Sent innspill - Reguleringsplan for Moan, PlanID 01202203

1. Bekreftelse på sent innspill

Beia Eiendom AS er grunneier av Nesmoen 81 (formålsområde F/I1 i reguleringsplan for Moan) og fremmer med dette innspill til forslag til reguleringsplan for Moan, PlanID 01202203.

Vi beklager for at innspillet fremmes etter utløpet av høringsfristen. Årsaken til dette står beskrevet i punkt 2. Vi søker derfor om at innspillet likevel tas til behandling og vurderes sammen med øvrige merknader til planforslaget før planen sluttbehandles.

2. Bakgrunn for innspillet og årsak til sen innsending

Byggevarekjeden Maxbo besluttet i begynnelsen av september 2026 å avvikle driften på Nesmoen 81. Beslutningen ble kjent for Beia Eiendom AS etter at gjeldende planforslag var lagt ut til offentlig ettersyn. Grunnlaget for innspillet oppsto dermed først etter at ettersynet var igangsatt, og innspillet er derfor fremmet så snart Beia Eiendom hadde gjennomført en første vurdering av alternative leietakere.

Beia Eiendom har sondert markedet blant andre byggevarekejde. Byggevarekjedene er avventende til nyetablering, og det er derfor sannsynlig at ny leietaker vil komme fra et annet «big-box»-konsept. Med big-box menes plasskrevende handel som typisk har ett eller flere av følgende kjennetegn:

- avhengig av store varepartier og store handelsflater
- selger lavprisvarer
- en andel av varene fraktes fra butikken med bil

I dagens planforslag er plasskrevende varer definert slik at mulige leietakere på Nesmoen 81 i praksis er begrenset til byggevare, landbruksmaskiner og hagesenter. Bygningen er oppført og tilpasset big-box handel, og en snever definisjon gir begrenset rom for videre drift av eiendommen etter at Maxbo fraflytter.

3. Målsetning

Målsetningen er en mer fleksibel definisjon av «plasskrevende varer» i punkt 3.1.10 i reguleringsplanen for Moan. Dette vil sikre at flere typer big-box forretninger kan etablere seg i eksisterende bygningsmasse på Nesmoen 81.

Innspillet gjelder kun ordlyden i definisjonen. Det foreslås ingen endring av arealformål, utnyttelsesgrad, byggegrenser eller planavgrensning.

4. Forslag til endring av planbestemmelsene

Beia Eiendom foreslår at definisjonen av plasskrevende varer i pkt. 3.1.10 endres kun for F/I1. Øvrige deler av bestemmelsen foreslås uendret. Foreslått tillegg er markert i rødt.

Gjeldende ordlyd i planforslaget til Reguleringsplan for Moan:

3.1.10 Forretning/industri - F/I1-F/I65

Innenfor formålet tillates lett industri, lager og handel med plasskrevende varer samt tilhørende infrastruktur (internveger, parkering etc.). Håndverksvirksomheter med utsalg som rørlegger, elektrikervirksomheter o.l. tillates også.

Med lett industri menes industri som ikke påfører de omkringboende vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport.

Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. Detaljvarehandel som for eksempel klær, leker, bøker, dagligvare etc. eller ulike former for kafé og restauranttilbud er ikke tillatt.

Foreslått ordlyd (endring i rødt) til Reguleringsplan for Moan:

3.1.10 Forretning/industri - F/I1-F/I65

Innenfor formålet tillates lett industri, lager og handel med plasskrevende varer samt tilhørende infrastruktur (internveger, parkering etc.). Håndverksvirksomheter med utsalg som rørlegger, elektrikervirksomheter o.l. tillates også.

Med lett industri menes industri som ikke påfører de omkringboende vesentlige ulemper gjennom lukt, røyk, støy eller andre forurensninger ved produksjon eller transport.

Med plasskrevende varer menes biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/hagesentre. For F/I1 omfatter plasskrevende varer ett eller flere av følgende tillegg:

- *salg hvor en vesentlig andel av vareutsalget krever tilkomst med bil,*
- *lavpriskjeder (som ikke inkluderer matvare), og*
- *andre varehandelskonsepter som er avhengig av store varelager og har plassbehov over 800kvm.*

Detaljvarehandel som for eksempel klær, leker, bøker, dagligvare etc. eller ulike former for kafé og restauranttilbud er ikke tillatt.

5. Begrunnelse for endringen

1. **Risiko for langvarig ledighet bygg og tap av arbeidsplasser:** Uten endringen er det stor risiko for at bygget blir stående tomt etter Maxbos avvikling, og at arbeidsplasser i kommunen går tapt. Ledighet på eiendommen vil med

sannsynlighet medføre at Nesmoen 81 mister posisjonen som handelspunkt for byggevare/big-box-punkt i Nesbyen. Uten en mer fleksibel definisjon av «plasskrevende varer» vil derfor eiendommen med sannsynlighet stå tom på ubestemt tid (med basis i Beia Eiendom sine sonderinger rundt etablering fra andre byggevarekjeder).

2. **Bedre visuell karakter.** En mer fleksibel definisjon av «plasskrevende varer» åpner for varehandelskonsepter som krever mindre utelagring enn byggevare, noe som bedrer områdets visuelle uttrykk.

3. **Bedre trafikksikkerhet.** Endringen åpner for konsepter som i mindre grad er avhengige av biltransport med tilhenger. Det kan bedre trafikksikkerheten.

4. **Uendret handelsmønster.** Det er rimelig å anta at endringen ikke endrer handelsmønsteret i kommunen, fordi det allerede er etablert big-box forretning på eiendommen gjennom byggevarehandelen.

5. **Uendret trafikkmengde.** Antall besøkende og kunder til eiendommen forventes å holde seg på dagens nivå. Dette er med basis i egne erfaringstall fra andre eiendommer. Endringen medfører dermed ingen økning i trafikkbelastningen, og trafikksikkerheten bedres der tilhenger brukes i mindre grad.

6. **Egnet lokalisering.** Eiendommen har vært driftet som big-box konsept, innenfor byggevare, siden 2007. Det er derfor godt dokumentert at eiendommen egner seg godt for big-box konsepter. Plasseringen i kort avstand utenfor sentrum unngår at store varehus med omfattende parkeringssystem, vareleveransesystem, varelager og byggteknikk som står i brudd til Nesbyen historiske preg etableres i selve sentrum. Det er derfor fordelaktig at man benytter Nesmoen 81 videre for big-box konsepter.

6. Anmodning

Beia Eiendom ber om at innspillet tas til behandling, og at bestemmelse 3.1.10 for F/I1 endres som foreslått før planen vedtas.

Med vennlig hilsen,
Sondre Juven på vegne av Beia Eiendom AS
+47 47351318
Postadresse Beia Eiendom: Stasjonsvegen 3A, 3540 Nesbyen