



# Eidsvoll kommune

## Plan

Deres ref:  
Vår ref.: 2016/903/HMS  
Dato: 13.12.2016  
Saksbehandler: Hans Martin Scharning

Eidsvoll Handelspark AS, c/o Advokatfirmaet  
Jegersberg  
Bestumstubben 11  
0281 OSLO

### DELEGERT VEDTAK

## Dispensasjon fra reguleringsplan Myrer industriområde - gbnr. 59/37,41, 43, 61, 63 og 61/44

I henhold til delegert myndighet fattes følgende vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 19-2 gis det dispensasjon fra reguleringsplan for Myrer industriområde, stadfestet 08.06.1978, for arealformålet Industri til også å omfatte plasskrevende varehandel innen bransjene møbel, byggevarer og hagesenter for de omsøkte eiendommene. Det presiseres at opplistingen av bransjer er uttømmende.

Som hovedbegrunnelse for dette gis at reguleringsplanen er av eldre dato og at området i hele perioden siden planen ble vedtatt har blitt benyttet til slik handel, samt at dette er i tråd med forestående planarbeid og regionale retningslinjer.

Det settes som vilkår at eiendommene reguleres i samsvar med dette, samt at eventuelle krav fra offentlige vegmyndigheter knyttet til trafikksystemet gjennomføres som påkrevd.

#### Begrunnelse for vedtak:

Nedenfor gis mer informasjon om saksopplysninger, regelverket og en redegjørelse for vurderingene som ligger til grunn for vedtaket.

#### Saksopplysninger:

Eidsvoll kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra reguleringsplan for Myrer industriområde, stadfestet 08.06.1978, fra Eidsvoll Handelspark AS.

Saken gjelder søknad om dispensasjon fra reguleringsplanformål industri- og lagerformål til også å omfatte bransjene møbel, byggevarer og hagesenter. Det søkes dispensasjon fra reguleringsplanens planformål, da bestemmelsene i den gjeldende reguleringsplanen ikke konkretiserer formålet ytterligere.

Det heter i bestemmelsene § 2 at: «Anleggenes *art*, utforming og plassering skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet, som kan fastsette at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til bestemte deler av arealet eller til andre industristrøk. Myrer ligger mellom Eidsvoll sentrum og E6. Det er ca. 2 km fra E6 og ca. 3,5 km fra Eidsvoll sentrum Sundet. På Myrer har det i løpet av de siste 40-50 år utviklet seg en

**Avsenderadresse.:**  
Rådhusgata 1  
2080 Eidsvoll  
**Telefon:** 66107000  
**Telefaks:** 66107001  
**E-post:**  
post@eidsvoll.kommune.no

**Besøksadresse.:**  
  
**Dir.telefon.:**  
**Telefaks:**

**Bankkonto:**  
1637.07.06313  
7855.05.02371 (skatt)  
**Org.nr.:**  
964 950 113  
**Internettadr.:**  
www.eidsvoll.kommune.no

**IBAN:**  
NO3916370706313  
NO2178550502371  
**BIC-adr.:**  
DNBAOKK  
DNBAOKK

kombinasjon av landbruksvirksomhet, boligeiendommer, produksjonsvirksomhet, kommunal virksomhet, forretningsvirksomhet og idrettsaktivitet. Møbelvarehuset Bohus har også vært etablert på feltet en årrekke.

Av søkers søknad fremgår følgende:

*«Tiltakshaver søker herved om dispensasjon for sine eiendommer fra industri- og lagerformålet i reguleringsplanen for Myrer i Eidsvoll kommune med plan ID: 0237034. Søknaden gjelder en utvidelse av reguleringsformålet til også å gjelde varehandel for plasskrevende virksomheter, samt en utvidelse av parkeringsbestemmelsen i tråd med fylkesmannens krav. Søknaden gjelder den tidligere industrieiendommen med gnr 59, bnr. 37, 41, 43, 61, 63 og gnr. 61, bnr 44 i Eidsvoll Kommune.»*

Videre skriver søker at:

*«Tiltakshavers eiendommer har de senere år blitt brukt til flere virksomheter som faller innunder varehandel og varehandel for plasskrevende virksomheter. I utgangspunktet var dette en videreføring av industri, møbel og kjøkkenproduksjonen som fant sted på eiendommen, ved at det ble åpnet fabrikkutsalg av møbler og kjøkkeninnredninger. Senere utviklet det seg til salg av byggevarer og andre virksomheter som kjøkkenforretning, flere andre små og store virksomheter med kjøp og salg av varer, verkstedsvirksomheter og lagervirksomheter, etter samtykke fra Eidsvoll kommune. I tillegg drives det som nevnt tidligere et godt etablert Bohus varehus som har ligget på Myrer Industriområde i mer enn 50 år, og var etablert på Myrer med varehandel lenge før gjeldende reguleringsplan ble vedtatt. Varehandel har derfor en lang tradisjon på Myrer.»*

På forespørsel fra Eidsvoll kommune har søker i prosessen presisert at søknaden gjelder følgende: *«Konkret ønsker vi dispensasjon for plasskrevende varehandel innen bransjene møbel, byggevarer og hagesenter.»*

Søknaden har blitt nabovarslet den 27.04.2016, og er sendt aktuelle regionale myndigheter. Det har kommet inn en merknad fra nabo Jørgen Preststulen, gbnr. 61/17 – Myrersvingen 48. Preststulen peker i sin merknad på flere forhold knyttet til området som helhet. Merknaden blir ikke gjengitt i sin helhet her, men administrasjonen vil vise til at de forhold som tas opp i merknaden knytter seg opp i mot de utfordringene i området som har utløst behovet for en oppdatering av gjeldende plan og som områdeplanen vil ta tak i. Det gjelder bl.a. vegsystemet i hele området. Vi ser ikke at det er forhold i merknaden som berører dispensasjonssøknaden direkte, men merknadene til Preststulen vil bli tatt med videre i arbeidet med områdeplanen.

Regionale myndigheter viser til at området må utvikles i samsvar med regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus, rett virksomhet på rett sted R10. Det vises videre til at området må benyttes til begrenset type forretninger og at det må presiseres konkret hvilke det gjelder.

### **Vurdering:**

I følge pbl. § 19-2 kan ikke dispensasjon gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurderingen av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Kommunen bør heller ikke dispensere fra planer, lovens bestemmelser om planer og forbudet i § 1–8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Området er for tiden under planlegging. Eidsvoll kommune har startet opp med en områdeplan som også omfatter de omsøkte eiendommene. Dagens regulering er gammel og utdatert, så det er behov for en avklaring av formål for tiltakshavers eiendommer før endelig

planvedtak for områdeplanen. Bakgrunnen for at dette må avklares er at utvikling og bruk av eiendommene per i dag står på vent, og at det er stor etterspørsel etter spesielle typer næringsareal. Kommunen ønsker en utvikling der aktiviteten på Myrer er supplerende for Eidsvoll sentrum, og ikke konkurrerer med dette.

De nevnte eiendommene har blitt benyttet til de omsøkte formål tidligere. Dette gjelder også naboeiendommer i planområdet. Området har tradisjon for å huse slike virksomheter, selv innen dagens regulerings situasjon.

Det blir viktig å videreføre målsettinger i Regional plan for areal og transport (retningslinje R10 rett virksomhet på rett sted) vedrørende vurdering av hva slags virksomhet som kan etableres på området. En videreutvikling av området vil være for eksempel etablering av plasskrevende varehandel som har moderat arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter, som forretninger med salg trelast, andre større møbel- og byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Dette er i tråd med det pågående planarbeidet.

Kommunen legger til grunn retningslinje R10, rett virksomhet på rett sted, til grunn for vurderingene i denne saken. En dispensasjon som omsøkt synes også å være i tråd med regionale myndigheters signaler. I tillegg legges offentlige myndigheters uttalelser/innspill til planprogram/planarbeid for områdeplanen til grunn.

#### **Konklusjon:**

Eiendommene beliggende på Myrer har blitt benyttet til de omsøkte formål tidligere. Dette gjelder også naboeiendommer i planområdet. Området har tradisjon for å huse slike virksomheter, selv innen dagens regulerings situasjon. Dagens reguleringsplan er gammel og bestemmelser og arealformålsbeskrivelsen er tynn. Det vurderes samlet sett til at reguleringsplanens formål/intensjon ikke blir vesentlig tilsidesatt og vilkårene for å gi dispensasjon er tilstede.

De omsøkte bransjene er også i tråd med rammene i det forestående planarbeidet for området, samt føringene i retningslinje R10. Det er av stor betydning for kommunen at disse arealene blir benyttet på mest mulig hensiktsmessig måte. Det vurderes derfor til at fordelene er klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon for disse tre bransjene.

#### **Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages jr. forvaltningsloven §§ 28 og 29, med klagefrist 3 uker etter mottak av dette brev. Eventuell klage framsettes skriftlig for Eidsvoll kommune.

Med hilsen

Tonje Valborg Bekkadal Eik  
virksomhetsleder

Sissel Pettersen  
plansjef

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi av vedtaket sendes:

Statens vegvesen Region øst  
Akershus fylkeskommune  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
Jørgen Preststulen



# Eidsvoll kommune

## Plan

Deres ref:  
Vår ref.: 2016/903/MFO  
Dato: 08.02.2019  
Saksbehandler: Markus Forsberg

EIDSVOLL HANDELSPARK AS  
Myhrersvingen 12  
2080 EIDSVOLL

Att. Lars Kjell Tomren

## DELEGERT VEDTAK

### **Søknad om dispensasjon fra formål i reguleringsplanen for Myrer industriområde - salg innenfor varegruppen biler, gbnr. 59/37, 59/43 og 61/44.**

#### **Virksomhetsleders avgjørelse**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 gis det midlertidig dispensasjon fra reguleringsplanen *Myrer industriområde*, vedtatt 08.06.78, for etablering av butikkjeden Thansen – hvilket åpner opp for plasskrevende varehandel innen varegruppen biler. Den midlertidige dispensasjonen gjelder inntil den blir avløst av ny vedtatt områdeplan for Myrer.

Som hovedbegrunnelse for dispensasjonen gis at gjeldende reguleringsplan er av eldre dato og at området i hele perioden siden planen ble vedtatt har blitt benyttet til slik handel. En finner også at det er en klar overvekt av fordeler knyttet til å gi dispensasjon, disse er: (a) Thansen som handelskonsept har en tydelig plasskrevende profil og anses egnet til den plasseringen som er omsøkt, (b) Thansen vil ikke utkonkurrere og svekke sentrumshandelen med henvisning til deres varesortiment og (c) Thansen vil kunne bidra til å få ned antall lange handelsreiser til andre kommuner i kraft av å etableres i Eidsvoll.

## **1 Saksopplysninger**

### **1.1 Bakgrunn**

Eidsvoll kommune har mottatt søknad om dispensasjon fra Eidsvoll handelspark AS, datert 23.11.18. De søker om dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for etablering av T. Hansen Gruppen AS sin kjede «Thansen». Det søkes om dispensasjon fra planformålet *industri/lager*, da bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan datert 08.06.78 ikke konkretiserer formålet ytterligere. Eidsvoll kommune har i tidligere vedtak datert 13.12.2016 gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for at Eidsvoll Handelspark AS kan etablere plasskrevende varehandel innenfor varegruppene *møbel*, *byggevarer* og *hagesenter*. Det ble i vårt vedtak presisert at listen over bransjer er uttømmende. Søknad og vedtak tilhørende denne saken, følger som vedlegg.

På bakgrunn av vårt vedtak om dispensasjon fra industri- og lagerformål til formålet plasskrevende varehandel den 13.12.16, har tiltakshaver vært i prosess med å utvikle et

**Avsenderadresse.:**  
Rådhusgata 1  
2080 Eidsvoll  
**Telefon:** 66107000  
**Telefaks:** 66107001  
**E-post:**  
post@eidsvoll.kommune.no

**Besøksadresse.:**  
  
**Dir.telefon.:**  
**Telefaks:**

**Bankkonto:**  
1637.07.06313  
7855.05.02371 (skatt)  
**Org.nr.:**  
964 950 113  
**Internettadr.:**  
www.eidsvoll.kommune.no

**IBAN:**  
NO3916370706313  
NO2178550502371  
**BIC-adr.:**  
DNBAOKK  
DNBAOKK

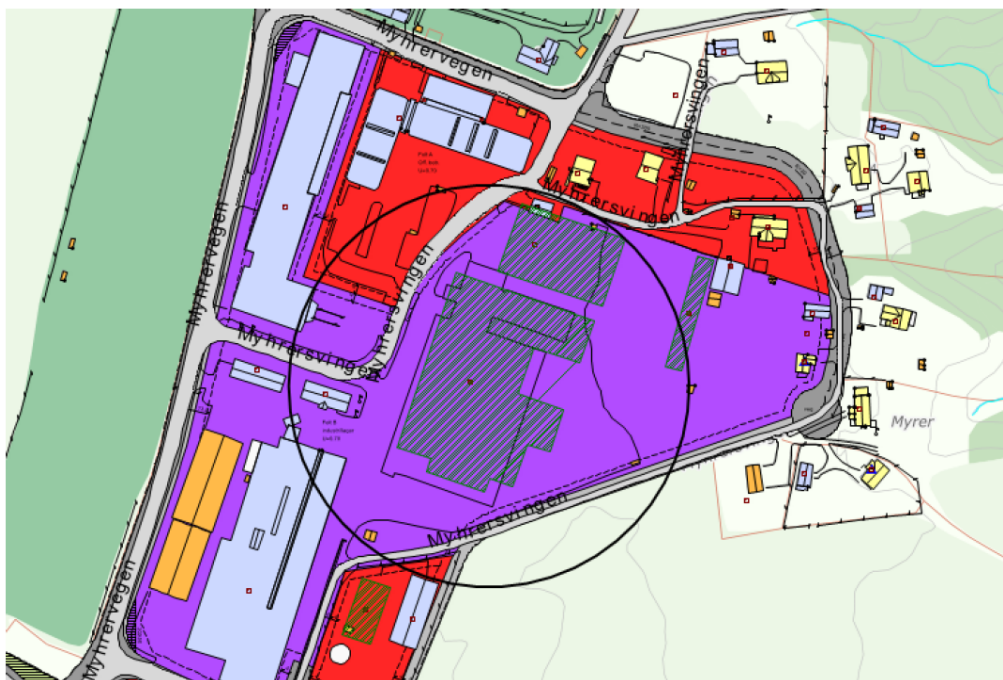
nytt handelsparkkonsept på Myrer. Konseptet for den nye handelsparken er salg fra aktører med hovedfokus på plasskrevende varer innenfor bygg- og boligsegmentet. Foruten Bohus-Leto møbler som har eksistert på området i en årrekke, har nye forretninger allerede kommet til i handelsparken. Disse er Byggmax (byggevarer) og Jem & Fix (byggevarer og møbler). Jysk (møbler) og Rusta (byggevarer og møbler) skal også flytte inn i handelsparken etter hvert. Det er fremdeles noe lager- og industrivirksomhet igjen på planområdet, - der Moelven AS står som den største aktøren i så henseende med produksjon av lister. Ellers består planområdet av brannstasjon, kommunale omsorgsboliger, et kommunalt administrasjonsbygg, idrettsanlegg (kunstgressbane m.m.) samt 6-7 private boligeiendommer med delvis beliggenhet innenfor planområdet.

## 1.2 Beskrivelse av tiltak

Tiltakshaver skriver i søknad datert 23.11.18:

*Alle aktørene i de nye byggene, med ett unntak, ligger innenfor dispensasjonen. [red.anm. - innenfor vilkårene i vårt dispensasjonsvedtak av 13.12.16] Virksomheten til den aktøren som er unntaket ligger imidlertid innenfor definisjonen av plasskrevende varehandel. Dette dreier seg om T. Hansen-gruppen med sin butikkjede Thansen. Det er en dansk kjede som i hovedsak selger motorkjøretøy (moped, motorsykler, ATV og sykler/el-sykler), dekk, felger, skibokser, bildeler og tilhørende bil/båt-rekvisita. Dette går som sagt inn under begrepet plasskrevende varehandel og er således i tråd med forslaget i ny reguleringsplan.*

*Eidsvoll Handelspark AS bygger 7700m<sup>2</sup> «nye» næringsarealer på Myrher, som erstatter eksisterende bygninger som er revet og sanert. I tillegg er det ca. 7000 m<sup>2</sup> eksisterende næringsarealer i «Bohus Leto-bygget». Totalt blir dette 14 700 m<sup>2</sup> næringslokaler som skal benyttes til plasskrevende varehandel og lager. Lokalet vi nå søker dispensasjon for og som T Hansen-gruppen skal benytte, er 1000 m<sup>2</sup>. Dette er det siste og minste lokalet som skal tas i bruk i de nye byggene som Eidsvoll Handelspark AS bygger. Det utgjør under 7 % av det totale handelsarealet på Myrher og derfor en liten andel av det arealet som skal benyttes til plasskrevende varehandel.*



Figur 1: Området som er under utvikling til handelspark. Gjeldende reguleringsplan under.

### 1.3 Høringsuttalelser

Saken ble i brev datert 18.12.18 sendt på en offentlig begrenset høring til fylkesmannen, fylkeskommunen og vegvesenet. Alle instansene har avgitt uttalelse innen høringsfristen.

#### 1.3.1 Statens vegvesen (17.01.19)

Statens vegvesen vil ikke påklage et eventuelt vedtak om dispensasjon fra reguleringsplan for Myrer industriområde for etablering av forretning for salg av motorkjøretøy, sykler, bilrekvisita med mer dersom kommunen vurderer at fordelene ved å gi dispensasjon vil være klart større enn ulempene ved å gi dispensasjon.

Vegvesenet har for øvrig betenkeligheter med at kommunen har gitt tillatelse til etablering av forretninger før det foreligger en vedtatt reguleringsplan med rekkefølgebestemmelser, da formålet med evt. senere vedtatte rekkefølgebestemmelser i praksis vil bortfalle som virkemiddel hvis ny bebyggelse allerede er på plass. «Dersom kommunen gir tillatelser til etablering av forretninger på Myrer industriområde før det er vedtatt ny reguleringsplan for Myrer med rekkefølgebestemmelser, så er det mulig at det ikke vil bli anlagt fortau langs Myrervegen og kryssingssted/venteøy for gående over fv. 181.»

Vegvesenet påpeker også at de ble først informert om kommunens forrige vedtak fra 2016 (dispensasjon for etablering av forretninger innen møbler, byggevarer og hagesenter) da vegvesenet mottok ny søknad om dispensasjon i anledning høringen av denne saken. Vegvesenet mottok altså aldri noen formell kunngjøring av forrige dispensasjonsvedtak.

*Kommentar: Tas til orientering. I og med at kommunen har gitt tillatelse til etablering av forretninger før vedtak av reguleringsplan, vil opparbeidelse av trafiksikkerhetstiltakene måtte adresseres gjennom en utbyggingsavtale. Det er i alle parter interesse at disse tiltakene opparbeides, spesielt for tiltakshaveren bak Eidsvoll handelspark. At vegvesenet aldri ble underrettet om vedtaket er en feil av administrasjonen som beklages.*

#### 1.3.2 Fylkesmannen i Oslo og Viken (28.01.19)

Fylkesmannen frarådet innvilgelse av den forrige dispensasjon fra 2016 i brev av 16.12.16 med den begrunnelse at handel med eventuelle plasskrevende varegrupper på Myrer bør utredes i reguleringsarbeidet, og mener det er svært uheldig om kommunen gir ytterligere dispensasjon for etablering av handel i området.

Fylkesmannen skriver at for at en forretning skal anses å tilhøre varegruppen *biler* må hovedmengden av varer være biler og motorkjøretøyer. For kjeden thansen ser det ut for at bildeler, verktøy og tilbehør er hoveddelen av sortimentet. Dette innebærer at forretningen thansen ikke er å anse som en forretning for bil og motorkjøretøyer, men som en forretning for detaljhandel.

Fylkesmannen anser at en etablering av Thansen i det omsøkte området vil være i strid med ABC-prinsippet for lokalisering og Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus R 10. Etablering av en slik forretning som blant annet har varer som også selges i mer tradisjonelle detaljvarehandler i et område som Myrer vil innebære at forretningen vil være i direkte konkurranse med sentrumshandelen.

Til slutt frarådes det sterkt at det gis dispensasjon for etablering av en forretning som Thansen i Myrer industriområde. Eventuelle handelsetableringer i området bør komme etter en grundig utredning av omfang og varettyper i arbeidet med områdereguleringen for Myrer industriområde. Fylkesmannen vil vurdere å påklage saken dersom kommunen gir dispensasjon.

*Kommentar: Forvaltning gjennom dispensasjon er ikke kurant, men denne dispensasjonen retter seg mot en reguleringsplan datert 1978. Det er tenkt at ny reguleringsplan skal legitimere bruken som nå etableres. I fastsatt planprogram er det uttrykt en målsetting om å legge til rette for plasskrevende varehandel. Administrasjonen foretar i kapittel 2 under en grundig realitetsvurdering av Thansen - hvorvidt denne virksomheten anses å falle inn under begrepet plasskrevende varehandel både som målbart styringsverktøy og som konsept.*

### 1.3.3 Akershus fylkeskommune (04.02.19):

Fylkesrådmannen skriver at fylkeskommunen uttalte seg til varsel om oppstart av områderegulering og offentlig ettersyn av planprogram i brev datert 12. desember 2016, og at de der uttrykte en tydelig forventning om at det ikke ble lagt til rette for detaljhandel eller arbeidsplassintensiv virksomhet innenfor planområdet.

Tilsvarende som for vegvesenet kan en ikke se at fylkeskommunen mottok vedtak om dispensasjon av 13.12.16 for etablering av plasskrevende varehandel innen bransjene møbel, byggevarer og hagesenter.

Det vises til at butikkjeden Thansen er registrert som «*detaljhandel med deler og utstyr til motorvogner, unntatt motorsykler*» i Brønnøysundregistrene, og at virksomheten trolig vil falle inn under den nye regionale planbestemmelsen om lokalisering av handelsvirksomheter i sentrumsområdene [red.anm.: jf. nylig vedtatte regional plan for handel, service og senterstruktur som spissformuleres i disse dager etter at fylkestinget vedtok planen med endringer den 17.12.18]. Fylkesrådmannen mener altså at Thansen ikke er plasskrevende varehandel.

Fylkesrådmannen fraråder at det gis dispensasjon for etablering av Thansen på bakgrunn av at tiltaket ikke har dekning i regional plan for areal og transport (retningslinje R10 – rett virksomhet på rett sted) eller i regional plan for handel, service og senterstruktur, og vil vurdere å legge et evt. positivt dispensasjonsvedtak frem for fylkesutvalget med forslag om klage.

*Kommentar: Se kommentarer til vegvesenet og fylkesmannen samt understående kapittel.*

## 2 Vurdering

Kommunens adgang til å gi dispensasjon er avgrenset, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. En eventuell dispensasjon kan ikke i vesentlig grad tilsidesette hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra. Det skal også foreligge en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon basert på en interesseavveining av fordeler og ulemper. Kommunens skjønnsmessige avveining beror på en vurdering av dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt nasjonale og regionale rammer og mål.

### 2.1 Vurderingskriteriet «ingen vesentlig tilsidesettelse av hensynet bak bestemmelsen det dispenseres fra»

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplanen Myrer industriområde, vedtatt 08.06.78 for etablering av plasskrevende varehandel innenfor kategorien *bil*. Det søkes om dispensasjon fra reguleringsplanens formål, industri- og lagerformål, da bestemmelsene i gjeldende reguleringsplan ikke konkretiserer formålet nærmere. Administrasjonen foretar her den samme vurderingen som i siste dispensasjonsvedtak av 13.12.16:

Omsøkte eiendom på Myrer har blitt benyttet til forretningsformål fra gammelt av – det har altså foregått produksjon med tilhørende salg/fabrikkutsalg på eiendommen gjennom tidligere etablerte virksomheter. Dette gjelder også for naboeiendommen i vest hvor Bohus har ligget etablert i en årrekke. Myrer har altså tradisjon for å huse slike virksomheter, selv innen dagens reguleringsplan. Dagens reguleringsplan fra 1978 er svært gammel og utdatert i tillegg til at bestemmelsene og arealformålsbeskrivelsen er tynn. Det vurderes samlet sett til at reguleringsplanens formål/intensjon ikke blir vesentlig tilsidesatt og vilkårene for å gi dispensasjon er tilstede.

### 2.2 Vurderingskriteriet «klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjon»

Administrasjonen vil i vurderingen av denne saken hevde at lokale forhold i Eidsvoll bør vektlegges betydning, herunder:

- a) 1 – Begrepet *plasskrevende varehandel* bør nyanseres da det er blitt vanskeligere å innpasse innenfor en dynamisk næring der grensene mellom ulike bransjer og



forskjellige handelskonsepter stadig skifter. Thansen AS er en type handelskonsept som ikke egnes lagt i sentrumsområder fordi varesortimentet impliserer bilbruk.

- b)** Det bør være av vesentlig betydning om Thansen (løsrevet fra om hovedmengden av varesortimentet til forretningen er plasskrevende varer eller detaljvarer) utfyller det lokale handelstilbudet uten å svekke sentrumshandelen nevneverdig. Dette handler om å nedskalere konkurranseforholdet mellom forretninger lokalisert i sentrum og forretninger lokalisert utenfor.
- c)** Videre bør det også være av betydning om Thansen fører til økt handelstilbud for kommunens innbyggere, for på den måten at innbyggere velger å handle i egen kommune fremfor å kjøre bil til andre kommuner med tilsvarende varetilbud.

**a)** Administrasjonen bestrider ikke at hovedmengden av varesortimentet til Thansen utgjøres av detaljvarer (mindre varer som får plass i en handlepose), men vil argumentere for at det er snakk om en type detaljhandel som ikke egnes lagt til sentrumskjernen i Sundet/Råholt. Dette fordi en vesentlig stor andel av varesortimentet også utgjøres av plasskrevende/store varer som utløser behov for frakt med bil, gjerne med tilhenger, i tillegg til at det bør være tilrettelagte forhold for parkering. Når en vesentlig andel av varesortimentet utgjøres av store varer nødvendiggjør dette også sannsynligvis varelevering med vogntog – en form for transport som i utgangspunktet ikke ønskes kanalisert inn i Sundet/Råholt.

Profilen til handelskonseptet Thansen er at det ikke utelukkende utgjør en tradisjonell form for handel der kunden ankommer med buss/til fots/med sykkel, frakter varene i handlepose og tar samme fremkomstmiddel hjem igjen. Denne formen for tradisjonell handel er godt etablert i Sundet/Råholt, men basert på spredningen på sortimentet til Thansen (presentasjonen av varene på hjemmesiden deres) så oppleves ikke handelskonseptet som spesielt kurant sett i forhold til at det skulle ligget i sentrum. Det bør ikke være rom for bilbasert forretningsvirksomhet i to prioriterte vekst- og fortettingsentre som Sundet og Råholt. PS: Det er hyppige bussavganger langs fv. 181, ergo vil etableringen av Thansen på Myrer allikevel ikke være til hinder for bruk av miljøvennlig kollektivtransport.

**b)** Administrasjonen ser ikke at Thansen vil kunne svekke og utkonkurrere forretningene som holder til i sentrumskjernen i Sundet og Råholt.

I Sundet finnes det i dag næringsaktører med salg innenfor følgende kategorier: *Dagligvarer, klokker, smykker, klær, sko, legemidler (apotek), briller (optiker), sports- og fritidsartikler, bøker, leketøy, interiørartikler, hobbyartikler, blomster, brukthandel, foto, garn/strikker, vinmonopol samt salg av trappeløsninger.* I tillegg tilbys det tjenesteyting samt noe varesalg innenfor følgende: *frisør, bilvask, fotpleie/terapi og hudpleie.*

Thansen har en hovedkategori av varer benevnt som *Fritid*, hvor det innenfor et begrenset omfang foregår overlapp på salg innenfor kategoriene klær, sports- og fritidsartikler. Salg av *Sykkel* med tilhørende utstyr, tilbehør, dekk, hjelmer, verktøy etc. er en egen hovedkategori som vil overlape med virksomheten til *Sporten Eidsvoll* som ligger lokalisert i Sundet. *Sporten Eidsvoll (samt Intersport på Råholt)* selger imidlertid sykler i en ganske annen priskategori og tilbyr service og vedlikehold i tillegg til salg av selve varen, til forskjell fra Thansen. Administrasjonen ser derfor ikke noen reell og problematisk konkurransesituasjon mellom forretningene i Sundet og Thansen hva gjelder salg av sykler eller salg av annet.

Råholt sentrum innehar den samme spredningen på handels- og tjenestetilbudet som Sundet, men i større skala og med et større omfang av kjente kjedekonsepter som holder til i Amfi kjøpesenter. I tillegg har Råholt forretninger som selger små og store elektroniske artikler (Power), bildeler og bilrekvisita (Bilxtra), jernvarer og verktøy (Jernia, Europris) samt et hagesenter (Plantasjen).

Tilsvarende som for Sundet er det noe overlapp hva gjelder salg innenfor kategoriene klær, sports- og fritidsartikler (herunder sykkel) - for Råholt sentrum kan denne overlappen også

sies å gjelde for salg av jernvarer og verktøy. Tilsvarende som for Sundet anses allikevel ikke denne overlappen som tilstrekkelig for å kunne snakke om en reell og direkte uheldig konkurransesituasjon mellom forretningene i Råholt sentrum og Thansen som ligger utenfor. For Råholt finner en kanskje ett unntak hvor det kan oppstå reell konkurranse når det kommer til salg av bildeler og bilrekvisita – da Bilxtra allerede tilbyr mye av det samme varesortimentet.

**c)** Etableringen av Thansen på Myrer vil i et regionalt perspektiv kunne bidra til å få ned antallet *lange handelsreiser* som skjer på tvers av kommunegrensene. Det vises til at Jessheim er definert som regional by og innehar blant annet mange forretninger som henvender seg til et større regionalt handelsmarked enn det forretningene i Eidsvoll gjør. Utfordringen er at handelsreiser som foretas på tvers av Eidsvoll og Ullensaker er bedre tilrettelagt for å tas med bil på E6 fremfor med kollektivtransport som foretrekkes i *regional plan* (to forskjellige jernbanenett: Gardermobanen - Hovedbanen). I sum blir dette ganske mange lange handelsreiser med bil, og derav høye CO2-utslipp. Derfor er det positivt at Thansen kan etablere seg i Eidsvoll og på den måten forsterke det lokale handelstilbudet samt potensielt bidra til å få ned antallet lange handelsreiser - f.eks. til *Biltema* i Ullensaker.

### 3 Konklusjon

Med bakgrunn i det overstående og etter en helhetsvurdering vurderer administrasjonen at vilkårene for å gi dispensasjon for salg av plasskrevende varer innenfor varegruppen *biler* er tilstede jf. plan- og bygningslovens § 19-2 – dog gis det midlertidig dispensasjon i påvente av vedtak av ny områdeplan for Myrer.

Dispensasjonen tilsidesetter ikke hensynet bak gjeldende reguleringsplan/reguleringsformål fordi planen er relativt taus i tillegg til at området har lange tradisjoner for å huse tilsvarende virksomheter slik som den som nå er blitt omsøkt i søknad av 23.11.18 samt de virksomhetene som det ble innvilget dispensasjon for i 2016. Pågående ny planprosess for området vil sikre at hensynet til helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet, samt nasjonale og regionale rammer og mål blir hensiktsmessig ivaretatt og utredet.

Administrasjonen vurderer også at det er en klar overvekt av hensyn som taler for dispensasjonen. Dette fordi omsøkte tiltak (a) anses å falle inn under begrepet plasskrevende varehandel på tross av at det også inneholder detaljvarer, (b) fordi omsøkte tiltak utfyller eksisterende handelstilbud uten å bidra til noen vesentlig tilspising av konkurranseforholdet mellom forretninger i sentrum og forretninger utenfor sentrum, (c) samt at omsøkte tiltak vil bidra til å forsterke det lokale handelstilbudet og på den måten bidra til å få ned antallet lange handelsreiser som foretas til andre kommuner.

En evt. klage på vedtaket må sendes til kommunen innen 3 uker etter at dette brevet er mottatt, se plan- og bygningsloven § 1-9, jf. forvaltningsloven §§ 28 og 29. Klageinstans er fylkesmannen i Oslo og Akershus. Saken vil få en ny vurdering og behandles i kommunens utvalg for næring, plan og miljø, før den eventuelt videresendes til fylkesmannen. Hvis fylkesmannen selv har påklaget vedtaket skal fylkesmannen sende saken til kommunal- og moderniseringsdepartementet for oppnevning av settefylkesmann som behandler klagen. Ok?

For øvrig bemerkes: Gebyr for saksbehandling beregnes etter gebyrregulativ vedtatt i kommunestyret. Faktura pålydende kr. 9000,- ettersendes.

Med hilsen

Tonje Valborg Bekkadal

Virksomhetsleder

Marianne Berg  
Plansjef

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Vedlegg som følger saken:

- 1 Søknad om dispensasjon av 23.11.18
- 2 Høringsbrev av 18.12.18
- 3 Høringsuttalelser
- 4 Gjeldende bestemmelser + plankart
- 5 Dispensasjon av 13.12.16 + søknad

Eksterne kopimottakere:

AKERSHUS FYLKESKOMMUNE	Postboks 1200 Sentrum	0107	OSLO	
FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN	Postboks 325	1502	MOSS	Ingeborg Austreng
STATENS VEGVESEN	Postboks 8142 Dep	0033	OSLO	Torhild Sletten