



Fræna kommune

6440 ELNESVÅGEN

## Fræna kommune - søknad om samtykke til etablering av møbelvareforretning på Holamyra Næringspark – avgjørelse

Fylkesmannen gir samtykke til etablering av møbelvareforretning på Holamyra Næringspark.

Jeg viser til kommunen sin ekspedisjon av 08.10.2012.

Fræna kommune har i brev datert 08.10.2012 søkt om samtykke til etablering av en møbelforretning på Holamyra Næringspark. Det ble vist til vedtak i PLOK sak 92/2012 om tildeling av tomt til møbelforretning til «Selskap under stiftelse» v/Helge Einar Viken på Holamyra Næringspark og at det var ukjent at etableringen var i strid med forskrift om rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre. Kommunen skriver i søknaden at Holamyra Næringspark ble etablert med formål plasskrevende varer/storhandel i 2006 og ble byggeklart i 2009. Bakgrunnen for etableringa av Holamyra Næringspark var å fange opp etablerte virksomheter i Fræna som ville ha en mer sentral lokalisering for både å fange opp kundene i Fræna og kundene i regionen elles.

Fylkesmannen har i brev av 05.11.2012 bedt om fylkeskommunen sin uttalelse til søknaden.

Fylkeskommunen i Møre og Romsdal har uttalt seg til søknaden fra Fræna kommune i brev datert 19.11.2012. Fylkeskommunen viser til at søknaden mangler vurderinger av utvidelse eller alternativ lokalisering i Elnesvågen sentrum, samt at et samtykke fra fylkesmannen kan gi uheldig presedensvirkningen. Samtidig skriver fylkeskommunen at de ser at en etablering på Holamyra vil gi bedre tilgjengelighet for kunder som ikke disponerer egen bil. Det vises ellers til uttalelsen i sin helhet.

I brev datert 22.11.2012 ble Fræna kommune gitt anledning til å komme med kommentarer til fylkeskommunen sin uttalelse.

Fræna kommune har kommet med kommentarer til fylkeskommunen sin uttalelse samt ytterligere opplysninger til søknaden i brev datert 08.01.2013. Vedlagt brevet er også en uttalelse fra Helge E. Viken datert 26.11.2012.

Fylkeskommunen har fått anledning til å uttale seg på ny etter kommunen sitt brev datert 08.01.2013. Ytterligere kommentar fra fylkeskommunen ble mottatt den 11.01.2013.

Fylkeskommunen skriver blant annet at plasskrevende varer er utfyllende definert i fylkesdelplanen som fylkeskommunen har vist til ved behandling av regulerings-saken. Det bør derfor ikke være grunnlag for misforståelser om hva begrepet plasskrevende varer inneholder.

**Fylkesmannens merknader:**

Omsøkte møbelforretning er planlagt lokalisert på Holamyra Næringspark. På andre siden av hovedvegen ligger en allerede godkjent detaljhandel (Smart Flis og Interiør) med en bygningsmasse på godt under 500 m<sup>2</sup>. I tillegg er fylkesmannen kjent med planer om flytting av dagligvarebutikk i Malmefjorden sentrum, som betjener nærområdet, til Holamyra Næringspark. Når det gjelder sakens bakgrunn vises det til vedtak i Plan – og utviklingsstyret i Fræna kommune under sak PS 92/2012 og fylkesmannens brev til kommunen datert 19.09.2012.

Gjeldende fylkesdelplan for senterstruktur ble vedtatt i Fylkestinget under sak T-56/2004. Etter fylkesdelplanen skal etablering av detaljhandel lokaliseres innenfor sentrumsareal avgrenset i kommuneplan. Møbelvarer regnes som «detaljhandel» i fylkesdelplanen og ikke «plasskrevende vare».

Ved kongelig resolusjon av 27.07.2008 har regjeringen fastsatt forskrift om rikspolitisk bestemmelser for kjøpesentre. Forskriften hadde virkning fra 01.07.2008. Bestemmelsene gjelder for hele landet med unntak av områder hvor det i godkjent fylkesplaner og fylkesdelplaner er tillatt å etablere kjøpesentre. Forskriften gjør fylkesdelplanen juridisk bindende.

Forskriftens § 3 lyder slik;

*«Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner.*

*For områder som ikke omfattes av en slik plan, er det ikke tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et samlet bruksareal på mer enn 3 000 m<sup>2</sup>.*

*Fylkesmannen kan gi samtykke til å fravike bestemmelsen om etablering av kjøpesentre, dersom dette etter en konkret vurdering anses å være forenelig med formålet i § 1.»*

Reguleringsplan for Holamyra næringspark ble vedtatt den 23.10.2006 og har til formål å legge til rette for «storvarehandel/verksted». Begrepet «storvarehandel» er ikke definert i reguleringsplanen og møbelvare er heller ikke omtalt i planomtalen. Begrepet finnes heller ikke i fylkesdelplan for senterstruktur. Det er åpenbart at kommunen som planmyndighet burde ha kjennskap til gjeldende fylkesdelplan og begrepet «plasskrevende vare» og hvilke varegrupper som omfattes av begrepet. Det vises også til brev fra Møre og Romsdal fylke til kommunene i Møre Romsdal om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre og Fylkesdelplan for senterstruktur datert 29.10.2008.

Reguleringsplan for Holamyra Næringspark åpner ikke for «detaljhandel». Omsøkte tiltak er således i strid med forskrift om rikspolitisk bestemmelser for kjøpesentre.

Kommunen har ikke avgrenset sentrum i gjeldende kommuneplan. Fylkesmannen mener likevel at det er klart at beliggenheten til omsøkte møbelforretning, ligger utenfor sentrum i Fræna kommune, som er Elnesvågen sentrum, med en avstand i overkant av 9 km. Omsøkte etablering har også et samlet bruksareal på mer enn 3 000 m<sup>2</sup>.

Etablering av omsøkte møbelvareforretning er således i strid både med forskriftens § 3 første og andre ledd.

Etter forskriftens § 3 tredje ledd, som gjengitt ovenfor, kan imidlertid fylkesmannen gi samtykke til å fravike bestemmelsen om etablering av kjøpesentre. Avgjørende for et slikt samtykke er om etablering av omsøkte møbelforretning på Holamyra Næringspark, etter en konkret vurdering, anses å være forenelig med formålet i forskriftens § 1. Dette innebærer at det ikke skal være rom for vesentlig avvik. Fylkeskommunen skal høres før avgjørelsen tas jf. forskriftens § 4 første ledd siste setning.

Forskriftens § 1 lyder slik;

*«Formålet med denne rikspolitiske bestemmelsen er å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og 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.»*

#### Styrking av eksisterende by- og tettstedssentre

Elnesvågen sentrum er i dag et tydelig kommunesenter i Fræna kommune og hovedtyngden av handelsvirksomheten er lokalisert her. Kommunen er i gang med en pågående områderegulering for Elnesvågen sentrum. Hovedtrekkene i planene er utvidelse av sentrum mot sør, med nye forretningsareal og kulturhus, samt tryggere og bedre utemiljø ved miljøgatetiltak og etablering av torg og møteplasser. En av målsettingene er å skape et mer attraktivt sentrum samt redusere handelslekkasje til Molde.

Det er ikke tvil om at plasseringen/flytting av en møbelvareforretning litt over 9 km fra Elnesvågen sentrum etter fylkesmannen sitt skjønn kan sies å være problematisk i forhold til forskriftens formål om å styrke eksisterende by- og tettstedssentre. Mens en fortsatt lokalisering i Elnesvågen vil kunne medvirke til vedlikehold og fornying av handelsutviklingen i Fræna kommune vil en etablering på Holamyra Næringspark redusere varetilbudet i Elnesvågen sentrum og spre varetilbudet i Fræna kommune. Avstanden vil isolert sett anses som et moment som taler mot at etableringen godkjennes.

Fræna kommune har i sin søknad vist til handels – og næringsanalyser i 1998, 2003 og 2006 som viser en stor handelslekkasje ut av Fræna. Analysene viser en voksende lekkasje i årene 1998 til 2006, men at blant annet møbelhandel har bidratt positivt til «handelsbalansen» i Fræna. Det er klart at en møbelforretning bidrar til å trekke andre enn lokale kunder til sentrum og at en flytting av forretningen således vil være egnet til å redusere

kundegrunnlaget for andre forretninger i sentrum. Det kan også tenkes konsekvenser for andre større bransjeforretninger med et regionalt kundegrunnlag i Elnesvågen.

Avstanden gir imidlertid ikke grunnlag for å konstatere at synergieffektene andre virksomheter i sentrum vil få av denne virksomhetens kundetilfang vil falle helt bort. I forhold til realistisk vekst av et sentrum på størrelse med Elnesvågen sammenholdt med beliggenhet i forhold til større handelsted som f.eks. Molde, er det heller ikke nødvendigvis møbelvare som vil stå for denne veksten. Kommunen skriver selv at de i sitt utviklingsarbeid for sentrum vil prioritere mindre forretninger og spisesteder. Fylkesmannen finner i denne sammenheng å kunne se hen til at innbyggertallet i Elnesvågen og Fræna kommune er i stadig vekst og at en ikke kan se at fjerning av møbelvaretilbudet i Elnesvågen sentrum alene vil svekke handelsutviklingen i Elnesvågen sentrum. Sett hen til størrelsen på omsøkte tiltak kan dette heller ikke sies å være et vesentlig avvik fra forskriftens formål.

Holamyra Næringspark er ikke lagt nær opptil kommunegrenser og konkurrerende handelsted med møbelvare som f.eks. i Molde. Det er således ikke holdepunkter for at omsøkte plassering vil gi uheldig konkurranse på tvers av kommunegrensene og dermed også være i strid med en eventuell ønsket samordnet lokaliseringsspolitikk. Slikt sett er det holdepunkter for at en ved denne etableringen fortsatt vil beholde et regionalt kundetilfang og samtidig sikre innbyggerne i kommunen et godt varetilbud innen rimelig avstand.

Omsøkte plassering alene vil således etter fylkesmannens vurdering ikke nødvendigvis utflyte Elnesvågen sentrum, heller ikke gjøre sentrum vesentlig mindre attraktivt.

#### Effektiv arealbruk

I brev fra Fræna kommune datert 08.01.2013 skriver kommunen at de støtter Helge Vikens argumentasjon om at det pr. i dag ikke finnes egnede og funksjonelle tomter for å utvikle hans virksomhet i/nær Elnesvågen sentrum. Kommunen viser i den sammenheng til informasjon og planmaterieell for Elnesvågen sentrum. Videre bemerker kommunen at virksomhet av omsøkte type er å finne utenfor de umiddelbare sentrumsområdene.

Kommunen skriver også at Viken har vurdert nøye hvilke alternativer han har for lokalisering av sin virksomhet i Elnesvågen og i Fræna ellers. I følge Viken er et eventuelt alternativ til Holamyra Næringspark lokalisering i Molde og ikke en annen lokalisering i Elnesvågen.

At møbler er en stor varegruppe kan være et relevant moment i en slik helhetsvurdering av effektiv arealbruk. Møbelforretningen har i dag et areal på 1300 km<sup>2</sup> i Elnesvågen sentrum og ønsker seg et areal på 3500 km<sup>2</sup>.

Fylkesmannen bemerker at kommunen burde kunne ha belyst arealbruken i Elnesvågen sentrum bedre. Det er likevel også for fylkesmannen vanskelig å se at det i dag finnes egnede lokaler/områder i sentrum for en møbelforretning av omsøkt størrelse. Fylkesmannen kan heller ikke se at kommunen arealbruksmessig har lagt til rette for detaljhandel utenfor sentrum på en slik måte at avstanden til sentrum blir mindre. Fylkesmannen merker seg også kommunens holdning til plassering av virksomheten på Holamyra Næringspark.

### Miljøvennlige transportvalg

Sammenlignet med en plassering i Elnesvågen, vil etablering på Holamyra gi bedre tilgjengelighet for kunder i handelsområdet Eide, Averøy og Molde, som ikke har bil, men som kan bruke regionbussrutene som passerer Holamyra. Det er i kommunens brev datert 08.01.2013 vedlagt en oversikt over dagens møbelomsetning pr. kommune utarbeidet av Harald Viken AS. Innbyggerne i Averøy, Eide og Molde står for henholdsvis 5, 7 og 39 % av møbelsalget. Økt tilgjengelighet er egnet til økt omsetning for denne kundegruppen. For deler av kundegruppen vil omsøkte plasseringen også gi mindre biltransport enn om virksomheten flyttes til Molde. En eventuell etablering i Molde vil også redusere tilgjengeligheten for innbyggerne i Fræna kommune.

Kundegruppen ved eksisterende plassering er regionalt. Ved møbelkjøp besøker kundene ofte flere forretninger for å sammenligne utvalg og pris. Slikt sett er det et moment at omsøkte plassering fører til lettere tilgjengelighet for det regionale kundegruppen. Samtidig vil økt tilgjengelighet for andre regioner og større vareutvalg/lokaler ved omsøkt plassering kunne bidra til økt trafikk fra disse regionene og være uheldig for miljøet.

Fylkesmannen kan likevel ikke se at etablering av omsøkte møbelforretning nødvendigvis vil føre til mer bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for de som ikke disponerer bil.

### Oppsummering:

Fylkesmannen legger til grunn at hovedformålet med forskriften er å styrke by- og tettstedssentrene og unngå byspredning. Det er videre klart at en konsentrasjon av funksjoner i Elnesvågen sentrum vil bidra til å opprettholde et mangfoldig og vitalt sentrum. Utvidingen utenfor sentrumsområdet som følge av omsøkte møbelforretning er imidlertid av avgrenset omfang. Fræna kommune har ikke planlagt arealbruken slik at det i Elnesvågen sentrum foreligger umiddelbare gode løsninger for en reetablering av møbelvareforretningen. Samtidig er det også vanskelig å se at en etablering av en møbelforretning på Holamyra Næringspark, vil komme opp på et slikt nivå at hensynene bak bestemmelsen i § 3 jf. § 1 utelukker at det kan gjøres avvik i denne saken. Dette også sett hen til befolkningsveksten i kommunen og realistiske alternativ til etablering i Holamyra Næringspark. Selv om Holamyra næringspark er ca. 9 km fra Elnesvågen sentrum, er kollektivtrafikktilbudet til nærliggende kommuner godt. En etablering på Holamyra Næringspark legger derfor til rette for økt tilgjengelighet via kollektivtransport. Samtidig vil omsøkte etablering kunne knytte kommunen i sin helhet opp mot et større regionalt marked.

Enkelte moment i denne saken taler utvilsomt mot etablering på Holamyra Næringspark. Etter en samlet vurdering kan fylkesmannen likevel ikke se store regionale negative virkninger ved omsøkt etablering. I forhold til tiltakets størrelse kan ikke avviket anses som vesentlig. Videre kan fylkesmannen heller ikke se at avstanden fra sentrum vil gjøre sentrum vesentlig mindre attraktivt.

Jeg kan derfor ikke se at omsøkte plassering innebærer et vesentlig avvik fra formålsbestemmelsen i forskriftens § 1 og samtykker derfor til tiltaket.

**Fylkesmannens vedtak:**

Med hjemmel i forskriftens § 3 siste ledd gir fylkesmannen samtykke til å fravike rikspolitisk bestemmelse for etablering av møbelforretning på Holamyra næringspark.

Dette vedtaket kan påklages til Miljøverndepartementet innen en klagefrist på 3 uker. En klage skal settes fram til fylkesmannen.

Partene er underretta om vedtaket ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Helge Mogstad (e.f)  
Kst. Direktør

Janne Woie  
Seksjonssjef

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur.*

Kopi:

Selskap under stiftelse v/Helge Viken	Torget 13	6440	ELNESVÅGEN
Fylkeskommunen i Møre og Romsdal	Fylkeshuset	6404	MOLDE