Til – Plan, bygg og landbruk – Kongsvinger kommune

Planinitiativ for endring av detaljregulering for Stømner næringsområde 1 – BKB2 og deler av BKB4

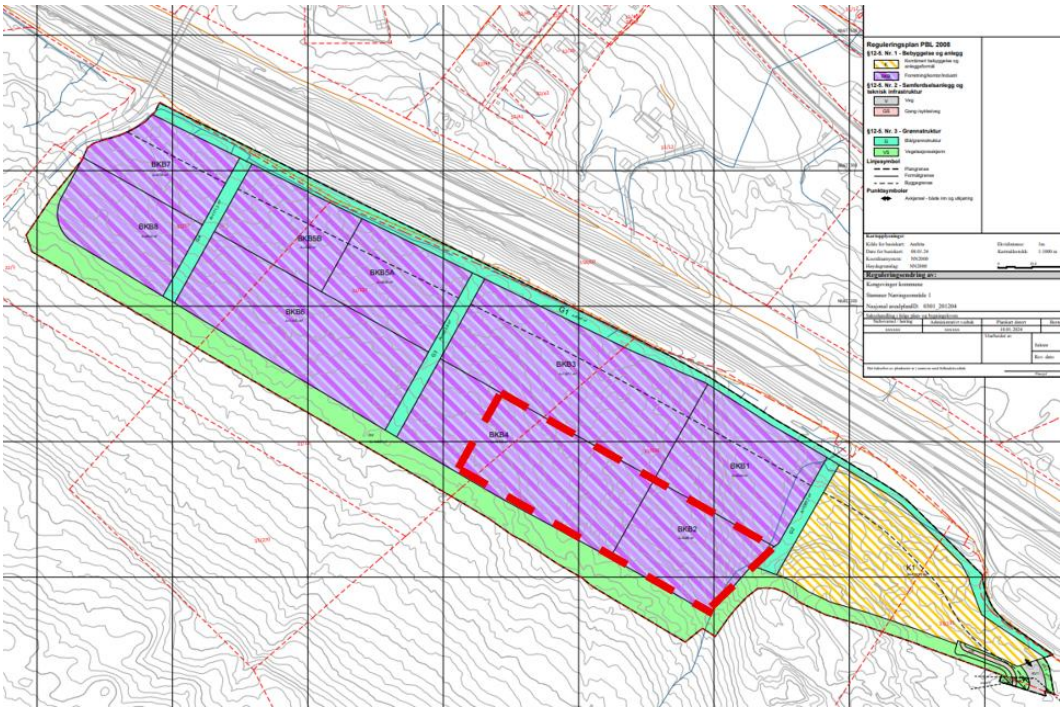
Sammendrag
Planarbeidet skal utrede muligheten for arealkrevende handelsformater innenfor feltene BKB2 og deler av BKB4 i gjeldende detaljregulering for Stømner næringsområde 1, plan-ID 201204.

Når vi viser til «arealkrevende handelsformater», omfatter dette handelskonsepter som har store behov for salgs- og lagerarealer, effektiv varelevering og god kundetilgjengelighet. Som følge av konseptenes arealbehov og driftsform lokaliserer slike aktører seg normalt i handelsområder som ligger utenfor sentrum. Alle konseptene har et sammensatt vareutvalg, der plasskrevende varer kombineres med mindre varer som inngår som en naturlig del av det samlede handelskonseptet. Dagens varegruppeavgrensning i reguleringsplanen er derfor ikke fullt ut tilpasset denne typen arealkrevende og sammensatte handelskonsepter.

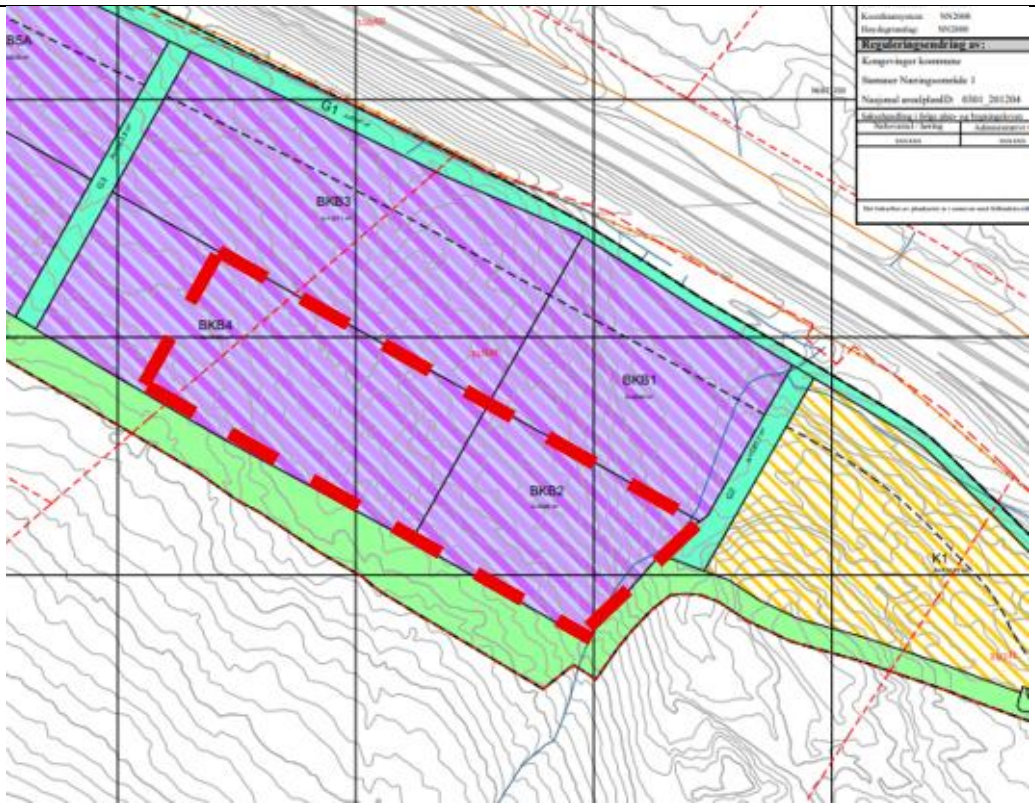
Området er allerede regulert og opparbeidet for næringsvirksomhet og plasskrevende handel. Planarbeidet tar utgangspunkt i eksisterende utbyggingsarealer og infrastruktur. Vurderingen om det skal gis adgang til de aktuelle handelsformatene skal begrenses uttrykkelig til byggeområdene BKB2 og deler av BKB4.

Gjeldende kommuneplan bygger på en rollefordeling mellom sentrum og næringsområdene, der plasskrevende handel i hovedsak lokaliseres utenfor sentrum, mens detaljvare skal være i sentrum. Planarbeidet skal videreutvikle denne rollefordelingen gjennom tydelige rammer for arealkrevende handelsformater på Stømner. Målet er å tilrettelegge for handelsvirksomheter som kommunen ikke har i dag og å finne ut om det er riktig å plassere «arealkrevende handel» på Byporten. Dette skal blant annet styrke Kongsvingers rolle som regionsenter og regionalt handelssenter samt bidra til å redusere handelslekkasjen. Virkninger for sentrumshandel, trafikk, mobilitet, transport og tilgjengelige næringsarealer skal belyses gjennom en konsekvensutredning uten planprogram.

	Følgende opplysninger skal gis (i den grad de er kjent):
1. Formelle opplysninger	Oppdragsgiver Byporten Kongsvinger AS, Markensvegen 1 B, 2212 Kongsvinger, Org nr. 989 736 809 Kontaktperson: Kjell Bjarte Kvinge, Mob.: 915 39 848. E-post: kbk@rimfeldteiendom.no Konsulent Plan1 AS, Elvarheimgata 10B, 2408 Elverum Kontaktperson: Henri Auer, tlf: 459 19 853, E-post: hau@p1.no
2. Planområdet og eiendomsforhold	Planarbeidet gjelder hele planen, men selve planendringen gjelder feltene BKB2 og deler av BKB4 innenfor detaljregulering for Stømner næringsområde 1, også kjent som Byporten. Feltene BKB2 og BKB4 utgjør omtrent 18 dekar.

	Planendringen gjelder eiendommen gnr. 31 bnr. 227, som eies av Byporten Kongsvinger AS. Planavgrensning følger gjeldende reguleringsplan. Nedenfor vises områdene som endringen gjelder for: 
3. Dagens situasjon	Planområdet ligger ved E16 med adkomst via Byportvegen. Området har tilknytning til Kongsvinger sentrum og boligområdene ved Marikollen når Trygve Stokkes veg er bygd ut.  Byporten (Støtmner næringsområde 1) er et veiservice- og næringsområde under utvikling. Innen plasskrevende handel er Obs Bygg etablert og det pågår bygging for Power og Bohus. Det foreligger planer for ytterligere nærings- og handelsbebyggelse. De aktuelle utbyggingsarealene er terrengbearbeidet og opparbeidet med adkomst og infrastruktur. Planarbeidet gjelder dermed videreutvikling av grå arealer som allerede er

	disponert til utbygging. Bildet under viser status for området pr. september 2026, men angivelse av de enkelte aktørene som er etablert og er under bygging.  BKB2 og BKB4 er regulert til forretning/kontor/industri. Gjeldende bestemmelser åpner blant annet for lettindustri, håndverksvirksomhet, verksted, lager, logistikk og plasskrevende handel. Med plasskrevende handel menes i denne sammenheng forretninger som forhandler følgende varegrupper: - bil og motorkjøretøy - landbruks- og anleggsmaskiner - lystbåter - trelast og andre større byggevarer - salg fra planteskoler/hagesentre - møbler - hvite- og brunevarer.
4. Formålet med planen	Formålet med planen er å legge til rette for arealkrevende handelsformater innenfor BKB2 og deler av BKB4, se utsnitt nedenfor. Planen skal gi tydelige og forutsigbare rammer for virksomheter som har et betydelig areal- og logistikkbehov, og som ikke fullt ut omfattes av dagens definisjon av plasskrevende handel. Området ligger sentrumsnært, med kort avstand til Kongsvinger sentrum (ca 2km til togstasjon og rådhusplassen), med sammenhengende gang- og sykkelforbindelse og tilknytning til kollektivtransport når Trygve Stokks veg ferdigstilles i 2027. Denne nærheten gir gode forutsetninger for at Byporten kan utvikles som et supplement til sentrum, med tilgjengelighet for både gående, syklende, kollektivreisende og bilbrukere. Området knyttes nå også nærmere til Lia/Marikollen bydel gjennom bygging av Trygve Stokkes veg i 2027. Dette omfatter også ny gang- og sykkelvei.

	 Denne type handelsaktører ønsker erfaringsmessig å etablere seg i tilknytning til andre handelsvirksomheter. Nærhet til et eksisterende handelsmiljø gir synlighet, felles kundestrømmer og mulighet for at kundene kan kombinere flere innkjøp på samme sted. Lokaliseringsbehovet handler derfor om å inngå i en handelsklynge. Stømner/Byporten har allerede etablerte virksomheter og infrastruktur som denne type handelsformater kan bygge videre på. Handelsmarkedet og handelskonseptene har utviklet seg over tid. Flere konsepter kombinerer nå store og plasskrevende varer med mindre varer innenfor beslektede produktområder. Felles for disse virksomhetene er at de krever store lokaler, lagerkapasitet, varelevering med større kjøretøy og hensiktsmessig kundeadkomst og parkering. Slike driftsbehov har vært vanskelige å forene med sentrumskjernens bygningsstruktur, tilgjengelige arealer og mål om attraktive gater og byrom. Kommunen har ikke avsatt andre egnede områder for denne typen etableringer. Dette kan være en medvirkende årsak til at Kongsvinger i dag mangler tilbud som finnes i randsonen til andre byer av tilsvarende størrelse. Planarbeidet skal utrede muligheten til å løse dette lokaliseringsbehovet innenfor et allerede tilrettelagt næringsområde. Det skal utarbeides bestemmelser som avgrenser hvilke handelsformater som tillates, og som sikrer at endringen bare gjelder BKB2 og deler av BKB4. Det skal ikke åpnes for ubegrenset detaljhandel eller et ordinært kjøpesenter med småbutikker og sentrumsfunksjoner.
5. Planområdet og virkninger utenfor planområdet	Planarbeidet kan få virkninger for handelsstruktur, arbeidsplasser og transport både i Kongsvinger og i regionen rundt. Kongsvinger er et regionalt senter med et handelsomland som strekker seg utover kommunegrensen. Tilretteleggingen må derfor vurderes i lys av byens regionale funksjon og konkurransen med handelsområder i Sverige og på Romerike.

	Et bredere handelstilbud kan gi flere arbeidsplasser og redusere behovet for å reise ut av regionen for bestemte innkjøp. Etableringene kan også gjøre Kongsvinger mer attraktiv som besøks- og handelsby og gi grunnlag for kombinerte besøk på Byporten og i sentrum. Omfanget av slike virkninger skal belyses gjennom planarbeidet. Planutvalget uttrykte i vedtak 25.03.2026, sak 015/26, at denne typen etableringer kan styrke Kongsvinger som handelsby i konkurranse med Sverige, Jessheim og Oslo. Utvalget la samtidig vekt på å ivareta sentrumshandelen. Dette gir et relevant politisk utgangspunkt for videre vurdering, uten at vedtaket innebærer en forhåndsgodkjenning av reguleringsendringen. Planarbeidet skal vurdere om tilrettelegging for arealkrevende handelskonsepter vil påvirke tilgjengelige arealer til virksomhetstyper som gjeldende reguleringsplan allerede åpner for, som lettindustri, håndverk, verksted, lager og logistikk. Det skal vurderes om endringen kan fortrenge slike virksomheter, og hvilken betydning dette har for kommunens tilbud av egnede næringsarealer. Samtidig ligger de aktuelle handelskonseptene i grenseland mellom plasskrevende handel, som allerede er tillatt, og handelsvirksomhet som faller utenfor bestemmelsenes varegruppeavgrensning. Endringen gjelder derfor en utvidelse av handelsbruken innenfor et område som allerede er regulert til plasskrevende handel. Avgrensningen til BKB2 og deler av BKB4 innebærer at øvrige felt beholder dagens rammer og fortsatt kan ivareta andre næringsbehov. Mulige virkninger for eksisterende handel og aktivitet i sentrum skal vurderes. Det samme gjelder endringer i trafikkmengde, reisemønster og belastning på vegnettet. Vurderingene skal ta utgangspunkt i forskjellen mellom dagens tillatte bruk og den handelsvirksomheten planendringen åpner for.
6. Planlagt bebyggelse, anlegg og tiltak	Planarbeidet skal utrede muligheten for arealkrevende handelskonsepter innenfor BKB2 og deler av BKB4. Dette er større forretningsenheter som kombinerer plasskrevende varer med mindre varer innenfor beslektede produktområder. Konseptene kan eksempelvis omfatte byggevarer og oppussingsprodukter, verktøy, innredning, møbler, interiør og utstyr til hus, hage og bil. Vareutvalget går på tvers av tradisjonelle bransjeinndelinger, og virksomhetenes arealbehov bestemmes både av varenes størrelse, sortimentets bredde og behovet for utstilling, lager og varehåndtering. Et kjennetegn ved disse handelsformatene er at salg, utstilling og lager i stor grad inngår i samme bygningsenhet. Varene krever romslige salgsflater, og deler av sortimentet håndteres på paller eller i større emballasje. Kundene skal kunne se og sammenligne produkter, samtidig som varene ofte skal være tilgjengelige for direkte utlevering. Det gir behov for større sammenhengende lokaler og andre løsninger enn det som normalt finnes i sentrumskjernens mindre butikklokaler. Virksomhetene har også betydelige logistikkbehov. Regelmessige leveranser med større kjøretøy krever tilstrekkelige manøvreringsarealer, varemottak og lagerkapasitet. For kunder som kjøper store eller tunge varer, er det behov for praktisk adkomst og mulighet for lasting nær butikk eller vareutlevering. Varelevering og kundetrafikk skal organiseres slik at konflikter med gående og syklende begrenses. Selv om deler av handelen forutsetter bil, vil områdets sentrumsnære beliggenhet, gang- og sykkelforbindelser og kollektivtilknytning gjøre tilbudet tilgjengelig uten bil for ansatte og kunder som foretar mindre innkjøp.

	De mindre varene inngår som en del av handelskonseptenes bredere sortiment. Eksempler er festemidler og håndverktøy sammen med byggevarer, eller interiørprodukter sammen med møbler og innredning. Virksomhetene planlegges som større forretningsenheter med egne kundeinnganger og tilknytning til felles utvendige parkeringsarealer og interne gangforbindelser. Konseptet bygger på selvstendige butikker med tilhørende lager- og driftsfunksjoner. Det legges ikke opp til en innvendig handlegate med mange småbutikker. Eksisterende og planlagt bebyggelse skal inngå i et helhetlig bygningsmiljø, med hensiktsmessige løsninger for varelevering, renovasjon, sykkelparkering og teknisk infrastruktur.
7. Utbyggingsvolum og byggehøyder	Gjeldende reguleringsplans rammer for utnyttelse, byggegrenser og byggehøyder skal i hovedsak videreføres.
8. Funksjonell og miljømessig kvalitet	Planarbeidet skal sikre gode løsninger for kundeadkomst, varelevering og intern ferdsel. Varetransport og manøvrering med større kjøretøy skal i størst mulig grad skilles fra kundenes ganglinjer og oppholdsarealer. Det skal legges vekt på universell utforming, tydelige inngangspartier, sykkelparkering og trygge forbindelser mellom bygningene. Området ligger nær Kongsvinger sentrum og eksisterende og planlagte boligområder ved Marikollen. Sammenhengende gang- og sykkelforbindelser og tilknytning til kollektivtransport gir gode forutsetninger for at både kunder og ansatte kan nå området uten bil. Forbindelsen via Trygve Stokkes veg, som også omfatter ny gang- og sykkelvei, vil knytte Byporten tettere til boligområdene og gjøre handelstilbudet lettere tilgjengelig for beboerne. Lokaliseringen ved E16 gjør at varelevering og annen tungtransport kan betjene virksomhetene via hovedvegnettet uten å kjøre gjennom sentrumskjernen. Dette er en viktig kvalitet for handelskonsepter med regelmessige leveranser fra større kjøretøy. Ved å plassere disse virksomhetene på Stømner unngås behovet for å føre tilhørende tungtrafikk inn i sentrumsgater der slik trafikk er lite ønskelig av hensyn til trafikksikkerhet, framkommelighet og bymiljø. Lokaliseringen vurderes å kunne støtte opp om attraktive sentrumsgater med bedre forhold for gående, syklende og opphold. Miljømessig kvalitet skal også ivaretas gjennom videre bruk av allerede opparbeidede grå arealer og eksisterende infrastruktur. Dette begrenser behovet for nye naturinngrep og bidrar til effektiv arealbruk. Grøntinnslag, hensiktsmessig overvannshåndtering og skjerming av vareleverings- og driftsarealer skal bidra til gode omgivelser.
9. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Planområdet inngår i et næringsområde der terreng og arealstruktur allerede er vesentlig bearbeidet. Endringen gjelder bruken av arealer som er regulert for utbygging. Landskapsvirkningene skal derfor vurderes opp mot utbyggingen gjeldende plan allerede tillater. Gjeldende bestemmelser for utforming og høyder videreføres.
10. Forholdet til kommuneplan, reguleringsplaner, retningslinjer og nasjonale/regionale føringer	I kommuneplanens arealdel 2019–2030, vedtatt 26.09.2019, er området avsatt til nåværende næringsbebyggelse. Området omfattes av hensynssone som innebærer at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Kommuneplanens plangrunnlag bygger på prinsippet om rett virksomhet på rett plass og en arbeidsdeling mellom sentrum og næringsområdene. Stømner/Byporten er omtalt som et B-område, egnet for virksomheter med større plassbehov. Grunnlagsnotatet om ABC-prinsippet, «*ABC-prinsippet og handelslokalisering i ny kommuneplan 2019-2030*» peker på at plassbehov og trafikkavvikling taler for å lokalisere arealkrevende handel

	utenfor sentrum, med særskilte unntak for enkelte varegrupper. I planbeskrivelsen står det følgende: «*Konseptfundament 2: Èn konsentrert sentrumskjerne nord for Glomma er basert på følgende strategiske grep:* • *Publikumsrettede funksjoner legges sentralt i byen, arealkrevende varehandel utenfor. Kunnskapsintensive arbeidsplasser lokaliseres i sentrum og spesielt til området ved Kongsvinger stasjon.* Dette lokaliseringsprinsippet er et sentralt utgangspunkt for planinitiativet. Forslagsstiller vurderer at Stømner er egnet også for de aktuelle arealkrevende handelsformatene. Samtidig innebærer forslaget en utvidelse utover dagens varegruppeavgrensning. Denne utvidelsen skal begrunnes og konsekvensene vurderes gjennom reguleringsprosessen. Kongsvinger kommune har startet opp arbeidet med rullering av arealdelen. Planprogrammet har ikke blitt lagt ut på høring. Gjeldende reguleringsplan Detaljregulering for Stømner næringsområde 1, plan-ID 201204, ble vedtatt 19.10.2017 og endret 16.04.2024. BKB2 og BKB4 er i hovedsak regulert til kontor inntil 2000 m2, lettindustri, håndverksvirksomhet, verksted, lager og logistikk samt plasskrevende handel. Bestemmelsene punkt 3.4 og 3.6 åpner for plasskrevende handel innenfor en avgrenset liste over varegrupper. Med plasskrevende handel menes i denne sammenheng forretninger som forhandler følgende varegrupper: - bil og motorkjøretøy - landbruks- og anleggsmaskiner - lystbåter - trelast og andre større byggevarer - salg fra planteskoler/hagesentre - møbler - hvite- og brunevarer Planarbeidet skal bygge på dagens situasjon og oppdatert kunnskap om handelsformater, lokaliseringsbehov og transport. Adgangen til de nye handelsformatene begrenses til BKB2 og deler av BKB4. Forholdet til Kongsvinger 2050 Kongsvinger 2050 er et strategidokument for byutvikling og er ikke en arealplan etter plan- og bygningsloven. Strategiens føringer må derfor skilles fra rettslig bindende arealformål og bestemmelser. Vurderingen av planinitiativet må ta utgangspunkt i gjeldende kommuneplan og reguleringsplan. Strategien kan inngå som bakgrunn for planfaglige vurderinger, men kan ikke alene etablere begrensninger på arealbruk utover vedtatte planbestemmelser. Samfunnsdelen Samfunnsdelen legger vekt på balansen mellom vekst, miljø og livskvalitet. Planlegging skal bidra til et trygt, inkluderende og bærekraftig samfunn med gode transportløsninger, naturhensyn og langsiktig næringsutvikling. Kommunens nylig vedtatte Plan for naturmangfold 2025-2037 6.2.4. Klimaplan for Kongsvinger kommune 2021-2030. Statlige planretningslinjer for klima og energi (20.12.2024) Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. (24.01.2025)

11. Vesentlige interesser som berøres	Planarbeidet berører grunneiere, etablerte og framtidige virksomheter på Byporten, næringslivet i sentrum og innbyggere i Kongsvingerregionen. Muligheter for næringsetablering og arbeidsplasser må vurderes sammen med hensynet til sentrumshandel og en hensiktsmessig handelsstruktur. Trafikksikkerhet, kapasitet i vegnettet, kollektivtilgjengelighet og forbindelser for gående og syklende er viktige interesser. Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfold, kulturminner og grunnforhold gjennomgås med utgangspunkt i tidligere planarbeid og eventuelt oppdaterte opplysninger.
12. Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Det skal gjennomføres ROS-analyse som del av planprosessen, der risiko knyttet til for eksempel overvann, mobilitet, trafikk og grunnforhold vurderes. Planarbeidet vil også se på nødvendige tiltak for å sikre trygghet for personer, eiendom og infrastruktur. ROS-analysen avgrenses til temaer det er ny kunnskap eller nye føringer.
13. Berørte offentlige organer og andre interesserte	Noen av aktørene som skal varsles ved oppstart: • Innlandet fylkeskommune • Statsforvalteren i Innlandet • NVE • Statens Vegvesen • Naboer og gjenboere til planområdet • Relevante sentrumsaktører • Grunneiere, festere og aktuelle fagmyndigheter Endelig liste over berørte parter oversendes av Kongsvinger kommune.
14. Samarbeid og medvirkning	Varsel om oppstart kunngjøres i lokalavisen, på Kongsvinger kommunes og Plan1s hjemmesider. Berørte parter varsles direkte med brev. Det legges opp til dialog med kommunen og offentlige myndigheter underveis i prosessen (bla. gjennom Planforum), med medvirkning tilpasset sakens kompleksitet.
15. Konsekvensutredning	Etter KU-forskriften § 8 skal reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II konsekvensutredes dersom de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Tiltaket omfattes av vedlegg II, pkt. 11j «Næringsbygg, herunder kjøpesentre som ikke inngår i pkt. 10 b…» og skal vurderes opp imot § 10. Planen kan komme i konflikt med punkt c) statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet. Tiltakets omfang, avvik fra det som er planavklart og mulige virkninger tilsier også KU. Forslagsstiller konkluderer foreløpig med at planarbeidet skal konsekvensutredes. På bakgrunn av planinitiativets beskrevne innhold legges det til grunn at konsekvensutredningen kan gjennomføres uten planprogram, jf. forskrift om konsekvensutredninger § 8. Det skal gjennomføres konsekvensutredning uten planprogram. Utredningen skal belyse virkningene av å åpne for arealkrevende handelsformater innenfor BKB2 og deler av BKB4, sammenlignet med videreføring av dagens situasjon og en alternativ lokalisering i Kongsvinger sentrum. Konsekvensutredningen skal særlig vurdere handelsstruktur og sentrumshandel, Kongsvingers regionale handelsfunksjon, trafikk og mobilitet, transportbehov og tilgjengelighet. Videre skal det vurderes om handelsvirksomheten kan fortrenge andre næringsformål som gjeldende reguleringsplan åpner for. Utredningen skal skille mellom konsekvenser av utbygging som allerede kan gjennomføres, og konsekvenser som følger av den utvidede adgangen til handel.

	Alternativ 0 - videreføring av dagens situasjon og planrammer Nullalternativet innebærer at reguleringsendringen ikke gjennomføres, og at gjeldende arealformål og reguleringsbestemmelser videreføres. Alternativet skal beskrive dagens faktiske situasjon og forventet utvikling innenfor gjeldende planrammer. Eksisterende virksomheter, pågående utbygging og godkjente tiltak inngår i grunnlaget. Videre utbygging og bruk skal bygge på en vurdering av hva som med rimelighet kan forventes gjennomført innenfor utredningens tidshorisont. Nullalternativet skal konkretiseres med forutsetninger om virksomhetstyper, utbyggingsomfang og tilhørende handels- og trafikkutvikling. Utredningen skal undersøke om etableringene sannsynligvis uteblir, skjer andre steder eller tilpasses andre lokaliseringer. Forutsetningene og usikkerheten i vurderingene skal beskrives. **Alternativ 1 - planforslaget for BKB2 og deler av BKB4** Alternativ 1 innebærer at reguleringsbestemmelsene endres slik at nærmere definerte arealkrevende handelsformater kan etableres innenfor BKB2 og deler av BKB4. Dette gjelder større forretningsenheter som kombinerer plasskrevende varer med mindre varer innenfor beslektede produktområder, og som har behov for større salgsflater, lager, varehåndtering og kundeadkomst. Alternativet bygger på bruk av opparbeidede næringsarealer og etablert infrastruktur. Gjeldende rammer for utnyttelse, byggegrenser og byggehøyder videreføres. Øvrige felt beholder gjeldende bestemmelser. Utredningen skal belyse konsekvensene av den utvidede handelsadgangen sammenlignet med nullalternativet. Virkninger for sentrumshandel, regional handelsutvikling, transportbehov, trafikk og mobilitet skal vurderes. Det skal også undersøkes om endringen kan fortrenge andre virksomhetstyper som gjeldende plan åpner for. **Alternativ 2 - lokalisering i Kongsvinger sentrum** Alternativ 2 innebærer etablering av de aktuelle handelsformatene i Kongsvinger sentrum. Sentrum foreslås som lokaliseringsalternativ fordi et sentralt spørsmål i planarbeidet er hvordan etablering på Stømner vil påvirke sentrumshandel og byliv, og om etableringsbehovet kan ivaretas i sentrum. Alternativet skal konkretiseres gjennom vurdering av aktuelle tomter eller transformasjonsområder, i dialog med kommunen. Gjeldende planrammer, tilgjengelighet, arealbehov, varelevering og kundeadkomst skal undersøkes. Muligheten for realistiske tilpasninger av handelskonseptene til sentrumsbebyggelsen skal inngå. Behov for ombygging, eiendomssammenstilling og planavklaringer skal beskrives. Sammenligningen med Stømner skal bygge på et så reelt og sammenlignbart handelstilbud og omfang som mulig, med samme tidshorisont og tydelige forutsetninger. Eventuelle forskjeller i etableringsmuligheter og omfang skal synliggjøres og begrunnes. Aktørenes behov for etablering i tilknytning til andre handelsvirksomheter skal inngå i lokaliseringsvurderingen. Utredningen skal undersøke hvordan Stømner og aktuelle sentrumsarealer kan ivareta behovet for nærhet til komplementære virksomheter, felles kundestrømmer og kombinerte innkjøp. Betydningen av slik samlokalisering for gjennomførbarheten skal belyses med opplysninger fra aktuelle handelsaktører.

	Utredningen skal vurdere virkninger for eksisterende handel, byliv, transportbehov og tilgjengelighet, samt areal- og logistikkmessige forhold. Det skal skilles mellom nyetableringer, flytting av eksisterende virksomheter og mulig omfordeling av omsetning. **Avgrensning til relevante og realistiske alternativer** Forslagsstiller foreslår at lokaliseringsvurderingen avgrenses til Stømner og Kongsvinger sentrum. Denne sammenligningen belyser direkte det sentrale spørsmålet om de aktuelle handelsformatene kan innpasses i sentrum, og hvilke konsekvenser etablering på Stømner vil ha sammenlignet med en slik lokalisering. De øvrige nærings- og industriområdene i kommunen, ligger også utenfor sentrum. Etablering i disse områdene vil derfor fortsatt innebære handel utenfor sentrum, og reise spørsmål om konsekvenser for sentrumshandelen. Et sentralt tema i planarbeidet er nettopp om de aktuelle handelsformatene kan innpasses i sentrum, og hvordan etablering utenfor sentrum vil påvirke handel og byliv. Forslagsstiller mener derfor at sammenligningen mellom Stømner og sentrum er mest relevant for å belyse denne problemstillingen. Andre lokaliseringer utenfor sentrum kan ha andre virkninger, men besvarer ikke i seg selv spørsmålet om sentrum er et reelt etableringsalternativ. At andre områder er avsatt til næring eller industri, innebærer ikke i seg selv at de er aktuelle etableringsområder for den foreslåtte handelen. Områder hvor handelen ikke er tillatt, kan kreve endring av arealformål, nye utredninger og avklaring av forholdet til kommunens handels- og arealstrategi. Planmessig og politisk usikkerhet, tidsperspektiv og praktisk gjennomførbarhet er relevante forhold ved vurderingen av slike alternativer. Handelsanalysen skal også gi en overordnet vurdering av alternative lokaliseringsmuligheter og behovet for nye arealer til de aktuelle handelsformatene. Dette skal belyses gjennom analysen. Sammenligningen mellom Stømner og sentrum videreføres som hovedalternativer, fordi denne direkte belyser virkningene for sentrumshandel og byliv. Kommunen planlegger en utredning av handel og lokaliseringsalternativer som del av forarbeidet til en kommende revisjon av kommuneplanens arealdel. Reguleringsarbeidet for Stømner skal ha selvstendig fremdrift og bygge på et tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag for behandling av reguleringsforslaget. Samordningen gjelder utveksling av tilgjengelig kunnskap og relevante utredningsresultater underveis. Det legges ikke opp til at reguleringsprosessen skal avvente behandling eller vedtak av ny kommuneplanens arealdel. Dersom utredningsarbeidet identifiserer konkrete, relevante og realistiske alternativer utover Stømner og sentrum, avklares behovet for nærmere vurdering og utredningsnivå med kommunen. Det legges ikke opp til en generell, detaljert konsekvensutredning av kommunens øvrige nærings- og industriarealer.