



## Saksutskrift

Arkivsak-dok. 22/02350-12  
Saksbehandler Hans Christian Haakonsen

Saksgang	Møtedato	Saksnummer
Hadsel kommunestyre	21.06.2023	43/23
Hovedutvalg Teknisk	13.06.2023	42/23
Hadsel formannskap	15.06.2023	56/23

## Sluttbehandling, mindre reguleringsendring for BØ37 Hadsel handelspark

### Hovedutvalg Teknisk har behandlet saken i møte 13.06.2023 sak 42/23

#### Møtebehandling/votering

Repr. Knut Granlund (MOS) fremmet følgende tilleggsforslag  
Teknisk Hovedutvalg innstiller til Formannskapet å avslutte detaljregulering av BØ37 og opprettholder allerede vedtatt reguleringsplan i henhold til tidligere kommunestyrevedtak.  
Trakk senere forslaget og fremmet i stedet alt. 3 i kommunedirektørens innstilling

1. Kommunestyret tar ikke søknaden fra Polar Oil AS til følge fordi tiltaket kan få uheldige følger for handelen i Stokmarknes sentrum. Som følge av dette fjernes dagligvare i kommunedirektørens forslag til reviderte planbestemmelser, jf. nr. 4.1.5 bokstav b
2. Kommunestyret tar innspill fra Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune til følge fordi det er nødvendig å ha et gyldig rettslig grunnlag for senere forvaltning av reguleringsplanen
3. Kommunestyret vedtar øvrige foreslåtte endringer i reviderte planbestemmelser slik at de blir i samsvar med kart- og planforskriften.

Ved alternativ votering mellom kommunedirektørens innstilling og alt 3, ble alt. 3 enstemmig vedtatt

#### Hovedutvalg Teknisk vedtak/innstilling

1. Kommunestyret tar ikke søknaden fra Polar Oil AS til følge fordi tiltaket kan få uheldige følger for handelen i Stokmarknes sentrum. Som følge av dette fjernes dagligvare i kommunedirektørens forslag til reviderte planbestemmelser, jf. nr. 4.1.5 bokstav b
2. Kommunestyret tar innspill fra Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune til følge fordi det er nødvendig å ha et gyldig rettslig grunnlag for senere forvaltning av reguleringsplanen
3. Kommunestyret vedtar øvrige foreslåtte endringer i reviderte planbestemmelser slik at de blir i samsvar med kart- og planforskriften.

--o0o--

### Hadsel formannskap har behandlet saken i møte 15.06.2023 sak 56/23

#### Møtebehandling/votering

Repr. Trude Lind (Sp) fremmet følgende alternativt forslag til vedtak:

1. Kommunestyret tar innspill fra Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune til følge og korrigerer planbestemmelsenes kap. 4.1.5 slik at bestemmelsen blir lovlig og ikke bransjediskriminerende
2. Kommunestyret tar, som konsekvens av vedtakets punkt 1 søknaden fra Polar Oil AS til følge gjennom at formålet dagligvarer tillates som underformål
3. Kommunestyret vedtar øvrige foreslåtte endringer i reviderte planbestemmelser

Ved alternativ votering mellom innstillingen fra Hovedutvalg teknisk og det framlagte forslaget fr Sp, ble Hovedutvalg teknisk sin innstilling vedtatt med 5 stemmer (Ap, MOS, Rødt; V) mot 2 stemmer (Sp, H).

### **Hadsel formannskaps vedtak/innstilling**

1. Kommunestyret tar ikke søknaden fra Polar Oil AS til følge fordi tiltaket kan få uheldige følger for handelen i Stokmarknes sentrum. Som følge av dette fjernes dagligvare i kommunedirektørens forslag til reviderte planbestemmelser, jf. nr. 4.1.5 bokstav b
2. Kommunestyret tar innspill fra Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune til følge fordi det er nødvendig å ha et gyldig rettslig grunnlag for senere forvaltning av reguleringsplanen
3. Kommunestyret vedtar øvrige foreslåtte endringer i reviderte planbestemmelser slik at de blir i samsvar med kart- og planforskriften.

--o0o--

### **Hadsel kommunestyre har behandlet saken i møte 21.06.2023 sak 43/23**

Hadsel Ap har følgende forslag:

Vårt forslag er å følge kommunedirektøren sitt opprinnelige forslag til vedtak.

1. Kommunestyret tar innspill fra Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune til følge og korrigerer planbestemmelsenes kap. 4.1.5 slik at bestemmelsen blir lovlig og ikke bransjediskriminerende.
2. Kommunestyret tar, som konsekvens av vedtakets punkt 1 søknaden fra Polar Oil AS til følge gjennom at formålet dagligvarer tillates som underformål
3. Kommunestyret vedtar øvrige foreslåtte endringer i reviderte planbestemmelser.

### **Votering**

Ved alternativ votering mellom Formannskapetets innstilling (alt 3) og det framlagte forslaget fremmet av Ap, (alt 4), ble formannskapetets innstilling vedtatt med 16 stemmer (4 H, 3 V, 4 MOS, 2 Rødt, 1 MDG, 1 Frp, 1 Sp, mot 7 stemmer (4 Ap, 3 Sp) for alt 3.

### **Hadsel kommunestyres vedtak**

1. Kommunestyret tar ikke søknaden fra Polar Oil AS til følge fordi tiltaket kan få uheldige følger for handelen i Stokmarknes sentrum. Som følge av dette fjernes dagligvare i kommunedirektørens forslag til reviderte planbestemmelser, jf. nr. 4.1.5 bokstav b
2. Kommunestyret tar innspill fra Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune til følge fordi det er nødvendig å ha et gyldig rettslig grunnlag for senere forvaltning av reguleringsplanen
3. Kommunestyret vedtar øvrige foreslåtte endringer i reviderte planbestemmelser slik at de blir i samsvar med kart- og planforskriften.

--o0o--

### **Kommunedirektørens innstilling**

1. Kommunestyret tar innspill fra Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune til følge og korrigerer planbestemmelsenes kap. 4.1.5 slik at bestemmelsen blir lovlig og ikke bransjediskriminerende.
2. Kommunestyret tar, som konsekvens av vedtakets punkt 1 søknaden fra Polar Oil AS til følge gjennom at formålet *dagligvarer* tillates som underformål
3. Kommunestyret vedtar øvrige foreslåtte endringer i reviderte planbestemmelser

### **Vedlegg:**

Vedlegg 1 - innspill fra Vestrem AS på vegne av Polar Oil AS

Vedlegg 2 - tidligere innspill fra fylkeskommunen og Statsforvalteren

Vedlegg 3 - nåværende områdereguleringplan for Hadsel handelspark

Vedlegg 4 - reviderte planbestemmelser etter høring

Vedlegg 5 - handelsanalyse 2022 Stokmarknes

### **Referanser i saken**

Plan- og bygningsloven § 12-7 *Bestemmelser i reguleringsplan*<sup>1</sup>

Kart- og planforskriften, FOR-2009-06-26-861<sup>2</sup> jf. vedlegg 1 i forskriften

Regjeringens reguleringsplanveileder<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Se Lovdata [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL\\_2-4-3#KAPITTEL\\_2-4-3](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-4-3#KAPITTEL_2-4-3)

<sup>2</sup> Se Lovdata <https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2009-06-26-861>

<sup>3</sup> Se Regjeringen <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplan/id2928063/>

## Bakgrunn

Handelsbygg holding AS søkte 31/10-2022 Hadsel kommune om mindre planendring av områdereguleringplan for Hadsel handelspark fra 2019. De ønsker å etablere en dagligvareforretning innenfor området. De har tidligere forsøkt å få slik butikk etablert nord av Europris, men har fått til svar fra kjedene at det er for langt unna sentrum. Planbestemmelsene for handelsparken på Børøya er i midlertid til hinder for slik etablering, og derfor har de søkt kommunen om endring. Saken har vært på høring og her er innkommet 3 innspill.

## Saksfremstilling

Jf. saksfremstilling i sak 17/23 i hovedutvalget for teknisk samt sak 27/23 i Hadsel formannskap.

### Innspill:

Brev datert 3/5-2023 fra Polar Oil AS (jf. vedlegg 1)

Brev fra Nordland fylkeskommune og Statsforvalteren i Nordland (jf. vedlegg 2)

### Nåværende reguleringsplan:

Områderegulering uten krav om detaljregulering. Hovedformål: *Kombinert bebyggelse og anleggsformål* som er i samsvar med kart- og planforskriftens vedlegg 1.

## Kommunedirektørens vurdering

### Innledning:

Årsaken til at her er innkommet en søknad er planbestemmelsenes kap. 4.1.5 bokstav b nr. II. Her står det at dagligvare ikke er tillatt, og det er denne de søker endret slik at de kan gå videre med planene. Formannskapet ville ikke imøtekomme dette, dog ble planendringene likevel lagt ut på høring av hensyn til en annen foreslått endring som går på krav om detaljregulering. Statsforvalteren og fylkeskommunens gjennomgang viser for øvrig at planbestemmelsenes kap. 4.1.5 bokstav b er i strid med kart og planforskriften.

### Motstrid i bestemmelser vs. kart- og planforskriften, jf. kap. 4.1.5 bokstav b nr. I & II:

- Statsforvalteren anbefaler Hadsel kommune i sitt brev 2/3-2023 å foreta en helhetlig vurdering av hvilke underformål som tillates innenfor BKB1, herunder at en ikke går lenger enn det kart- og planforskriften åpner opp for. Det kan skilles mellom plasskrevende varer og detaljhandel, og det kan åpnes opp for dagligvarer selv om annen detaljhandel ikke tillates. Videre fremgår det at: *Bestemmelsens konkretisering av varegrupper som ikke tillates innenfor planområdet, er i henhold til det som er sagt ovenfor ikke tillatt. Det å forby virksomhet som kommer i direkte konkurranse med tilsvarende virksomheter andre steder i kommunen, er det heller ikke grunnlag for.*
- Nordland fylkeskommune på sin side uttaler i brev 1/3-2023 at *gjeldende og foreslåtte bestemmelser er uklare og ikke får hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7. Det bes derfor om tydelige bestemmelser om hvilke virksomheter som tillates innenfor formålet «forretninger», uten utelukkelse av spesifikke bransjer. Nordland fylkeskommune mener dermed at det ikke kan utelukkes noen bransjer innen detaljhandel slik det står i gjeldende og foreslåtte bestemmelser. Slik det er foreslått å endre gjeldende bestemmelser åpner muligheten for etableringen av dagligvareforretning, men utelukker fortsatt noen varegrupper innen detaljhandel dvs. «bekledningsprodukter, sportsutstyr, bokhandlere, multivarebutikker med bredt vareutvalg, eller annen virksomhet som kommer i direkte konkurranse med tilsvarende virksomheter i Stokmarknes sentrum». Nordland fylkeskommune mener at det å utelukke disse bransjene innenfor detaljhandel ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7.*

Tillate formål i forskriften er gjengitt i tabell under. I reguleringsplanen er angitt *Kombinert bebyggelse og anlegg*, dvs. at alle formål under denne hovedkategorien i utgangspunktet er tillatt. Dog er her foretatt en avgrensning i planbestemmelsens kap. 4.1.5 bokstav b og det er denne som reageres på.

Arealformål	Kommuneplan	Reguleringsplan
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	x	x
bolig/forretning		x
bolig/forretning/kontor		x
bolig/tjenesteyting		x
bolig/kontor		x
forretning/kontor		x
forretning/kontor/industri		x
forretning/industri		x
forretning/kontor/tjenesteyting		x
forretning/tjenesteyting		x
næring/tjenesteyting		x
kontor/lager		x
industri/lager		x
kontor/industri		x
kontor/tjenesteyting		x
Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål		x

- Note: Formålet *forretninger* kan kategoriseres i *plasskrevende varehandel*, *annen detaljvarehandel*, eller *dagligvarer*, jf. reguleringsplanveileder fra KMD<sup>4</sup>, jf. s. 95/96. Formålet *industri* kan også være aktuelt å se på, i og med at en lokal entreprenør ønsker å etablere sin base her. I veilederen er dette formålet ikke kategorisert slik som *forretninger*. Dog kan vi avgrense konsekvensene av industri ved hjelp av f.eks. støykrav noe som er gjort i kap. 4.1.5 bokstav a i vedlagte reviderte forslag til planbestemmelser.

Gjeldende reguleringsbestemmelsene 4.1.5 for Hadsel handelspark:

#### 4.1.5 Fellesbestemmelser (§ 12-7 nr. 4):

- Næringsvirksomheter som etableres i området må ikke produsere støy over grenseverdiene i nasjonal støyretningslinje i forhold til boligbebyggelsen sørøst for planområdet.
- Typer næringsvirksomhet, forretning og tjenesteyting i området:
  - Det tillates mindre industrivirksomhet, produksjons- og servicebedrifter, spesialforretninger, entreprenør og anleggsbedrifter, engros, lager, distribusjon, kontor og verksteds- og håndverksbedrifter.
  - Det tillates ikke detaljhandel for salg av nærings- og nytelsesmidler som dagligvarebutikker, spesialbutikker for mat og drikke og kiosker. Ei heller detaljhandel for bekledningsprodukter, sportsutstyr, bokhandlere, multivarebutikker med bredt vareutvalg, eller annen virksomhet som kommer i direkte konkurranse med tilsvarende virksomheter i Stokmarknes sentrum
  - Regional bestemmelse for etablering av kjøpesenter skal legges til grunn

I bokstav b punkt ii ligger bestemmelsen som var tenkt å «verne» sentrumshandelen i Stokmarknes. Denne reagerer overordnet myndighet på:

- Statsforvalteren skriver at (sitat): «*Det å forby virksomhet som kommer i direkte konkurranse med tilsvarende virksomheter andre steder i kommunen, er det heller ikke grunnlag for*».
- Fylkeskommunen skriver at (sitat): «*Nordland fylkeskommune mener at det å utelukke disse bransjene innenfor detaljhandel ikke har hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-7*».

Løsningen er, for å få et rettsgyldig hjemmelsgrunnlag for fremtidige vedtak jf. krav fra overordnet myndighet, at en vasker 4.1.5 bokstav b opp mot kart- og planforskriften og gjeldende statlig reguleringsplanveileder. Herunder fremsetter kommunedirektøren, med bakgrunn i uttalelsene fra fylkeskommunen og Statsforvalteren, et nytt forslag til ordlyd i kap. 4.1.5 bokstav b:

***b) Følgende kombinerte formål tillates: Forretninger herunder plasskrevende varehandel og dagligvare. Kontor, lager, tjenesteyting og industri.***

Her ligger et politisk handlingsrom: Dersom man ikke ønsker dagligvare i handelsparken kan dette fjernes i forslaget over, noe kommunedirektøren fraråder. Dersom man heller ikke ønsker industri kan også dette fjernes, også dette frarådes.

#### Innspill fra Polar Oil AS:

Sitat: *Formannskapet har i sak 27/23 vedtatt å beholde reguleringsbestemmelse pkt 4.1.5 b) gjennom å avvise planadministrasjonens forslag til endring. Plan-administrasjonen påpeker i samråd med Statsforvalteren og fylkeskommune at planens bestemmelse med begrensinger i type handel utover detaljvare og plasskrevende varehandel er bransjediskriminerende og i strid med Plan- og Bygningslovens bestemmelser.*

*Vi støtter planadministrasjonens vurdering og ber kommunen vurdere den juridiske gyldigheten av vedtaket og forslaget til videreføring av gjeldende bestemmelse. De stilles videre spørsmålstegn ved planadministrasjonens forslag om å innføre krav om detaljreguleringplan i gjeldende områdereguleringplan. Gjeldende plan har detaljerte*

<sup>4</sup> Se Regjeringen <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/reguleringsplan/id2928063/>  
Dokumentnr.: 22/02350-12

funksjons- og volumkrav som gir gode rammer for å kunne behandle søknad om tiltak. En detaljreguleringsplanprosess er svært ressurskrevende for både kommunen, overordnet planmyndighet og forslagsstillerne. Tidsperspektivet for en detaljreguleringsplan er normalt ca. 2 år. En bestemmelse som foreslått vil utsette mulige etableringer tilsvarende. Polar Oil AS har basert seg på gjeldende reguleringsplan og prosjektert nye bygg med aktuelle etablerere med planlagt innsending av rammesøknad i sommeren 2023. Den foreslåtte bestemmelsen er således til hinder for den igangsatte arbeidsplassutviklingen på Børøya i et kortsiktig perspektiv.

Oppsummering:

Vedtak i sak 17/23 (Hovedutvalg Teknisk) og 27/23 (Formannskapet) bes vurdert i samråd med overordnet planmyndighet og gjeldende reguleringsplan bes tilpasset Plan- og bygningslovens gjeldende bestemmelser. Det bes vider om at kommunen vurderer å skjerpe bestemmelsene og krav til hvilke forhold som skal utredes og foreligge sammen med rammesøknad og gjennom slike bestemmelser unngå tid- og ressurskrevende detaljreguleringsplanprosesser før Børøya Handelspark kan bebygges med nye virksomheter.

Kommunedirektøren takker for innspill og gir det følgende behandling: Innledningsvis ønskes juridisk vurdering av vedtakets gyldighet. Kommunedirektøren oppfatter det slik at innspillshaver sikter til kap. 4.1.5. Vurderingen er gjort i foregående kapitler og her er foreslått en ny planbestemmelse, og innspillet på dette punktet er dermed ivaretatt. Videre er innspillshaver skeptisk til innføringen av et detaljreguleringskrav, både fordi man mener at områdereguleringen er god nok og kravet om detaljregulering er ressurskrevende og vil ta tid. Kommunedirektøren har foreslått krav om detaljregulering fordi:

- Vi har samme krav på Børøya industriområde og Stokmarknes miljøhavn. Det ulovfestede likhetsprinsippet slår derfor inn.
- Enkelte tiltak vil få ringvirkninger som må avbøtes, her må spesielt pekes på trafikksikkerhet, støy og støv. I forhold til etablering av dagligvare vil dette kunne gi ringvirkninger i forhold til trafikk, noe også fylkeskommunen påpeker i sitt innspill. Dette må evt. avbøtes. I så måte vil det ikke være rett at kommunen må betale for utredninger og evt. avbøtende tiltak som knytter seg til dette forhold og private etableringer forøvrig. Kommunedirektøren mener at den/de som utløser ringvirkninger må selv betale gjennom detaljregulering.
- Så siktes til rammesøknader, og at krav til utredninger kan komme her. Kommunedirektøren kan forstå at dette kan være tidsbesparende og dermed viktig for næringslivet, på den andre siden bør viktige emner som kan gi negative ringvirkninger først og fremst avklares på plannivå slik at man får en helhetlig vurdering herunder at alle kan komme med sin mening. Forhaster vi oss kan dette medføre et underskudd av både merdemokrati og politisk involvering.

#### Endring av ordlyd i bestemmelse 4.1.5 bokstav p, Krav om detaljreguleringsplan:

Jf. 150 kvm. fritaket som er foreslått (tiltak under 150 kvm. fritas for reguleringskrav): Her er hovedregelen at det foreligger et krav om reguleringsplikt dersom et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf. pbl. § 12-1 tredje avsnitt<sup>5</sup>. Hva som er vesentlig utdypes i Ot.prp. nr. 51 (1987-88)<sup>6</sup> s. 53-54:

- Tiltaket i seg selv utløser det
- Og/eller om konsekvensene det kan gi vil fremkalle vesentlige endringer i det bestående miljø, eller utløse behov for andre tiltak mv. som samlet sett kan gi større virkninger.
- Og hensynet til å gi offentligheten adgang til å gjøre sine synspunkter gjeldende. Visse tiltak vil alene i kraft av størrelsen utløse reguleringsplikt. I andre tilfeller kan tiltak som i seg selv ikke er så store, men som plasseres i sårbare områder utløse reguleringsplikt. Slike sårbare områder vil f.eks. være områder med særlig verdifullt kultur- og/eller naturlandskap, områder preget av bevaringsverdig bebyggelse.

Vi skal merke oss det siste som går på tiltakets størrelse og virkningene. Således har vi intet juridisk hold i å sette en grense på 150 kvm. I lys av dette innrømmer kommunedirektøren at foreslåtte bestemmelse første gang saken ble fremmet for politisk nivå blir feil, og at 150 kvm. fritaket bør fjernes. Forslag til ny ordlyd i bestemmelsenes 4.1.5 bokstav p:

**p) Krav om detaljreguleringsplan:**

**Det stilles krav om detaljreguleringsplan for tiltak som kan få vesentlige virkninger for**

<sup>5</sup> Se Lovdata [https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL\\_2-4-3#KAPITTEL\\_2-4-3](https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-4-3#KAPITTEL_2-4-3)

<sup>6</sup> Se Stortinget [https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Stortingsforhandlinger/Lesevisning/?p=1987-88&paid=4&wid=c&psid=DIVL195&pgid=c\\_0010](https://www.stortinget.no/no/Saker-og-publikasjoner/Stortingsforhandlinger/Lesevisning/?p=1987-88&paid=4&wid=c&psid=DIVL195&pgid=c_0010)

*miljø og samfunn. I detaljeringsplan skal også svares for tiltakets forhold til gående, syklende og motorisert ferdsel og evt. avbøtende tiltak som tiltakshaver må iverksette for å forebygge ulemper.*

I en slik bestemmelse vil det være en vurdering av kommunen i hvert tilfelle om her kreves reguleringsplan eller ikke ut fra Ot.prp. nr. 51.

#### Feil lovhenviisning i overskrift 4.1.5 Fellesbestemmelser (§ 12-7 nr.4)

Etter kommunedirektørens skjønn er det feil å knytte overskriften til nr. 4 da det er flere numre i § 12-7 som tjener hvert sitt formål. Forslag til ny ordlyd:

#### *4.1.5 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg*

Dette er også i samsvar med nasjonal mal for utarbeidelse av regulerings-bestemmelser<sup>7</sup>.

#### Nye kapitteloverskrifter for den enkelte fellesbestemmelse som knyttes til aktuelt nummer i § 12-7:

I samsvar med nasjonal mal for utarbeidelse av reguleringsbestemmelser innføres kapitteloverskrifter for den enkelte fellesbestemmelse m/ lovhjemmel slik:

- Bokstav a som gis overskriften: *Støykrav, jf. 11-7 nr. 3.* For øvrig inntas krav om fagkyndig vurdering, og støyvurdering i anleggsfasen.
- Bokstav b som gis overskriften: *Tillatte formål, jf. § 12-5 nr. 1*
- Bokstav c som gis overskriften: *Restriksjonskrav Stokmarknes lufthavn, Skagen jf. luftfartslovens §§7-13*
- Bokstav d som gis overskriften: *Terrengbehandling, jf. § 12-7 nr. 4*
- Bokstav e som gis overskriften: *Overvannshåndtering, jf. § 12-7 nr. 4*
- Bokstav f strykes som eget punkt og tekst overføres til bokstav a
- Ny bokstav f som gis overskriften: *Universell utforming, jf. § 12-7 nr. 4*
- Ny bokstav g som gis overskriften: *Estetisk utforming, jf. § 12-7 nr. 4*
- Ny bokstav h som gis overskriften: *Beplantning, jf. § 12-7 nr. 4*
- Ny bokstav i som gis overskriften: *Midlertidig bruk av arealer, jf. § 12-7 nr. 1*
- Ny bokstav j som gis overskriften: *Parkering, jf. § 12-7 nr. 7*
- Ny bokstav k som gis overskriften: *Kjeller, jf. § 12-7 nr.1*
- Ny bokstav l som gis overskriften: *VAO, jf. § 12-7 nr.10*
- Ny bokstav m som gis overskriften: *Energi, nettstasjon og bredbånd, jf. § 12-7 nr. 10*
- Ny bokstav n som gis overskriften: *Renovasjon, jf. § 12-7 nr. 4*
- Ny bokstav o som gis overskriften: *Krav om detaljreguleringplan, jf. § 12-7 nr.*
- Kap. 4.2 gis overskriften: *Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*

#### Politisk handlingsrom

Herunder følger en oppstilling av politisk handlingsrom så langt kommunedirektøren kan se. Listen trenger ikke være utfyllende:

<b>Alternativ 1 – La bestemmelsene være, ikke imøtekomme søknaden</b>	
Fordeler	Ulemper
<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Vi går frem som før og er forutsigbare</i></li><li>• <i>Ikke krav om detaljregulering noe potensielle aktører kan se som en fordel fordi de da sparer tid og penger</i></li><li>• <i>Vi opprettholder vernet om Stokmarknes sentrum</i></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <i>Planbestemmelsene i kap. 4.1.5 er i strid med kart og planforskriften. Og dermed kan de ikke brukes som hjemmelsgrunnlag noe som er helt sentralt å få med seg.</i></li><li>• <i>Bransjediskriminering noe som er ulovlig</i></li><li>• <i>Uten detaljregulering kan vi få «hipp-som happ» etableringer som bare ser på seg selv og ikke virkningene for miljø og samfunn for øvrig</i></li><li>• <i>Vi stanser utviklingen med dagligvarehandel i randsonene og i nærheten av boligområdene stikk i strid med anbefalinger i den nye handelsanalysen</i></li></ul>
<b>Forslag til vedtak i formannskapet:</b>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Formannskapet tar ikke søknaden fra Polar Oil AS til følge fordi tiltaket kan få uheldige følger for handelen i Stokmarknes sentrum</li><li>2. Formannskapet tar heller ikke innspill fra Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune til følge fordi det er nødvendig å beskytte handelen i Stokmarknes sentrum.</li></ol>	

<sup>7</sup> Se Regjeringen [https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan\\_bygningsloven/planlegging/veiledning/maler\\_planprosess/id2413265/](https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan_bygningsloven/planlegging/veiledning/maler_planprosess/id2413265/)  
Dokumentnr.: 22/02350-12

3. Planbestemmelsene opprettholdes slik kommunestyret tidligere har vedtatt	
<b>Alternativ 2 – La bestemmelsene være, imøtekomme søknaden</b>	
<b>Fordeler</b>	<b>Ulemper</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi legger opp til en skjerpet konkurranse i markedet som kan komme innbyggerne til gode</li> <li>• Vi får en dagligvare-etablering i randsonen og nært boligbebyggelse, noe handelsanalysen anbefaler. I flg. analysen bidrar ikke dagligvare i vesentlig grad til sentrums-utviklingen og dermed er risikoen lav</li> <li>• Ikke krav om detaljregulering noe potensielle aktører kan se som en fordel fordi de da sparer tid og penger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Planbestemmelsene i kap. 4.1.5 er fortsatt i strid med kart og planforskriften. Og dermed kan de ikke brukes som hjemmelsgrunnlag noe som er helt sentralt å få med seg.</li> <li>• Fortsatt bransjediskriminering ovenfor øvrige bransjer noe som er ulovlig</li> <li>• Det hevdes at ny dagligvare i handelparken gir uheldige virkninger for handelen i Stokmarknes sentrum</li> <li>• Uten detaljregulering kan vi få «hipp-som happ» etableringer som bare ser på seg selv og ikke virkningene for miljø og samfunn for øvrig</li> </ul>
Forslag til vedtak i formannskapet:	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Formannskapet tar søknaden fra Polar Oil AS til følge fordi tiltaket kan få positive virkninger for markedskonkurransen, noe som kan komme innbyggerne til gode.</li> <li>2. Formannskapet tar ikke innspill fra Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune til følge fordi det er nødvendig å beskytte den øvrige handelen i Stokmarknes sentrum.</li> <li>3. Planbestemmelsene opprettholdes slik kommunestyret tidligere har vedtatt</li> </ol>	
<b>Alternativ 3 – Endre bestemmelsene, men ikke imøtekomme søknaden</b>	
<b>Fordeler</b>	<b>Ulemper</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi opprettholder vernet om Stokmarknes sentrum</li> <li>• Vi får en oppdatert plan i forhold til lov og forskrift, og dermed et bedre hjemmelsgrunnlag for fremtidige saker</li> <li>• Krav om detaljregulering gir oss bedre kontroll over utviklingen i området</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi stanser utviklingen med dagligvarehandel i randsonene og i nærheten av boligområdene stikk i strid med anbefalinger i den nye handelsanalysen</li> <li>• Krav om detaljregulering kan medføre at aktører ser det som en ulempe fordi de da må bruke mer tid og penger</li> </ul>
Forslag til vedtak i kommunestyret:	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kommunestyret tar ikke søknaden fra Polar Oil AS til følge fordi tiltaket kan få uheldige følger for handelen i Stokmarknes sentrum. Som følge av dette fjernes dagligvare i kommunedirektørens forslag til reviderte planbestemmelser, jf. nr. 4.1.5 bokstav b</li> <li>2. Kommunestyret tar innspill fra Statsforvalteren i Nordland og Nordland fylkeskommune til følge fordi det er nødvendig å ha et gyldig rettslig grunnlag for senere forvaltning av reguleringsplanen</li> <li>3. Kommunestyret vedtar øvrige foreslåtte endringer i reviderte planbestemmelser slik at de blir i samsvar med kart- og planforskriften</li> </ol>	
<b>Alternativ 4 – Endre bestemmelsene, og imøtekomme søknaden</b>	
<b>Fordeler</b>	<b>Ulemper</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vi legger opp til en skjerpet konkurranse i markedet som kan komme innbyggerne til gode</li> <li>• Vi får en dagligvare-etablering i randsonen og nært boligbebyggelse, noe handelsanalysen påpeker.</li> <li>• Vi får en oppdatert plan i forhold til lov og forskrift, og dermed et bedre hjemmelsgrunnlag for fremtidige saker</li> <li>• Krav om detaljregulering gir oss bedre kontroll over utviklingen i området</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ved å tillate dagligvare kan noen hevde at dette svekker Stokmarknes sentrum</li> <li>• Krav om detaljregulering kan medføre at aktører ser det som en ulempe fordi de da må bruke mer tid og penger</li> </ul>
Forslag til vedtak i kommunestyret:	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kommunestyret tar søknaden fra Polar Oil AS til følge og endrer kap. 4.1.5 slik kommunedirektøren har foreslått og følgelig tillates etablering av dagligvare i Hadsel handelpark</li> <li>2. Kommunestyret vedtar øvrige foreslåtte endringer i reviderte planbestemmelser</li> </ol>	

#### Kommentar:

Kommunedirektørens juridiske vurdering av disse fire alternativene er at 1 og 2 er de mest ytterliggående ved at de ikke tar hensyn til rettsreglene, noe som ikke er å anbefale. Nr. 3 er mildere og medfører rettsgyldighet da man her bare tar vekk formålet dagligvare, noe som er lov. I nr. 4 tar man derimot til følge tiltakshaver, utfra at man tror at skjerpet

markedskonkurranse vil være et gode for innbyggerne, og at plassering i randsonen vil være den beste løsningen for fremtiden, jf. handelsanalysen.

### **Miljøkonsekvenser**

Allerede vurdert i opprinnelig plan

### **Økonomikonsekvenser**

Allerede håndtert

### **Andre konsekvenser**

Allerede vurdert i opprinnelig plan

## **Konklusjon**

Kommunedirektøren skal påse at saker som legges frem for politisk behandling er *forsvarlig utredet* jf. kommuneloven § 13-1 tredje avsnitt. Dette innebærer at utredningen skal gi et *faktisk og rettslig* grunnlag for å treffe vedtak.

I dette tilfellet legger kommunedirektøren frem reviderte planbestemmelser der det *rettslige* grunnlaget er gjennomgått, kontrollert, korrigert og dermed i samsvar med lov, forskrift og uttalelser fra overordnet myndighet. Hva angår det *faktiske* grunnlaget legges til grunn følgende:

- *Faglige vurderinger:* I handelsanalysen fra 2022 utført av firmaet *Vista analyse* da denne ansees som mest faglig sikkert, sammenlignet med meningsytringer.
- *Konkurransmessige vurderinger:* I flere tidligere saker fremgår det at Hadsel kommune ønsker konkurranse i næringslivet til gunst for kundene. Slik markeds-tenking er helt vanlig i Norge. Konkurranse medfører også at noen faller fra og nye kommer til, og dermed vil det bli både forandringer og nyutviklinger. Aktørene er i det minste avhengig av en bærekraftig bunnlinje og da må en være i takt med etterspørselen. Mange ønsker å kapre markedsandeler, og blir konkurransen hard nok kan det i ytterste konsekvens medføre at det bare står igjen en vinner – og det er ikke alltid gunstig for kundene. Kommunedirektøren mener at sannsynligheten for dette er liten.
- *Vurderinger i forhold til sentrumsutviklingen:* På generelt grunnlag hevder kommunedirektøren at dagligvarekonsepter ønsker å optimalisere bruken av sitt lokale maksimalt, bl.a. vil det være mer lønnsomt å ha hyller med varer på en vegg fremfor vinduer. De blir da lagerlignende lukkede «bokser» som i liten grad henvender seg til omgivelsene annet enn via skilt, flyers i posten og internett-annonsering. Selv om man kan treffe kjenninger på butikken er den først og fremst plassen der vi henter varer. Videre er dagligvare parkerings-krevende, og genererer mye til/fra-trafikk i tillegg til at de forsynes jevnlig med varer fra lastebiler som krever mye plass. I handelsanalysen omtales dette, og det anbefales heller å ha dagligvarer i randsonene og nært boligfeltene.

Etter en samlet vurdering vil kommunedirektøren derfor tilrå Alternativ 4.