsrom for framtidig utvikling i området.