

Statsråden

Fylkesmannen i Nordland
Moloveien 10
8002 BODØ

Deres ref
2006/1718

Vår ref
200703754

Dato

Rana kommune - Innsigelse mot reguleringsplan for Mo industripark vest - Rana kommune

Det vises til oversendelse fra Fylkesmannen i Nordland datert 09.11.2007.

Saken er i henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 2 oversendt Miljøverndepartementet til avgjørelse. Fylkesmannen i Nordland har fremmet innsigelse mot planen fordi den er i strid med fylkesdelplan for Nordland 2004-2007, overordnede kommunale planer og generelle nasjonale føringer.

Miljøverndepartementet stadfester reguleringsplan for Mo industripark vest, under forutsetning av at andelen detaljhandel begrenses til maksimum 3000 m² bruksareal. Det forutsettes blant annet at det opparbeides gode gang- og sykkelvegforbindelser til sentrum og nærliggende boligområder, at det sørges for god tilgjengelighet til kollektiv transport, og at reguleringsbestemmelsene endres slik at kommunens parkeringsvedtekt gjøres til maksimumsnorm for parkering.

Departementet fremhever at reguleringsplanen ikke åpner for et tradisjonelt kjøpesenter, men et handelssenter som hovedsaklig vil tilby store, plasskrevende varer. Mo industripark vest vil hovedsakelig bli et supplement til Mo i Rana sentrum, med beliggenhet ca. 500 m fra ytterkant av sentrumskjernen. Innsigelsen fra fylkesmannen tas etter dette delvis til følge.

Sakens bakgrunn

I tidligere reguleringsplan for Mo industripark (reguleringsplan nr. 286) er det aktuelle

området avsatt til motell og industri/kontor.

I kommunedelplan for Mo og omegn av 03.02.1998 er det aktuelle området avsatt til industri/forretning. Sentrumsfunksjoner forutsettes her etablert innenfor "sentrumskjernen". I utkast til ny kommunedelplan for Mo og omegn er området lagt ut til byggeområde med krav om reguleringsplan.

Kommunedelplan for byutvikling av 18.09.2007 er utarbeidet parallelt med reguleringsplan for Mo industripark vest. Planen redegjør for sentrumsavgrensning, sentrumsfunksjoner og hovedtrekk i forhold til infrastruktur/trafikk. Det fremholdes at et sterkt sentrum er et overordnet mål for kommunen, og at en tradisjonell kjøpesenteretablering utenfor sentrum vil kunne utgjøre en betydelig trussel i så måte. I denne forbindelse påpekes det store utbyggingspotensialet for detaljhandel innenfor definert sentrum. Det vises imidlertid til at visse former for handel ønskes lokalisert utenfor sentrumskjernen. Dette gjelder særlig storkollihandel (biler, møbler, maskiner, byggevarer osv.) og en del verkstedsbasert handel (VVS, EL, blikkenslagere osv.)

Rana kommune vedtok den 28.08.2007 reguleringsplan for Mo industripark vest med reguleringsbestemmelser revidert 22.08.2007, jf. sak 37/07. Planområdet er på 60.000 m² og inngår i Mo industripark. Planen legger til rette for etablering av et nytt bransjesenter med brutto gulvareal inntil 35.000 m². Det aktuelle området er i planen avsatt til forretning/kontor.

I reguleringsbestemmelsenes § 2, bokstav a) fastslås det at området skal benyttes til store, arealkrevende virksomheter. Definisjonen av plasskrevende varer er imidlertid utvidet i forhold til de varegrupper som var omfattet av unntaket i rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder av 08.01.1999 (kjøpesenterstoppen). Andelen detaljhandel er begrenset til maksimum 4000 m². Med detaljhandel menes i denne forbindelse handel med varer som ikke er plasskrevende.

Det aktuelle kjøpesenteret er planlagt lokalisert ca. 500 m fra ytterkant av det området som må anses som sentrumskjernen. Planområdet ligger inntil hovedvegnettet og inngår i Mo industripark, som har mer enn 2000 ansatte. Det er planlagt god gang- og sykkelvegforbindelse til Mo i Rana sentrum.

I kommunens saksfremstilling omtales sentrale temaer, som forholdet til overordnede planer, trafikktredningen, handelsutredningen og forholdet til Mo sentrum. Etter kommunens mening er det noe usikkerhet knyttet til planforslagets konsekvenser for Mo sentrum. Det konkluderes med at forslaget, utover trusselen om svekkelse av sentrum, ikke har negative konsekvenser av betydning.

I kommunens oversendelse til fylkesmannen datert 12.10.2007 fremheves det at kommunen mener det bør være lik praksis i forhold til plasskrevende og transportkrevende varer i hele landet.

Fylkesmannen i Nordland fremmet innsigelse mot reguleringsplanen i brev av 23.05.2007. I innsigelsen vises det til at planforslaget er i strid med fylkesdelplan for Nordland 2004-2007, som fastslår at kjøpesenter for detaljhandel utenfor sentrum ikke bør overstige 3000 m². Etter fylkesmannens mening er planforslaget også i strid med overordnede kommunale planer og nasjonale føringer. Hva gjelder sondringen mellom detaljhandel og plasskrevende varer, legger fylkesmannen til grunn definisjonen i kjøpesenterstoppen (1999-2004).

Fylkesmannen viser videre til at reguleringsplan for Mo industripark vest representerer et nytt konsept i Nordland, og at denne saken derfor har en prinsipiell side i forhold til håndteringen av tilsvarende saker i fremtiden.

Nordland fylkeskommune fremmet innsigelse mot planen i brev av 23.05.2007, idet planforslaget ble ansett å være i strid med kommunens egne planer, samt nasjonal og regional politikk. Innsigelsen ble imidlertid trukket i brev av 21.08.2007 etter at reguleringsbestemmelsene § 2 ble endret slik at planen åpner for detaljhandel på inntil 4000 m². Ifølge fylkeskommunen vil området bli et supplement til og ikke en konkurrent til sentrum. Videre anses planforslaget ikke å være vesentlig i strid med rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging.

Befaring ble avholdt den 08.01.2008 med representanter fra Rana kommune, Nordland fylkeskommune, Fylkesmannen i Nordland, Rana Utviklingsselskap og Miljøverndepartementet.

Miljøverndepartementets vurderinger

Miljøverndepartementets rolle i innsigelsessaker er å avgjøre plansaker der det er konflikt mellom kommunen og statlig fagorgan/fylkeskommune/nabokommune, i dette tilfellet Fylkesmannen i Nordland. Det avgjørende spørsmålet i denne saken er om reguleringsforslaget er i samsvar med nasjonale og regionale føringer for byutvikling og etablering av kjøpesentre.

Miljøverndepartementet viser til St.meld. nr. 26 (2006-2007) *Regjeringens miljøpolitikk og rikets miljøtilstand*. Det understrekes her at den nasjonale politikken for lokalisering av kjøpesentre og andre handelskonsepter ligger fast, og at Regjeringen vil revitalisere de nasjonale politiske føringene som lå til grunn for rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor sentrale deler av byer og tettsteder av 08.01.1999 (kjøpesenterstoppen). Utkast til ny rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre ble sendt på offentlig høring den 21.01.2008. I utkastet foreslås det at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med retningslinjer i godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner. I områder som ikke omfattes av slik plan vil kjøpesentre større enn 3000 m² bruksareal ikke være tillatt.

Bakgrunnen for de nasjonale føringene er ønsket om å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til miljøvennlige transportvalg. Det er et mål å 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.

Som oppfølging av kjøpesentersstoppen (1999-2004) er det utarbeidet fylkesplaner og fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av handel og service. Dette er planer som er utviklet gjennom et omfattende samarbeid mellom fylkeskommunen, fylkesmannen, regionale myndigheter, kommunene og det lokale næringsliv.

Fylkesdelplan for Nordland 2004 - 2007 fastslår at etablering eller utvidelse av kjøpesenter med et bruksareal over 3000 m² ikke bør tillates utenfor sentrumskjernen i Mo i Rana. Fylkesdelplanen er retningsgivende for kommunal og statlig planlegging og virksomhet i fylket, og ble godkjent av Miljøverndepartementet den 02.07.2004.

Miljøverndepartementet finner at etablering av detaljvarehandel i den størrelsesorden som planforslaget åpner for er i strid med ovennevnte nasjonale føringar og målene og retningslinjene i fylkesdelplan for Nordland 2004-2007. Det vises til *Arealpolitiske retningslinjer* der det fastslås at fylkesdelplanen erstatter kjøpesentersstoppen (1999-2004).

Miljøverndepartementet finner etter dette ikke å kunne godkjenne at reguleringsbestemmelsene åpner for detaljhandel på mer enn 3000 m² bruksareal. Med detaljhandel menes her handel med varer som ikke er plasskrevende.

Miljøverndepartementet er kritisk til at reguleringsbestemmelsene åpner for salg av plasskrevende varer utover de varegrupper som var omfattet av unntaket i kjøpesentersstoppen (1999-2004). Etter en konkret vurdering finner departementet likevel å kunne godkjenne de foreslåtte varegruppene, dvs. biler/motorkjøretøyer/bilrekvisita, landbruksmaskiner, trelast/andre større byggevarer, salg fra planteskoler/hagesentre, elektrovarer, møbler og engrosvarer. Med engrosvarer menes varer for videresalg fra grossist til detaljist eller annen profesjonell bruker. Det er i vurderingen lagt avgjørende vekt på at det aktuelle kjøpesentret foreslås lokalisert nært Mo i Rana sentrum, dvs. ca. 500 m fra ytterkant av det området som anses som sentrumskjernen. Det forutsettes at reguleringsbestemmelsene § 2, bokstav a) endres slik at den foreslåtte opplistingen av varer som anses som plasskrevende blir uttømmende, og at dette fremgår uttrykkelig. På denne måten vil reguleringsbestemmelsene bli et godt styringsmiddel som bidrar til forutsigbarhet. Videre forutsettes det at kommunen er tilbakeholden med å tillate andre områder for handel med plasskrevende varer i kommuneplanen, slik kommunen ga uttrykk for på møtet i forbindelse med befaringen den 08.01.2008. En samlokalisering

av handel med plasskrevende varer vil kunne være transportreduserende og gi muligheter for utvikling av gode kollektivløsninger.

Undersøkelser utført av Transportøkonomisk Institutt (TØI) viser at det er en klar sammenheng mellom kjøpesentres lokalisering og bilandel. Kjøpesentre som er lokalisert i sentrale deler av byer og tettsteder, i nærheten av kollektivknutepunkter, bidrar til at flere kan gå og reise miljøvennlig. Redusert bruk av personbil er nødvendig for å nå det langsiktige målet om en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og reduksjon klimagassutslippene.

Departementet forutsetter at det opparbeides gode gang- og sykkelvegforbindelser til sentrum og nærliggende boligområder, og at det sørges for god tilgjengelighet til kollektiv transport med holdeplass nærmest mulig kjøpesenterets hovedinngang. Med god tilgjengelighet for kollektivreisende, syklende og gående, forutsettes det at reguleringsbestemmelsene endres slik at kommunens parkeringsvedtekt blir maksimumsnorm, i stedet for minimumsnorm for parkering. Dette innebærer at antall parkeringsplasser begrenses til 1 plass pr. 50 m² bruksareal, dvs. en begrensning på maksimum 700 parkeringsplasser. Det forutsettes at det i den videre planleggingen legges opp til en effektiv arealutnyttelse, blant annet ved at kommunen vurderer å stille krav om at deler av parkeringsdekningen skal være under bakken. Departementet minner i denne forbindelse om at parkeringsarealet inngår i beregningen av bebyggd areal (BYA) etter teknisk forskrift § 3-12.

Departementet anbefaler at Rana kommune aktivt bruker ulike virkemidler i planleggingen for å styrke bysentrum i Mo i Rana som et tyngdepunkt for handel og kultur.

Etter en samlet vurdering finner Miljøverndepartementet etter dette å ta innsigelsen fra fylkesmannen delvis til følge.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 27-2 finner Miljøverndepartementet å kunne stadfeste reguleringsplan for Mo industripark vest, under forutsetning av at andelen detaljhandel begrenses til maksimum 3000 m² bruksareal.

Miljøverndepartementet ber Rana kommune om å endre plankartet og reguleringsbestemmelsene i samsvar med forutsetningene i dette vedtaket.

Departementets vedtak innebærer at det gjøres endringer i planen. I henhold til plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 2 kan departementet, etter at kommunen er gitt høve til å

uttale seg, gjøre de endringer i planen som finnes påkrevd. Miljøverndepartementet har informert Rana kommune om de aktuelle endringene.

Om kunngjøring av reguleringsplanen vises til reglene i plan- og bygningsloven § 27-2 nr. 3 første ledd.

Rana kommune anses orientert om departementets vedtak ved kopi av dette brevet.

Med hilsen

Erik Solheim

Kopi:

Rana kommune

Nordland fylkeskommune