



Ringsaker kommune  
Pb 13  
2381 BRUMUNDDAL

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Gunhild Haugum, 62 55 11 91

## Uttalelse til høring - endring av reguleringsplan - område BKB2 i Ringsaker handelspark

Vi viser til brev datert 09.12.2020 med endring av reguleringsplan for Ringsaker handelspark til høring. Formålet med planendringen er å legge til rette for etablering av lokaler for Biltema innenfor området.

Endringsforslaget omfatter delområde BKB2 innenfor reguleringsplanen. Endring av planbestemmelsene omfatter:

- Presisering av hva som omfattes av begrepet plasskrevende varer.
- Parkering på bakkeplan innenfor BKB tillates ikke, det er regulert inn areal for felles parkering.
- Åpner for etablering av en virksomhet/ett varehus for arealkrevende handelskonsept, big box, plasskrevende varegrupper i kombinasjon med annen detaljvarehandel (ikke dagligvare). Minimum 5000 m2 grunnflate, med en vesentlig andel plasskrevende varegrupper.

Planområdet er avsatt til forretningsformål i kommuneplanens arealdel. I henhold til planbestemmelsene til arealdelen skal handel begrenses til plasskrevende varer eller særlig trafikkskapende virksomhet som ikke kan innpasses i senterområdene. For område F1 er det i tillegg presisert at dagligvare ikke tillates, og at det forutsettes høy utnytningsgrad.

I gjeldende reguleringsplan for området er det aktuelle arealet regulert til kombinert formål forretning/kontor/industri/lager/tjenesteyting. I planbestemmelsene til reguleringsplanen er forretningsformål begrenset til kun å omfatte plasskrevende varegrupper og engroshandel.

### Tidligere behandling

Planutvalget i Ringsaker kommune innvilget i sak 060/19 søknad om dispensasjon for etablering av Biltema varehus innenfor Ringsaker handelspark. Det ble gitt dispensasjon for etablering av varehandel (detaljvare) ut over plasskrevende varer.



Fylkesmannen i Innlandet påklagde kommunens dispensasjonsvedtak. Fylkesmannens klage var begrunnet i at vedtaket var i strid med *Statlig planretningslinje for samordna bolig-, areal- og transportplanlegging* og i strid med SMAT-planen (*Fylkesdelplan for samordnet miljø-, areal- og transportutvikling (SMAT) i 6 by og tettsteder og 2 næringsområder i Hamarregionen, 2009 – 2030*), og dermed i strid med viktige regionale strategier for framtidig lokalisering av nærings- og handelsområder.

Ringsaker kommune opprettholdt sitt vedtak, og klagesaken ble oversendt til Fylkesmannen i Oslo og Viken. I brev datert 08.06.2020 gjorde Fylkesmannen i Oslo og Viken følgende vedtak: *Kommunens vedtak av 12.04.2019 i sak 060/19 endres. Fylkesmannen avslår søknad om dispensasjon fra bestemmelse i Reguleringsplan for Ringsaker Handelspark og kryss på fylkesveg 66, vedtatt 31.03.2016. Klagen har ført frem.*

## **Merknader**

Forslag til endring av reguleringsplan for Ringsaker handelspark innebærer at det åpnes for etablering av detaljvarehandel innenfor et område hvor det i kommuneplanens arealdel (vedtatt 2014) og gjeldende reguleringsplan (vedtatt 2016) kun tillates plasskrevende varegrupper og engroshandel.

Biltema har et eksisterende utsalg på Olrudsenteret, innenfor reguleringsplan for Olrud II. Dette er et område som er regulert til forretning/kontor. På grunn av plassmangel ønsker de å flytte og samtidig utvide virksomheten. Det nye arealet innenfor reguleringsplan for Ringsaker Handelspark ligger ca. 500 meter i luftlinje mot nordøst. Det ligger inntil ny E6, og i tilknytning til avkjøring/kryss E6 og Arnkvernvegen.

Ringsaker kommune har i sine vurderinger lagt hovedvekt på følgende forhold når de anbefaler at det skal tillates etablering av detaljvarehandel innenfor planområdet:

- Ny lokalisering har en sentral plassering i regionen, er gunstig i forhold til et regionalt kundegrunnlag, med god tilgjengelighet fra kapasitetssterkt vegnett, E6 og lokalveg, og vil bidra til redusert handelslekkasje
- Varesortimentet med stor andel volumvarehandel/plasskrevende varer krever store bygningsvolum og god tilgjengelighet med bil
- Lokal verdiskaping i form av etableringsinvestering og arbeidsplasser
- Viser til at andre kommuner i Innlandet har godkjent etablering av Biltema innenfor områder regulert til areal- og transportkrevende handel (Lillehammer)/plass- og transportkrevende handel (Elverum)/storhandel og plasskrevende varehandel (Gjøvik), 1,5 til 2,5 km fra sentrum

### Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Formålet med de statlige planretningslinjene er blant annet å legge til rette for utbyggingsmønster og transportsystem som fremmer utvikling av kompakte byer og tettsteder, reduserer transportbehovet og legger til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Om handelsetableringer sier planretningslinjene pkt. 4.5: *Det skal legges til rette for at handelsvirksomhet og andre publikumsrettede private og offentlige tjenestetilbud kan lokaliseres ut fra en regional helhetsvurdering tilpasset eksisterende og planlagt senterstruktur og kollektivknutepunkter.*

Statsforvalteren mener at å legge til rette for detaljvarehandel innenfor det aktuelle området vil være i strid med de statlige planretningslinjene. Etablering av detaljvarehandel utenfor by- og



tettstedssentrum, i områder med lav boligtetthet, vil i all hovedsak være bilbasert og vil ikke bidra til redusert transportbehov.

Det aktuelle området ligger ca. 6 km fra Hamar sentrum. Det ligger inntil ny E6, i tilknytning til avkjøring/kryss E6 og Arnkvernvegen. Kommunen har i sin vurdering lagt vekt på at området har god kollektivdekning og at det er etablert sammenhengende gang- og sykkelvei/fortau til området fra Hamar sentrum. Statsforvalteren vurderer at avstanden tilsier at området ikke er lett tilgjengelig med gange/sykkel, men vurderer kollektivdekningen med utgangspunkt i Hamar sentrum som god.

Ønsket om lokalisering innenfor Ringsaker Handelspark er blant annet begrunnet med at dette er en sentral plassering i Hamar-regionen. Beliggenheten i forhold til boligkonsentrasjoner i regionen som helhet tilsier at en stor andel av kundegrunlaget vil velge bilbasert transport.

Kommunen viser til at en relokalisering av Biltema er nødvendig i og med at dagens lokaler er for små, og ikke egnet til Biltemas konsept og sortiment. Formålet er å øke handelsvolumet fra 2900 m<sup>2</sup> til ca. 7500 m<sup>2</sup>, med utvidet vareutvalg og tjenestetilbud (kafedrift). Det nye konseptet skal bidra til økt markedsandel, også innenfor nye varegrupper.

Relokaliseringen frigjør i tillegg 2900 m<sup>2</sup> handelsareal innenfor Olrud handelspark, og bidrar dermed til en økning i handelsareal for detaljvare i området som helhet. Statsforvalteren mener det er uheldig å legge til rette for det som vurderes som en betydelig økning i detaljvarehandel i dette området.

Ringsaker kommune har lagt vekt på at det er vanskelig å finne hensiktsmessig areal for handelskonsept med det innholdet og volumet Biltema ønsker å etablere. I egen kommune er det tilgjengelig areal til arealkrevende handelskonsept i Brumunddal, men ifølge kommunen er ikke dette et område hvor Biltema ønsker å etablere seg. Statsforvalteren finner ikke at vi kan legge vekt på dette argumentet, da det må være en helhetlig arealutvikling og ikke virksomheters lokaliseringspreferanser som skal styre arealbruken i den enkelte kommune eller region.

#### Fylkesdelplan for samordnet miljø-, areal- og transportutvikling (SMAT) i 6 by og tettsteder og 2 næringsområder i Hamarregionen, 2009 – 2030

De statlige planretningslinjene sier blant annet at en regional helhetsvurdering skal legges til grunn ved lokalisering av handelsvirksomhet. Fylkesdelplanen gir føringer for lokalisering av handelsvirksomhet i Hamar-regionen.

To prinsipper ble lagt til grunn for siste revisjon av fylkesdelplanen, som ble avsluttet i 2009. *For det første at lokalisering av aktiviteter skal skje slik at det gir opphav til minst mulig transport, og for det andre at lokalisering av ny aktivitet foretas på lokaliteter som støtter opp om eksisterende tettsteder heller enn som etablering av nye tettstedsdannelser.* Arealavklaringer i fylkesdelplanen ble gjort etter en diskusjon om *utbyggingsmønster i forhold til et sett med kriterier som skal ivareta stedenes kvalitet og attraktivitet, sikre vernehensyn og effektiv arealbruk med begrenset transportbehov.*

Alle kommunene i Hamar-regionen har innarbeidet føringer fra fylkesdelplanen i sine kommuneplaner, gjennom planbestemmelser til kommuneplanens arealdel.

Etablering av detaljvarehandel innenfor Ringsaker handelspark er i strid med anbefalinger i fylkesdelplanen, og i strid med de forutsetninger som ble lagt til grunn ved revisjon av planen. I fylkesdelplanen er dette området ett av flere som er pekt på i regionen, som aktuelle områder for etablering av plasskrevende varehandel.



Vektlegging av regionale og interkommunale planer er ytterligere forsterket gjennom føringer i *Nasjonale forventning til regional og kommunal planlegging 2019-2023*. Regjeringen understreker her betydningen av regionale og interkommunale planer for å avklare spørsmål som går på tvers av kommunegrenser, blant annet for å motvirke utbyggingsmønster som gir press på verdifulle arealer. Statsforvalteren legger til grunn at dette innebærer at føringer i gjeldende fylkesdelplan skal vektlegges særskilt.

Ringsaker kommune mener at fylkesdelplanen er utdatert og ikke er tilpasset endringer i varehandelen, og da særlig tilrettelegging for arealkrevende handelskonsept/Big box.

Innlandet fylkesting vedtok i juni 2020 *Innlandsstrategien*, planstrategi for nye Innlandet fylke. Planstrategien sier at *Fylkesdelplan for Samordnet miljø-, areal og transportutvikling for Hamarregionen* skal videreføres. For temaet by- og tettstedsutvikling sier planstrategien videre at det skal tilstrebes lik praksis for de to gamle fylkene fram til nye planer om temaet er vedtatt for hele Innlandet.

Vi viser også til *Felles areal- og transportstrategi for Mjøsbyen* vedtatt i mai 2020, som konkretiserer nasjonal politikk i regionen innenfor areal- og transportområdet. Denne strategien bygger også på et omfattende kunnskapsgrunnlag og skal være retningsgivende for planrevisjoner. Av kunnskapsgrunnlagene går det fram at sentrumshandelen er under press, med en økende konkurranse fra sentrumsekstern handel. Strategiene slår fast at med unntak for plasskrevende handel (som trelast, landbruksmaskiner og biler) er det viktig å styre handel til bysentrum. Dette vil styrke sentrum og redusere biltransport for alle som bor i gang-/sykkelavstand til sentrum.

Statsforvalteren mener at man gjennom å åpne for detaljvarehandel innenfor Ringsaker handelspark foregriper en framtidig revisjon av fylkesdelplanen, noe som vil gi føringer for tilsvarende etableringer i Hamar-regionen, og i sammenlignbare områder i Innlandet.

### Presedens

Ny E6 gjennom Hamarregionen ble ferdigstilt i 2020. I den forbindelse er det etablert flere nye kryssløsninger langs den nye hovedfartsåren. I tilknytning til ny E6 og avkjøringer fra denne er det i alle kommunene i regionen lagt til rette for næringsareal med blant annet plasskrevende varehandel, som er sammenlignbare med Ringsaker Handelspark. For Hamarregionen vil vedtak i denne saken gi føringer for den framtidige utviklingen av disse områdene.

Signaler fra andre kommuner i Hamarregionen viser at det er et press på tilsvarende areal langs ny E6, for etablering av handelsvirksomhet og da også detaljvarehandel. Bakgrunnen er blant annet et ønske om å redusere handelslekkasje, og å fange opp et handelspotensiale knyttet til gjennomgangstrafikk.

Ett eksempel på dette er Skavabakken (Innlandsporten) i Stange. I dette området ønsker Stange kommune å legge til rette for økt detaljvarehandel i forbindelse med revisjon av kommuneplanens arealdel for Stange. Her fremmet Statens vegvesen og Statsforvalteren innsigelse til planforslaget, blant annet begrunnet med at detaljvarehandel langs E6 i hovedsak vil være bilbasert. Planen ligger pr. nå til endelig avgjørelse i Kommunal- og moderniseringsdepartementet.

Ved revisjon av byplan for Elverum var etablering av detaljvarehandel ut mot ny rv. 3, Grindalsmoen (Østerdalsporten), grunnlag for innsigelser fra Statens vegvesen og Fylkesmannen i Innlandet. Etter mekling i 2019 ble det enighet om å tillate detaljvarehandel begrenset til 2000m<sup>2</sup> BRA, inkludert nødvendig lager og kontor (1500 + 500 m<sup>2</sup>).



Ved revisjon av kommuneplanens arealdel for Løten, var dagligvareetablering ved ny rv. 3, Ånestad, grunnlag for innsigelser fra Statens vegvesen og Fylkesmannen i Hedmark. Kommunal- og moderniseringsdepartementet godkjent i 2016 arealdelen, med bestemmelser som avgrenset detaljvarehandelsetablering i området til 2000 m<sup>2</sup>.

Statsforvalteren har gjort en vurdering av om det er særskilte forhold i denne konkrete saken som gjør at man unngår uheldig presedensvirkning. Kommunen har lagt vekt på at etableringen er en *relokalisering*, da Biltema allerede er etablert i nærområdet og flytter til et tilgrensende næringsområde.

Statsforvalteren mener at man ved å legge til rette for etablering av arealkrevende handelskonsept, Big box, åpner for en rekke andre selskap som ligger innenfor samme konsept. Det er vanskelig å se hva som skiller Biltema fra sammenlignbare handelsvirksomheter. Dermed kan man raskt komme i en situasjon der å hindre tilsvarende etablering i andre sammenlignbare områder i regionen, og i Innlandet for øvrig, oppfattes som forskjellbehandling. Dersom man åpner for arealkrevende handelskonsept (detaljvarehandel) i sammenlignbare områder i regionen, vil dette bidra ytterligere til en utvikling som er i strid med nasjonale føringer om redusert transportbehov.

#### Andre merknader

I forslag til planbestemmelser er det i pkt. 3.1.1 tatt inn ytterligere presisering av hvilke varegrupper som kan inngå i plasskrevende varer. Statsforvalteren har ingen vesentlige merknader til de formuleringer som er tatt inn. Vi forutsetter at bestemmelsen forstås slik at man da tillater at bilsalg og båtsalg *suppleres* med bildeler og båtdeler, og ikke tillater kun delesalg.

For å kunne åpne for etablering av Biltema innenfor planområdet er det lagt inn et bestemmelsesområde #3, som gjelder delområde BKB2-1. Her tillates en virksomhet/ett varehus for arealkrevende handelskonsept «Big box», hvor det tillates plasskrevende varegrupper i kombinasjon med annen detaljvare (ikke dagligvare). Varehuset skal forhandle en *vesentlig andel* plasskrevende varegrupper.

Statsforvalteren mener at i områder hvor det kan være aktuelt å tillate detaljvarehandel i kombinasjon med plasskrevende, må *vesentlig andel* presiseres nærmere i planbestemmelsene og avgrenses med en maksimum prosentandel eller antall m<sup>2</sup>. Dette for å sikre at salg av plasskrevende varer fortsatt er hovedformål.

#### Samfunnssikkerhet og beredskap

Det er ikke utarbeidet ny analyse av risiko og sårbarhet i forbindelse med forslaget til planendring. Det opplyses i planbeskrivelsen at planendringen i liten grad påvirker innholdet i risiko- og sårbarhetsanalysen som ble utarbeidet som del av reguleringsplanen da den ble vedtatt i 2016. På bakgrunn av at temaet er vurdert, synes samfunnssikkerhets- og beredskapsmessige hensyn å være ivaretatt i forslaget til planendring.

#### **Oppsummering**

Statsforvalteren viser til *T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis*. Rundskrivet klargjør hva som er spørsmål av nasjonal eller vesentlig regional betydning, eller som av andre grunner er av vesentlig betydning på klima- og miljøområdet.



Statsforvalteren mener at planforslaget vil bidra økt transportbehov, og dermed legger til rette for en utvikling som er i strid med sentrale føringer i *Statlige planretningslinjer og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging*. Statsforvalteren mener at planforslaget også er i strid med vesentlige regionale interesser, da reguleringsplanen legger til rette for etablering av varehandel i strid med *Fylkesdelplan for samordnet miljø-, areal- og transportutvikling (SMAT) i 6 by og tettsteder og 2 næringsområder i Hamarregionen, 2009 – 2030*.

Statsforvalteren mener at det er fare for at planforslaget kan få uheldig presedensvirkning. Konsekvensene av dette kan bli et press på etablering av detaljvarehandel på andre lignende næringsareal i regionen, noe som vil få konkrete negative virkninger for de miljøverdiene som *Statlige planretningslinjer og samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* skal ivareta.

Statsforvalteren kan ikke se at det er vesentlige samfunnsmessig nytte knyttet til etablering av detaljvarehandel på dette konkrete arealet. Vi viser også til at kommunen har pekt på alternative områder hvor det kan være aktuelt å tillate denne konkrete etableringen, og hvor en etablering ikke vil ha de samme negative virkninger.

Statsforvalteren viser til *T-2/16 Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis*, og fremmer **innsigelse** til forslag til endring av reguleringsplan for Ringsaker handelspark.

### Samordning av innsigelser

Samordning av statlige innsigelser til kommunale planer er en fast ordning som innebærer at innsigelser fra statlige myndigheter kommer samordnet fra Statsforvalteren til kommunen. Pr. nå er det bare Statsforvalteren som har innsigelse til planforslaget, og samordning er derfor ikke nødvendig. Vi er kjent med at Statens vegvesen har fått utsatt uttalefrist til 12. februar. Behovet for eventuell samordning vil bli vurdert når høringsuttalelse fra Statens vegvesen foreligger.

Med hilsen

Anne Kathrine Fossum (e.f.)  
kommunal og samordningsdirektør

Øyvind Gotehus  
avdelingsdirektør

*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Statens vegvesen

Innlandet fylkeskommune

Norges vassdrags- og energidirektorat Region  
Øst

Postboks 1010 Nordre Ål

Pb. 4404

Postboks 4223

2605

2325

2307

LILLEHAMMER

HAMAR

HAMAR

