

ARENDALE KOMMUNE

MØTEINNKALLING

| | | |
|------------------|--------------|-------------------|
| Utvalg: | Planutvalg | |
| Møtested: | 254 Strømsbu | |
| Møtedato: | 29.05.2008 | Tid: 13.00 |

Eventuelle forfall må meldes til politisk sekretariat på telefon *
Varamedlemmer møter kun etter nærmere avtale.

Tillegg SAKSLISTE

| Saksnr. | Arkivsaksnr. | Tittel |
|----------------|---------------------|---|
| 112/08 | 08/6200 | FYLKESDELPLAN FOR TETTSTEDSUTVIKLING OG KJØPESENTER ETABLERING IKEA SØRLANDSPARKEN |
| 113/08 | 07/13071 | ESTETIKKUTVALG - MANDAT |

Arendal, 26.05.2008

Torill Rolstad Larsen
Ordfører
Sign.

Steinar Joki
Politisk sekretariat

ARENDALE KOMMUNE
SAKSPAPIRER
Planutvalg

Saksnr.: 112/08
Arkivsaksnr: 08/6200
Løpenr.: 32194/08
Arkivkode: L81

Saksbehandler: Trond G. Hansen
Saksordfører: NN

| Saksnummer | Utvalg | Møtedato |
|-------------------|---------------|-----------------|
| 112/08 | Planutvalg | 29.05.2008 |

**FYLKESDELPLAN FOR TETTSTEDSUTVIKLING OG KJØPESENTER-
ETABLERING**
IKEA SØRLANDSPARKEN

Vedlegg

- T1: Brev fra Aust-Agder Fylkeskommune datert 15.05.2008.
T2: Søknad fra Lillesand kommune datert 13.05.2008.
T3: Utredning – Lokalisering IKEA fra Rambøll datert 19.05.2008.
T4: Rikspolitiske bestemmelser fra Miljøverndepartementet

Bakgrunn for saken:

Aust-Agder Fylkeskommune har oversendt henvendelse fra Lillesand kommune, hvor det søkes om dispensasjon fra gjeldende Fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering – for å etablere IKEA i Sørlandsparken.

Lillesand kommune har gitt følgende begrunnelse for søknaden:

”Søknad om dispensasjon fra fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering

Fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering i Aust Agder, ble vedtatt september 2001 av Fylkesutvalget, jfr vedtatte retningslinjer i kap.6:

I retningslinjene står det at det ut fra hensyn til sentrumsutvikling ikke bør etableres detaljvarehandel-kjøpesentre langs ny E18 som er større enn 2000 m2 og som ligger utenfor definerte tettstedsområder og avlastningsområder for disse. Retningslinjene er ikke juridisk bindende.

Det forutsettes normalt at kommuneplaner eller kommunedelplaner følger opp retningslinjene gjennom juridisk bindende arealplaner. Lillesand kommune har i

vedtatt kommuneplan fra 2006 satt av Sørlandsparken Øst til byggeområde for næring uten begrensninger i type næring eller omfang av denne.

Statlige og regionale myndigheter i Aust-Agder har likevel påpekt at etableringer av varehandelsenheter over 2000 m², som reguleringsforslaget for Sørlandsparken Øst åpner opp for, er i strid med fylkesdelplanen fra 2001. Det gjelder også etablering av volumbutikker med plasskrevende varegrupper som IKEA. Fylkesmyndighetene viser også til MD sitt høringsforslag til nye rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre datert 18.1.2008. Dette forslaget åpner opp for å gi dispensasjon i § 4.

Det er i Aust-Agder ikke mulig å plassere større varehus som IKEA innenfor fylkesdelplanens definerte by- og tettstedsområdene. Det er en av årsakene til at fylkeskommunen har startet en revisjon av fylkesdelplanen som de mener er ”gått ut på dato”.

Det er registrert stor interesse i landsdelen for å få IKEA etablert, bl a for å unngå handelslekkasje og transport til varehusene i Stavanger og Oslo. I Rambøll sin utredning datert 13.5.08 er det gjort en sammenligning av 3 alternative lokaliseringer av IKEA der Sørlandsparken Øst er et av alternativene. De andre er Lohnelier i Søgne og Stoa i Arendal. Sørlandsparken kommer best på 4 sentrale lokaliseringskriterier:

- Avstand til de største kundegruppene både 20, 30 og 40 minutters kjøring unna
- Tilknytning til overordnet vegsystem
- Kundetilgjengelighet med bil og med kollektiv
- Samlokalisering med tilsvarende bransjer, andre større handels- og opplevelsestilbud

Sørlandsparken Øst har det størst kundegrunnlag og vil også ha den største befolkningsveksten de neste årene. E18 som firefeltsvei står ferdig høsten 2009 og atkomst inn i området reguleres som firefelt. Det gjør at Sørlandsparken Øst den største trafikkapasiteten. Området knyttes til et eksisterende tyngdepunkt for handel og tjenesteyting i landsdelen med de synergier og samlokaliseringseffekter dette vil gi. Videre har området flest busspasseringer pr time med stor vekst i antall busspassasjerer, spes Bussmetro M1 som planlegges anlagt med IKEA som endestasjon. Samlokaliseringen med Dyreparken og eksisterende Sørlandspark bidrar også til dette fordi her er mange arbeidsplasser for ungdom uten bil. Dyreparken har de siste årene hatt et besøkstall på 650-700 000 pr år. I Sørlandsparken har Olav Thon for godkjent reguleringsplan for Norges største kjøpesenter med ca. 80 000 m² handelsflate. I tillegg er det under bygging en handelspark med i hovedsak plasskrevende varegrupper innen hus og hjem (såkalt Retailpark) på ca. 65 000 m².

Det vises også til protokoll fra areal og transportutvalg i Kristiansand regionen av 27.04.2007 sak nr 17/07 samlokalisering av store varehus der vedtaket lyder: ” ATP-utvalget viser til fylkeskommunens uttalelser i forbindelse med forslag til planprogram for Sørlandsparken Øst og anbefaler at Sørlandsparken Øst prioriteres for store varehuskjeder (enst).

Lillesand kommune vil på bakgrunn av ovenstående og Sørlandsparkens definerte status som landsdelsenter for handel og tjenesteyting hevde at en revisjon av fylkesdelplanen ut fra en regional vurdering vil peke på Sørlandsparken Øst som rett lokalisering av IKEA. Det søkes derfor om dispensasjon fra gjeldende fylkesdelplan. Det søkes om dispensasjon slik at forslag til reguleringsplan for Sørlandsparken Øst kan gi hjemmel for etablering av IKEA innenfor felt F1. Kommunen er innstilt på å avvente realiseringen av de øvrige delfeltene regulert til forretningsformål i planforslaget til områdets status er avklart i vedtatt fylkesdelplan for Aust-Agder.

I Arendal har Fylkesmannen i Aust-Agder med utgangspunkt i *Fylkesdelplan for tettstedsutvikling og kjøpesenteretablering i Aust Agder*, og sentrale føringer fra Miljøverndepartementet, påklaget Planutvalgets vedtak om mindre vesentlig endring av reguleringsplan Solborg Vestre som hjemler etablering av Smart Club i Stoa- Agderparken. Saken ligger i Miljøverndepartementet til avgjørelse. Hvis Fylkesmannen i Aust-Agder hadde fulgt anbefalingene fra Aust-Agder Fylkeskommune og Arendal kommune, og ikke hadde påklaget vedtaket, ville Smart Club fått etableringstillatelse i Stoa-Agderparken.

Det samme prinsippet vil gjelde for en eventuell dispensasjon for IKEA. Hvis kommunene Lillesand og Arendal og Aust-Agder Fylkeskommune anbefaler en dispensasjon, og hvis Fylkesmannen i Aust-Agder ikke fremmer innsigelse, vil IKEA kunne etablere seg i Sørlandsparken.

Regjeringen har foreslått nye Rikspolitiske bestemmelser som innebærer at i områder som ikke omfattes av en godkjent Fylkesdelsplan med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner, vil det ikke bli tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et samlet bruksareal på mer enn 3000m².

Bakgrunnen for regjeringens forslag til rikspolitiske bestemmelser, iht . Formålsparagrafen, er å:
” styrke eksisterende by- og tettsteds sentre og bidra til miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet - er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene”

Dette er gode intensjoner – hvordan praktiseringen blir er vanskeligere å forutsi. Gjeldene Fylkesdelsplan for Aust-Agder med tilleggsutredninger for Stoa – Agderparken tolkes forskjellig av Arendal kommune/Aust-Agder Fylkeskommune og Fylkesmannen i dag.

På bakgrunn av ovenforstående er Aust-Agder Fylkes kommune i gang med å revidere gjeldende Fylkesdelsplan. Det er god grunn til å tro at denne planen kan være utarbeidet i løpet høsten 2008/vinteren 2009. Det er også grunn til å tro at Sørlandsparken og Agderparken da vil bli definert som avlastningsområder med et større handelsomland – og få anledning til å etablere større konsepter for detaljhandel som det ikke er naturlig eller umulig av arealhensyn å etablere i sentrum av Kristiansand og Arendal. Fylkesdelsplanen skal imidlertid gjennom en omfattende godkjeningsprosedyre og en skal derfor være forsiktig med å forskuttere det endelige resultatet.

Uttalelse:

Arendal Næringsforening uttaler følgende:

”Arendal Næringsforening hadde denne saken oppe på styremøte 20 mai. Foreningen er som kjent opptatt av at næringslivet skal kunne etablere seg under prinsippet fri konkurranse. Dette er som kjent ikke tilfelle idag. Når det nå søkes om dispensasjon fra fylkesdelsplanen for IKEA, så har ikke Arendal Næringsforening noen innvendinger mot at slik dispensasjon blir gitt. Men vi vil samtidig gjøre oppmerksom på at foreningens oppfatning IKKE er at IKEA står i noen særstilling i forhold til andre etablerere. Blant foreningens medlemmer er det bedrifter som ønsker å etablere seg i vårt område (Arendal og omegn), som også vil påberope seg berettigelse til å få dispensasjon fra fylkesdelplanen. Og dette momentet ble viktig for vårt styre, så vi ber Arendal kommune ta dette med i sin videre behandling av saken.”

Rådmannens vurdering:

Rådmannen har følgende bemerkning til Rambølls utredning:

Det mest klimavennlige/energigivnlige alternativet er å ikke etablere IKEA, hverken i Sørlandsparken eller i Stoa –Agderparken, da IKEA i egenskap av å være IKEA, genererer mye transport og stor energibruk i bygg som ofte er lite effektiv bygingsmasse -ref erfaringstall fra ENOVA.

Forutsetning for vurderingene av IKEA og klima er:

- At 0-alternativet ikke er noe alternativ. Det skal etableres et IKEA på Sørlandet..

Noen synspunkter med utgangspunkt i kap. 4 i Rambølls utredning.

- Regnskapet på kunde/tilgjenglighet bil/kollektiv ser ut som en riktig vurdering -på kundesiden ser det ut til at en plassering i Sørlandsparken øst vil være det "mest klimavennlige" alternativet ut fra de valgte premisser.

- Problemstillingen i vurderingen av CO2 utslipp er snudd på hodet. Vurderingen anslår hvor mye CO2 som "kan bli redusert" uten å vurdere hvilket utslipp som blir generert... Det er ingen som reduserer CO2 utslippet ved etableringen av IKEA. CO2 utslipp for kundetransport basert på tall i tabell 3 vil etter en rask hoderegning bli for Sørlandsparken 2727 tonn CO2 x 180kr. tonnet = ca 490.000 kr. Stoa. 5454 tonn x 180kr. tonnet = ca 980.000.-kr .Hvem skal betale denne samfunnskostnaden årlig?

Skal argumentet med klima for lokalisering vektet hardt bør det settes opp et mer totalt transport/energi/klimaregnskap/samfunnsregnskap, ikke bare på transporten for kunder men også for gods, bygningers energibruk, tilgang på alternative energikilder på de ulike lokaliseringene m.m. Det er litt enkelt å bare ta med kundetraffikk, selv om den sannsynligvis vil bety mest i et klimaregnskap.

Rådmannen vil sterkt anbefale at IKEA får dispensasjon til å etablere seg i Sørlandsparken.

Rådmannens vurdering bygger imidlertid på det prinsipp at etablering av større varehandels konsepter i Sørlandsparken og i Agderparken må behandles likt ut fra konkurransemessige forhold.

Rådmannen vil advarte mot å legge avgjørende vekt på CO 2 utredningen fra Rambøll i denne sammenheng. Dette fordi utredningen bare tar med seg noen enkle momenter i klimaregnskapet.

Rådmannen vil ta avstand fra at Rambølls utredning i fremtiden vil kunne bli tatt til inntekt for en generell aksept for at detaljhandelsetablering i Sørlandsparken er mer miljøvennlig enn en tilsvarende etablering i Agderparken. Og at det vil kunne bli brukt av myndighetene for å fremme lokalisering i Sørlandsparken kontra Agderparken. Til det er utredningen ikke grundig nok.

Alternative løsninger:

Det er mulige løsninger:

1. IKEA gis dispensasjon etter anbefaling fra kommunene Lillesand og Arendal og fra Aust-Agder Fylkeskommune. Fylkesmannen unnlater å fremme innsigelse. IKEA kan sette i gang byggeprosessen i løpet av sommeren.
2. IKEA gis ikke dispensasjon, men behandles på lik linje med alle andre interessenter når Fylkesdelsplanen er utarbeidet høsten 2008/vinteren 2009. Hvis Fylkesdelsplanen gir rom for å etablere en IKEA i Sørlandsparken, vil IKEA kunne sette i gang byggeprosessen høsten 2008/vinteren 2009.
3. IKEA gis ikke dispensasjon. Fylkesdelsplanen gir ikke rom rom å etablere en IKEA på Sørlandet.

Driftsmessige konsekvenser av rådmannens forslag til vedtak:

Ingen direkte konsekvenser for Arendal komunes drift.

Rådmannens forslag til vedtak:

1. Planutvalget i Arendal kommune anbefaler at IKEA får dispensasjon fra gjeldende Fylkesdelsplan for på etablere seg i Sørlandsparken
2. Planutvalget legger videre til grunn at de fremtidige etablerings betingelser for detaljhandel blir de samme i Agderparken som i Sørlandsparken.

ARENDALE KOMMUNE
SAKSPAPIRER
Planutvalg

Saksnr.: 113/08
Arkivsaksnr: 07/13071
Løpenr.: 32654/08
Arkivkode: 033

Saksbehandler: Elin Lunde
Saksordfører: NN

| Saksnummer | Utvalg | Møtedato |
|-------------------|---------------|-----------------|
| 20/07 | Valgkomiteen | 08.11.2007 |
| 204/07 | Bystyret | 15.11.2007 |
| 113/08 | Planutvalg | 29.05.2008 |

ESTETIKKUTVALG - MANDAT

Vedlegg:

T Estetiske retningslinjer for Arendal kommune

Bakgrunn for saken.

Arendal bystyre har opprettet et Estetikkkutvalg med følgende medlemmer/ varamedlemmer:

Medlemmer:

Egil Børre Johnsen
Solveig Helljesen
Odd Longum

Varamedlemmer i rekke:

Alf-Eivind Ljøstad
Milly M O Grundesen
Liv Heidi Arnesen

Leder: Solveig Helljesen

Nestleder: Odd Longum

Bystyret har ikke foreslått verken mandat eller budsjett for utvalget. Av den grunn har Estetikkkutvalget i sine to første møter utarbeidet et forslag til mandat, arbeidsform, sekretariat, resultatmål og budsjett for utvalgets arbeid.

Dette ønsker Estetikkkutvalget å få behandlet politisk slik at utvalget på en best mulig måte kan avstemme sitt arbeid i tråd med bystyrets forventninger.

Estetikkkutvalget vedtok i møte 21. april d.å. følgende konkrete forslag:

”Mål/Mandat:

1. Estetikkkutvalget skal være en mottaksadresse for innbyggerne i Arendal kommune i spørsmål som handler om det estetiske i by- og landskapsutvikling.
2. Estetikkkutvalget skal virke for at estetiske hensyn sterkere vektlegges i plan- og byggesaksbehandling.

3. *Estetikktutvalget skal øke kunnskapen om og interesse for estetikk i by- og landskapsutvikling.*

Resultatmål:

1. *Skal oppnås ved å*
 - i. *Opprette en E-post adresse for Estetikktutvalget hvor publikum kan rette henvendelser vedr. estetikk i by- og landskapsutviklingen.*
 - ii. *Årlig skrive minst 6 innlegg i Agderposten/Arendals Tidende om sentrale saker estetikktutvalget er opptatt av.*
2. *Skal oppnås ved å*
 - i. *I samarbeid med rådmannen gjennomføre et innføringskurs for plan- og byggesaksbehandlerne vedr. bruk av Estetiske retningslinjer i saksbehandlingen.*
 - ii. *I samarbeid med ordføreren gjennomføre en temadag i Planutvalget med fokus på god estetikk i by- landskapsutviklingen.*
 - iii. *I viktige plansaker, og i byggesaker som behandles politisk, avgi høringsuttale om estetiske forhold.*
 - iv. *I slutten av valgperioden evaluere hvordan retningslinjene legges til grunn for saksbehandling og politisk diskusjon.*
3. *Skal oppnås ved å*
 - i. *Årlig gjennomføre minst ett åpent arrangement med foredrag om estetikk i by- og landskapsutviklingen.*
 - ii.

Arbeidsform/Sekretariat:

Utvalget legger opp til å avholde ett møte hver måned. I tillegg kommer seminarer og kurs.

Rådmannen bistår med generell sekretærhjelp i forbindelse med møter og kurs/foredrag.

Skriving av høringsuttaler, og bistand til utforming av innlegg i avisene, utføres ved hjelp av innleid arkitekthjelp på timebasis. Dette koordineres av utvalgets leder.

Norsk Arkitektforening forespørres om bistand.

Budsjett:

| | |
|--|-------------------------|
| <i>Faglig bistand/Arkitekthjelp 1 dag pr mnd.:</i> | <i>120 000,-</i> |
| <i>Foredragsholdere:</i> | <i>20 000,-</i> |
| <i>Møtegodtgjørelse:</i> | <i>30 000,-</i> |
| <i>Reisegodtgjørelse:</i> | <i>20 000,-</i> |
| <i>Trykksaker/div.:</i> | <i><u>10 000,-</u></i> |
| <i>Samlet budsjett:</i> | <i><u>200 000,-</u></i> |

Rådmannens vurdering

Myndighet og ansvar

Formell myndighet vedr. estetikk i plan- og byggesaker er gitt gjennom Plan- og bygningsloven § 74.2 – (også kalt skjønnhetsparagrafen):

"Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhets hensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skjemmende farger er ikke tillatt og kan kreves endret. Kommunen kan utarbeide retningslinjer for estetisk utforming av tiltak etter loven."

Med utgangspunkt i denne paragrafen har Arendal Bystyre vedtatt Estetiske retningslinjer for Arendal kommune som gir klare føringer for hvordan estetikken skal ivaretas i saksbehandlingen. (vedlegg 1) Betydningen av disse retningslinjene er forsterket i gjeldende kommuneplan.

I Arendal håndteres plan- og byggesaker av følgende instanser:

1. Bystyret – i plansaker
2. Fast utvalg for plansaker (Planutvalget) – i plansaker, i en del klagesaker og i enkelte større byggesaker
3. Den enkelte byggesaksbehandler – i de fleste byggesaker

Alle saker forberedes som kjent av administrasjonen som gjennom sin saksbehandling foretar en skjønnsmessig vurdering av om estetikken i plan- og byggesaker er i tråd med de estetiske retningslinjene.

De sakene som håndteres politisk vil i tillegg få en estetisk vurdering av våre politikere før vedtak. Naboer, og andre som er parter i disse sakene, vil kunne påklage vedtak de mener ikke holder mål estetisk og er representere således en estetisk etterkontroll.

Skjønnhetsparagrafen gir også tiltakshaverne ansvar for å ivareta gode estetiske løsninger i de prosjekter som fremmes for plan- og bygningsmyndighetene.

Tiltakshavere er som oftest :
Privatpersoner
Næringsliv
Offentlige myndigheter
Engasjerte arkitektfirma

Skal man lykkes med å utforme gode estetiske omgivelser er det avgjørende viktig at også disse har en god bevissthet om hva som bidrar til god estetikk.

Mandat

Estetikktutvalget foreslår et mandat som i utgangspunktet er hentet Levanger kommune. Dette har utvalget konkretisert videre i forslag til resultatmål, arbeidsopplegg og budsjett.

Siden estetikktutvalget er et rent politisk utvalg uten særskilt etetikkfaglig kompetanse må utvalgets supplertes med egne fagfolk med slik kompetanse. Utvalgets sekretariat er derfor satt sammen av landskapsarkitekt Kristin Fløystad og arkitekt Elin Lunde, som begge er ansatt i rådhusets Nettverk for arealplan- og byggesak. Tanken er at de begge brukes som sekretariat og faglig støttespiller vedr. intern oppfølging, opplæring og kurs.

Når det gjelder høringsuttaler er rådmannen og utvalget kommet til at det blir vanskelig for ansatte i rådhusets nettverk for plan- og byggesaker å skrive uttaler på vegne av estetikktutvalget som i medias og befolkningens øyne blir oppfattet å være tilstrekkelig objektive.

Det foreslås derfor å leie inn ekstern arkitekt hjelp til høringsuttaler og avisinnlegg.

Finansiering

De samlede kostnader kr. 200 000,- dekkes på følgende måte:

1. Møte og reisegodtgjørelse for utvalget dekkes over konto 10811 921000 1000 og 11600 921000 1000.

2. Kr. 150 000,- til faglig bistand, foredragsholdere og trykksaker innarbeides i første tertiesialrapport 2008.

- 1.

Rådmannens forslag til vedtak:

Planutvalget vedtar å legge etstikkutvalgets forslag til mandat, resultatmål, arbeidsopplegg og budsjett til grunn for estetikkutvalgets arbeid i inneværende valgperiode.

De samlede kostnader kr. 200 000,- dekkes på følgende måte:

2. Møte og reisegodtgjørelse for utvalget dekkes over konto 10811 921000 1000 og 11600 921000 1000.

Kr. 150 000,- til faglig bistand, foredragsholdere og trykksaker innarbeides i første tertialrapport 2008.