

Vedr. godkjenning av reguleringsendring SM38 Handelsbygg eiendom AS, jf. sak 133/2015

Saken behandles i:	Møtedato:	Utvalgssaksnummer:
Komite for utvikling	01.12.2015	4/2015
Formannskapet	03.12.2015	152/2015
Kommunestyret	17.12.2015	122/2015

Saksbehandler: Hans Christian Haakonsen
Saksmappe: 2014/2439

Forslag til vedtak og politisk behandling

Behandling i Kommunestyret - 17.12.2015

Kommunestyret vedtok enstemmig formannskapets innstilling.

Vedtak i Kommunestyret - 17.12.2015

Formannskapet innstiller ovenfor kommunestyret å godkjenne endring i reguleringsplan SM38 for gbnr 62/78 og del av 62/28 for tilrettelegging for erverv på Søndre, Stokmarknes.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven av 2008 § 12-12.

Behandling i Formannskapet - 03.12.2015

Formannskapet vedtok enstemmig innstillingen fra komite for utvikling.

Vedtak i Formannskapet - 03.12.2015

Formannskapet innstiller ovenfor kommunestyret å godkjenne endring i reguleringsplan SM38 for gbnr 62/78 og del av 62/28 for tilrettelegging for erverv på Søndre, Stokmarknes.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven av 2008 § 12-12.

Behandling i Komite for utvikling - 01.12.2015

Komiteen for utvikling vedtok enstemmig rådmannens forslag til vedtak

Vedtak i Komite for utvikling - 01.12.2015

Komité for utvikling innstiller ovenfor formannskapet:

Formannskapet innstiller ovenfor kommunestyret å godkjenne endring i reguleringsplan SM38 for gbnr 62/78 og del av 62/28 for tilrettelegging for erverv på Søndre, Stokmarknes.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven av 2008   12-12.

--o0o--

Rådmannens forslag til vedtak:

Komité for utvikling innstiller ovenfor formannskapet:

Formannskapet innstiller ovenfor kommunestyret å godkjenne endring i reguleringsplan SM38 for gbnr 62/78 og del av 62/28 for tilrettelegging for erverv på Søndre, Stokmarknes.

Hjemmel for vedtaket er plan- og bygningsloven av 2008 å 12-12.

Vedlegg i saken:

- Vedlegg 1: Uttalelse 18.11.2015 fra tiltakshaver, Handelsbygg AS
- Vedlegg 2: Uttalelse 24.11.2015 fra Stokmarknes handelsstandsforening

Sakens bakgrunn

Det vises til sak 133/2015 av 06.11.2015. Formannskapet fattet følgende vedtak (sitat):

Formannskapet deler rådmannens skepsis til å etablere en dagligvarehandel på Myran, på grunn av at dette kan svekke dagligvarehandelen i sentrum.

På denne bakgrunn bes saken utsatt, og rådmannen bes utrede konsekvensene ved at en eventuell etablering av dagligvarehandel på Myran. Spesielt utredes hva dette har og si for utviklingen av Stokmarknes sentrum.

Fakta i saken

Det vises til sak 133/2015, samt innkomne uttalelser i saken (se vedlegg).

Vurderinger:

Da eksisterende reguleringsplan ble vedtatt av kommunestyret 13.06.2013 ble den samtidig juridisk bindende, og tiltakshaver hadde da en reguleringsplan firmaet kunne foreta sine n ringsinvesteringer i forhold til. Dette ble gjort og Europris ble bygget som den første av de næringsbygg som ønskes oppført. Tiltakshaver har alltid vært åpen på at de ønsker seg en dagligvarebutikk nord for Europris mot fylkesveien, noe det er vist til i tidligere saksfremstillinger. Skulle kommunen ha stoppet en fremtidig dagligvare på Myran burde det vært gjort ved behandling av reguleringsplanen den 13.06 slik at Handelsbygg AS kunne unngå å gjøre sine investeringer.

I saksfremlegget til nevnte kommunestyremøte er saksfremlegget ikke vurdert i forhold til konsekvensutredningsforskriften¹   3, jf. vedlegg 3 siste ledd hva angår vesentlige virkninger for samfunn. Helt konkret ble det ikke vurdert hva handelsetableringen hadde å si for Stokmarknes sentrum.

¹ <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2014-12-19-1726>

Rådmannen vil hevde at vi burde ha visst at det er en sammenheng mellom handelsetableringer utenfor sentrum og handel inne i sentrum, og at førstnevnte kunne gi negativt utslag på sentrumsutviklingen. Forholdet er beskrevet i forskrift om etablering av kjøpesentre, en rekke rapporter som er allment tilgjengelige, via media og ikke minst vår lokale erfaring fra OPUS-saken² på Børøya på slutten av 80-tallet der drivere i sentrum ble aktivt oppfordret til å flytte ut av sentrum til det nye kjøpesenteret. Videre innsigelse fra Nordland fylkeskommune der riktignok det bare var kjøpesenterforskriften som ble det springende punkt, men bakteppet for forskriften ligger i at man skal styrke eksisterende sentrum. Således *kan* det hevdes at saken i sin tid ikke var forsvarlig utredet ved at beslutningsgrunnlaget i forhold til samfunns-messige konsekvenser var noe mangelfullt.

Rådmannens skepsis har sin bakgrunn i handelsanalysen³ for Stokmarknes utarbeidet av konsultentselskapet Rambøll AS. Denne kom etter at reguleringsplanen ble vedtatt.

I kapittel 4 – anbefalinger fremgår følgende råd (sitat):

Eventuelle handelsetableringer utenfor sentrum kan svekke sentrum. Det bør legges vekt på dette hvis det blir aktuelt å etablere mer handel på Myran, der Europris er etablert i dag. Området ligger nesten 2 km fra torget målt langs veg, og vil aldri kunne spille noen rolle som del av et sentrum.

Etablering av handelskonsentrasjoner/ handelssentra utenfor landets byer har lenge vært en velkjent utfordring ved at disse svekker handelen i bykjerner. Dette er da også hovedgrunnen til at den statlige kjøpesenterforskriften fra 2008 i sin tid kom⁴. En viktig hensikt med bestemmelsen er å styrke by- og tettsteds-sentrene. Fylkeskommunene har, i flg. nevnte forskrift anledning til å fastsette regionale bestemmelser, noe som er gjort i fylkesplanens kapittel 7⁵. Det er bare i byer og tettsteder med et handelsomland utover egen kommune at kjøpesentre over 3.000 kvadratmeter kan tillates, og Stokmarknes er ikke definert som slikt. Selv om etableringen rundt Europris er tilpasset- og i tråd med den regionale kjøpesenterforskriften, *kan* forretningsutviklingen på Myran likevel påvirke Stokmarknes sentrum noe som også fremgår av Rambølls rapport.

I TØIs rapport «*Hva kan gjøres for å styrke sentrums attraktivitet som etableringsarena for handel og service?*», i kapittel 6, *Anbefalinger* fremgår følgende (sitat):

Utbygging av eksterne handelsarealer må begrenses. Konkurransen fra handel lokalisert utenfor sentrum svekker mulighetene for å styrke sentrums attraktivitet, og fremstår som en av de største utfordringene for byer som søker å styrke sentrums attraktivitet som etableringsarena for handel og service. Dette er tydelig i casestudien, og det forsterkes av svarene i spørreundersøkelsene. Eksternt lokaliserte handleområder er viktige konkurrenter til sentrum, både når det gjelder kunder og leietakere. Flere steder gir slike utbygginger overetablering av arealer og reduserte leiepriser som bidrar til å svekke sentrumsaktørens økonomi. Gårdeierne er avhengig av god lønnsomhet og høye nok leieinntekter, fordi det er dyrere å drive eiendoms-utvikling og utleie i sentrumsgårder enn i kjøpesentre. En sterk, klar og enkel anbefaling til byer som ønsker å styrke sentrums attraktivitet som etablerings-arena for handel og service er dermed å stoppe eller begrense ny etablering av handelsarealer utenfor sentrum.

Når rådmannen uttrykker sin skepsis med bakgrunn i forannevnte, så er det fordi det er viktig å signalisere til kommunestyret at tiltaket *kan* få negative konsekvenser for sentrumshandelen. Dette burde selvfølgelig vært uttrykt første gangen planen ble behandlet i 2013. Dette ble ikke gjort, og planforslaget ble vedtatt. Rådmannen er

² Hadsel bygdebok, bind II s. 528

³ Rambøll AS: Handelsanalyse Stokmarknes, utarbeidet 25.02.2015.

⁴ Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, FOR-2008-06-27-742

⁵ <https://www.nfk.no/Filnedlasting.aspx?MId1=15319&FilId=20598>

forpliktet til å følge opp kommunestyrets vedtak 13.06.2013 inntil kommunestyret evt. vedtar noe annet. Derfor ble det innstilt positivt i sak 133/2015, og det samme blir gjort nå.

Rådmannen vil videre peke på at vi har et trangt sentrum som gjør det vanskelig å etablere/ drive tidsriktige og moderne dagligvarebutikker, noe som kan medføre at en utvikling utenfor sentrum kan tvinge seg frem etter hvert. I handelsanalysen til Rambøll fremgår at mye av handelen forgår i eldre bygninger og lokaler, som ikke nødvendigvis er optimale verken for kundenes krav eller forretningsdriften. Bykuben kjøpesenter (der Spar holder til) oppleves av Rambøll som trangt og ustrukturert.

I dag er varelevering og parkering de antatt største utfordringer for dagligvarehandelen i sentrum. Vi vet at Rema 1000 i sin tid lette etter nye lokaliteter⁶, og vi vet at Spar/Bykuben tidvis sliter med parkeringsarealer, noe som har medført at de kom med innspill til sentrumsplanen på parkeringsarealer i Markedsgata. Her er altså tegn som kan tyde på at situasjonen for dagligvaredriften i sentrum ikke er optimal. Skal dagligvaredriften i sentrum kunne møte fremtiden må her gjøres tiltak i sentrum, som f.eks. nytt handelsbygg/ oppgradering av eksisterende osv.

Dersom kommunestyret sier nei til etablering av dagligvarehandel vil dette bryte mot tidligere vedtak, og vi kan risikere rettslige etterspill og krav om økonomisk kompensasjon ved at utbygger allerede har investert millioner. Å foreslå at utbygger utnytter dagligvaretomta til noe annet vil sannsynligvis være med å ødelegge for den kalkulerte synergien utbygger har lagt opp i handelskonfigurasjonen på Myran, ved at inntektene og utgiftene blir annerledes. I verste fall er det tenkelig at Europris med årene kan komme til å slite, selv om det første driftsåret har gitt et overskudd over budsjettet. På den andre siden vil et nei kunne verne om dagligvarehandelen i sentrum enn så lenge.

Dersom kommunestyret sier ja til reguleringsendringen vil handelskonfigurasjonen på Myran kunne fortsette, og vi kan få utfordringer i sentrum ved at det er kun de som viser seg som konkurransedyktige som overlever. Ut fra fysiske forhold er det Spar som er mest utsatt ved at parkeringsarealet er sterkt begrenset, og vareleveringen vanskelig.

Økonomiske konsekvenser

Avhengig av hva kommunestyret bestemmer. Et nei til dagligvare på Myran kan medføre betydelige økonomiske konsekvenser for kommunen, et ja kan medføre at dagligvarehandelen i sentrum taper.

Konklusjon

Rådmannens innstilling er den samme som tidligere.

⁶ <http://www.blv.no/hadsel/hva-skal-bukta-brukes-til/s/1-1175899-5548690>

Vedlegg 1 – Uttalelse 18.11.2015 pr. epost fra Handelsbygg AS v/ Tore Arntzen:

Vi viser til behandlingen av reguleringsplan SM38 i Formannskapet i Hadsel Kommune 6. november 2015. Vi registrerer at det er en skepsis til å etablere dagligvarehandel på Myran, da dette kan svekke dagligvarehandelen i Sentrum. Saken ble utsatt og Rådmannen bes utrede konsekvensene ved en eventuell etablering av dagligvarehandel på Myran. I den forbindelse har Handelsbygg som forslagsstiller fått anledning til å opplyse saken. Jeg vil i det nedenstående fremme noen synspunkter som følger:

UTVIKLING AV DAGLIGVAREHANDEL I STOKMARKNES 10 ÅR FREM I TID

	Dagligvare		Utsalgsvare	
	Omsetning pr innbygger	Dekningsgrad (%)	Omsetning pr innbygger	Dekningsgrad (%)
Landet	33255		15502	
Nordland	36323	109	12867	83
Bodø	36677	110	17552	113
Vågan	40161	121	14205	92
Hadsel	31466	95	8755	56
Bø	30067	90	3147	20
Øksnes	29070	87	7834	51
Sortland	44321	133	24562	158
Andøy	31969	96	8732	56
Harstad	37874	114	17470	113

Omsetning per innbygger og dekningsgrad i dagligvare (næringskode 47.1) og "annen butikkhandel" (næringskode 47.7) i 2013.

Som det fremgår av ovenstående tabell (utdrag fra Handelsanalsanalysen for Stokmarknes) bør Stokmarknes ha et klart mål om å øke handelsomsetningen per innbygger. Til tross for mye turister og gjennomgangstrafikk sommerhalvåret, er dekningsgraden på dagligvare 95 % og utsalgsvare 56 %. Det er alltid en sammenheng mellom dekningsgraden for dagligvare og utsalgsvare. Klarer Stokmarknes å øke dekningsgraden på dagligvare, vil dekningsgraden på utsalgsvare også øke. Dette er uavhengig av om nye butikker ligger i Stokmarknes sentrum eller utenfor sentrum. Handelsbygg mener Hadsel Kommune burde ha fokus på en strategi for hvordan øke den samlede handelsomsetningen per innbygger i Stokmarknes, fremfor å fokusere på hvilke varer som kan omsettes hvor.

Ved fremtidige nyetablering eller relokalisering av dagligvarebutikk(er) i Stokmarknes, så vil dagligvarekjedene kreve 1 000 – 1 500 m² lokale, gode varemottak og 50 til 70 parkeringsplasser på samme plan som butikken. Dette vil kreve tomter på 4 000 – 5 000 m². Det kan være krevende å finne/etablere en slik tomt i Stokmarknes sentrum.

Dagligvarekjedene konkurrerer ikke bare på pris og vareutvalg, men også på beste beliggenhet, store funksjonelle lokaler, enkel adkomst for varelevering, kunder og god parkering.

Handelsbygg tror at en eller flere av dagens dagligvarekonsepter i Stokmarknes vil komme til å ønske seg nye lokaler i løpet av 10 år. Det er også sannsynlig at nye dagligvarekjeder kan ønske etablering i Stokmarknes. Handelsbygg tror at Stokmarknes vil se 2 – 3 nye dagligvareåpninger i løpet av de neste 10 år (relokaliseringer eller nyetableringer). I lys av det handelspotensialet Stokmarknes har, må det viktigste være AT disse etableringene kommer, og ikke HVOR de kommer?

Hadsel Kommune bør etter vår mening tilstrebe å tilrettelegge for relokalisering og eventuell nyetablering av butikker der kjedene ønsker det, uavhengig av om dette er i sentrum eller utenfor sentrum.

Relokalisering og nyetablering av store kjedebutikker har mange positive sider for lokalsamfunnet. Ved gjennomføring av slike prosjekter investeres ofte flere ti talls millioner i tomtekjøp, grunnarbeid og bygg. Lokale og regionale leverandører tilkommer betydelige kontrakter og leveranser, slik at prosjektene får positive lokale «ringvirkninger». Nye lange leiekontrakter på 10 – 15 år sikrer mange arbeidsplasser i en like lang periode. Det aller viktigste er at kundene som er innbyggerne i Hadsel Kommune og turister/tilreisende tilkommer et vesentlig bedre butikktilbud innenfor dagligvare. Dette vil øke og styrke handelen lokalt og redusere handelslekkasjen til blant annet Sortland.

NÆRINGS- OG EIENDOMSUTVIKLING KREVER FORUTSIGBARHET

Kommunestyrets vedtak i reguleringsplanen SM38, vedtatt 12.06.13, regulerer tomte som er benevnt F1 i plankartet til dagligvarehandel. Handelsbygg har som en følge av dette vedtaket investert millionbeløp i tomt, regulering, prosjektering og grunnarbeider, for å kunne tilby et godt dagligvareprosjekt på Myran. Endring i reguleringsplan SM38 som nå er under behandling gjelder kun den nordligste delen av tomten, hvor vi ber om at boligformålet blir erstattet med næringsformål. Dagligvarereguleringen på den nordligste delen av tomten ligger uendret i h h t vedtaket datert 13.06.13.

Når Europris signerte leieavtalen med Handelsbygg i 2014, var forutsetningen at Handelsbygg skulle arbeide for en fremtidig dagligvareetablering på naboeiendommen. Europris aksepterte

sågar en beliggenhet i 2. rekke, slik at tomten nærmest veien kunne brukes til dagligvare. Europris og dagligvare konkurrerer på noen varer/varegrupper, men synergieffekten av en god samlokalisering er felles kunder og mer trafikk i begge butikkene. Samlokalisering styrker kundegrunnet, og begge butikkene oppnår høyere omsetning, enn om de hadde ligget alene. Slik bygges robuste handelspunkt som tåler svingninger i markedene og tiltagende konkurranse fra omkringliggende handelspunkt og netthandel. Nærings- og spesielt eiendomsutvikling er ofte lange løp med tidkrevende prosesser. Det er viktig at rammevilkårene for næringsutvikling er faste og forutsigbare over lengre tid. Dette vil tiltrekke ytterligere nærings- og handelsetablering til Hadsel Kommune. Med bakgrunn i ovennevnte håper vi på en snarlig og positiv behandling av planforslaget SM38.

Med vennlig hilsen

*Tore J. Arntzen
Daglig leder*

Vedlegg 2 – Uttalelse 24.11.2015 pr. epost fra Stokmarknes handelsstandsforening

Våre medlemsbedrifter som har sendt inn og som vi har snakket med er skeptisk og begrunner dette med bl.a.:

Medlem 1:

Stokmarknes sentrum har de siste årene mistet mange butikker. Skal man greie å stanse denne negative utviklingen, må man fra et politisk ståsted være villig til å konsentrere nye handelsetableringer i sentrum. Dagligvarehandel trekker kundene til sentrum. Mister vi noen av dagligvarebutikkene våre i sentrum, kan dette få store negative konsekvenser for de øvrige butikkene i sentrum, og for interessen for å etablere nye butikker der. Man kan si det så sterkt at hvis ny dagligvarehandel tillates etablert utenfor sentrum, kan det bli en skjebnesvanger avgjørelse for fremtiden til Stokmarknes sentrum som handelsgate.

Medlem 2 sier:

Hei. Enig med denne. (jfr. medlem 1)

Medlem 3 sier:

Hei, jeg støtterhelt og fullt i dette. (jfr. medlem 1)

Medlem 4 sier:

Ser ingen problem med at det etableres en ny dagligvarebutikk

Medlem 5 sier:

Jeg håper inderlig at kommunens innstilling til saken blir at det ikke tilrådes/godkjennes etablering av matbutikk. En eventuell etablering vil helt klart gå ut over aktiviteten i Stokmarknes sentrum.

Hvis en skal opprettholde et attraktivt sentrum må en bestrebe seg på å beholde dagens butikker, og i tillegg legge til rette for nyetableringer slik at totaltilbudet blir best mulig. En forutsetning for å kunne lykkes med dette er at det også må etableres parkeringsplasser.

Så ut ifra svarene som er kommet inn er skepsisen stor.

Hilsen

Styret i Stokmarknes HF

Edgar Vestgård

Leder