



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Statsråden

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Postboks 8111 Dep
0032 OSLO

Deres ref
14/14414

Vår ref
15/4400-10

Dato
17.02.2016

**Innsigelser til detaljregulering for Norwegian Outlet i Vestby kommune –
departementets vedtak**

Det vises til oversendelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus den 5. oktober 2015. Saken er sendt til Kommunal- og moderniseringsdepartementet for avgjørelse etter plan- og bygningsloven § 12-13 på grunn av innsigelser fra Statens vegvesen og Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Departementet godkjenner detaljregulering for Norwegian Outlet i Vestby kommune. Departementet mener at Outlet-konseptet må vurderes på lik linje med annen handel, og i størst mulig grad utformes og lokaliseres slik at det bidrar til kompakt arealbruk, styrker eksisterende by- og tettstedssentre og reduserer bilbruk. Imidlertid gjelder foreliggende plan en begrenset utvidelse av eksisterende virksomhet, og forholdene for kollektivtransport, sykkel og gange blir forbedret. Innsigelsene fra Statens vegvesen og fylkesmannen er ikke tatt til følge.

Bakgrunn

Saken gjelder innsigelser til en detaljregulering som legger til rette for utvidelse av eksisterende forretningsareal på tomten. Planområdet ligger ca. 2,5 km nord for Vestby sentrum. Norwegian Outlet har i dag et forretningsareal på 15.300 m², og planforslaget legger til rette for en utvidelse av forretningsarealet på 2.350 m², det vil si ca. 15 %. I tillegg skal det etableres et parkeringshus på inntil 7500 m². Planområdet er avsatt til forretning i kommunedelplan for Vestby nord fra 2013. Planen innebærer delvis omregulering av en eldre reguleringsplan for Det norske møbelsenter fra 1985, hvor arealformålet er kombinert formål forretning/kontor.

Statens vegvesen fremmet følgende innsigelse i brev av 22. april 2015; "*Eiendommen ligger nær E6 ca. 2 km fra Vestby stasjon. Kollektivdekningen er dårlig. Ut fra firmaets reklame-eksponering regionalt, og spesielt mot Osloområdet, vil vi anta at kundegrunnlaget hovedsakelig er regionalt. Det er ikke gjort nye trafikkberegninger. På grunn av dårlig kollektivdekning og regionalt kundegrunnlag, vil vi anta at kundene i all hovedsak kommer med bil via E6. Observasjon av avviklingsproblemer på fv. 6 med periodevis tilbakeblokkering mot E6 underbygger dette. En situasjon med avviklingsproblemer vil kunne gi både dårligere trafikkavvikling og sikkerhet på E6. Dette vil være i strid med den nasjonale nullvisjonen for trafiksikkerhet.*"

Fylkesmannens miljøvernavdeling fremmet følgende innsigelse i brev av 28. april 2015: "*Planområdet ligger over tre kilometer unna Vestby stasjon og har begrenset kollektivdekning. En slik lokalisering og en romslig parkeringsdekning gjør at det vil være lettere å velge bil fremfor kollektivtransport, og fører til økt bilavhengighet. En utvidelse av Norwegian Outlet vil dermed bidra til å øke bilbruken, skape en unødvendig tettsteds-spredning, og undergrave en positiv sentrumsutvikling i Vestby sentrum. Fylkesmannen mener at en slik utvikling vil være svært uheldig, og vil være i strid med fylkesdelplanen for handelsvirksomhet, service og senterstruktur, samt forskrift om rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre. Fylkesmannen viser også til departementets vurderinger i brev av 20. desember 2013, hvor departementet skriver at ytterligere handel i området vil være i strid med fylkesdelplanen for handelsvirksomhet, service og senterstruktur og rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.*"

Akershus fylkeskommune behandlet saken i fylkesutvalgets møte den 11. mai 2015. Utvalget vedtok å ikke fremme innsigelse reguleringsplanen.

Vestby kommunestyre vedtok planen på møtet 22. juni 2015. Vestby kommune skriver i brev datert 29. juni 2015 til fylkesmannen: "*I Vestby kommuneplan, vedtatt 20. april 2014, er området avsatt til forretningsområde. I reguleringsplan for Det norske Møbelsenter, vedtatt 28. oktober 1985, er området regulert til forretning/kontor. Det foreligger innsigelser fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Statens vegvesen som mener at utvidelsen er i strid med Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur fra 2001. Vestby kommune er av den oppfatning at Norwegian Outlet er et spesielt konsept som den 14 år gamle fylkesdelplanen ikke har tatt høyde for. Kommunen mener at en utvidelse av Norwegian Outlet vil være med på å styrke sentrumsutviklingen. Vestby kommune jobber for tiden aktivt med en omfattende plan for å styrke Vestby sentrum.*"

Mekling i saken ble gjennomført den 26. juni 2015, men førte ikke fram.

Fylkesmannen anbefaler i sin oversendelse av saken til departementet at innsigelsene fra Statens vegvesen og fylkesmannens miljøvernavdeling tas til følge. Fylkesmannen viser til at innsigelsene er begrunnet med at planen er i strid med rikspolitiske bestemmelser om kjøpesentre, fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur og departementets vedtak av 20. desember 2013.

Møte og befaring i saken ble gjennomført den 10. november 2015.

Klima- og miljødepartementet (KLD) skriver i sin uttalelse av 14. desember 2015 følgende: *"Klima- og miljødepartementet mener at en stor geografisk spredning i kundegrunnlaget ikke er noen god begrunnelse for å akseptere bilbaserte kjøpesentre utenfor sentrum. Selv om det kanskje er riktig at Norwegian Outlet i begrenset grad konkurrerer med forretninger i Vestby om kundene, er det like fullt et faktum at denne formen for kjøpesenterhandel skjer på bekostning av sentrumsutviklingen et eller annet sted. En slik planlegging er derfor vanskelig å forene med formålsbestemmelsen i kjøpesenterforskriften og planretningslinjen, selv om det kan sannsynliggjøres at dette ikke rammer Vestby sentrum primært.*

Selv om denne type kjøpesenter generelt sett ikke bidrar til en bærekraftig bymiljøutvikling, har Klima- og miljødepartementet likevel – under noe tvil – kommet til at man ikke vil anbefale at innsigelsen tas til følge. I vurderingen har departementet lagt vekt på at saken handler om en relativt begrenset utvidelse av forretningsarealene, og at utvidelsen skjer på arealer som per i dag er parkeringsplass og som derfor ikke er av stor verdi."

Samferdselsdepartementet (SD) har følgende vurdering av saken i brev av 22. desember 2015; *"E6 sørover fra Oslo er en av landets viktigste vegstrekninger, og også Norges viktigste transportåre mot Sverige og videre mot Europa. Det er derfor av nasjonal interesse å sikre god fremkommelighet og trafikk sikkerhet på denne strekningen. Det er viktig at det ikke legges opp til arealbruk langs denne delen av E6 som medfører dårligere fremkommelighet og trafikk sikkerhet. Utfordringen i denne saken er kapasiteten på vegsystemet inn til Norwegian Outlet, siden senteret ligger så nært E6. Det er en fare for at det oppstår kø ut på E6 når Norwegian Outlet har spesielle kampanjedager. SD legger imidlertid til grunn at vegsystemet håndterer trafikken ellers i året uten problemer. På bakgrunn av at det kun er på helt spesielle kampanjedager at vegsystemet settes på prøve slik at det danner seg køer på E6, mener SD at dette må kunne aksepteres. På denne bakgrunn mener SD at innsigelsen fra Statens vegvesen kan trekkes, og dermed åpne for at Norwegian Outlet kan utvides med 2700 m². SD ber derfor Kommunal- og moderniseringsdepartementet om ikke å ta innsigelsen fra Statens vegvesen til følge."*

Departementets vurderinger

Kommunal- og moderniseringsdepartementet skal ta stilling til om detaljregulering for Norwegian Outlet skal godkjennes slik planen er lagt frem av kommunen, eller om innsigelsene til planen skal tas til følge.

Departementet vurderer saken med bakgrunn i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre og fylkesdelplanen for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus.

I de statlige planretningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging og rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre er det et sentralt mål at utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I tillegg er det mål om regional samordning av utbyggings- og transportmønster.

Sentrale overordnede mål for fylkesdelsplanen for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus er å sikre robuste og attraktive by- og tettstedsentre og å begrense bilbruk.

Overordnede mål i kommunedelplan for Vestby er å styrke eksisterende sentrum i området rundt stasjonen og sørover, og å utvikle området i Vestby nord for plasskrevende handel, kontor og industri.

Outlet-konseptet forhandler varer som må vurderes på lik linje med annen handel, og i størst mulig grad utformes og lokaliseres slik at de bidrar til kompakt arealbruk, styrker eksisterende by- og tettstedssentre og reduserer bilbruk. Kommunen anslår at utvidelsen vil medføre en økning fra 800 000 – 850 000 besøkende i året til 920 000 – 980 000 besøkende i året. Det foreligger ikke anslag for hvor stor andel som vil reise med bil, kollektivtransport eller sykkel, eller som vil gå til Norwegian Outlet. Med bakgrunn i senterets lokalisering og at senteret i stor grad henvender seg til et regionalt marked, må det antas at majoriteten av handelsreisene vil bli gjort med bil.

Kommunen viser imidlertid til at det legges opp til bedre løsninger for kollektivtransport og myke trafikanter, gjennom en busstopp og tilrettelegging for syklist. Senteret er tilgjengelig med kollektivtransport via halvtimes bussavganger mellom Vestby Outlet og Vestby stasjon. Det går timesavganger med tog mellom Vestby stasjon og henholdsvis Oslo og Moss.

Klima- og miljødepartementet har vurdert at utvidelsen ikke vil få vesentlige negative miljøkonsekvenser, både fordi utvidelsen er liten, og fordi nybygget er på et eksisterende asfaltert parkeringsområde.

Statens vegvesen har framhevet at aktiviteten ved Norwegian Outlet er problematisk på grunn av trafiksikkerhet og faren for tilbakeblokkering på E6. Dette er et særlig omfattende problem ved spesielle salgskampanjer. Samferdselsdepartementet har likevel ment at dette må kunne aksepteres, da det kun skjer noen få dager i året.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til at regional og kommunal planlegging av handel i størst mulig grad bør bidra til å styrke eksisterende by- og tettstedsentre, legge opp til høy arealutnyttelse og redusere bilbruk. Det er særlig viktig at handelsvirksomheter som henvender seg til et stort marked og som genererer mye transport, lokaliseres i direkte tilknytning til regionale kollektivknutepunkt. Disse prinsippene må også gjelde for Outlet-konseptet.

Foreliggende detaljregulering innebærer en mindre utvidelse som vurderes å ha begrensede negative konsekvenser for sentrum. Planen innebærer en forbedring, blant annet ved at det legges bedre til rette for kollektivtransport, sykkel og gange. Ut fra en helhetsvurdering, godkjenner derfor departementet detaljreguleringen for Norwegian Outlet.

Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-13 andre ledd godkjenner departementet detaljregulering for Norwegian Outlet i samsvar med Vestby kommunestyres vedtak av 22. juni 2015.

Departementets vedtak er endelig og kan ikke påklages.

For kunngjøring av den endelige planen gjelder plan- og bygningsloven § 12-12.

Vestby kommune er orientert om departementets vedtak ved kopi av dette brevet.

Med hilsen



Jan Tore Sanner

Kopi:

Vestby kommune

Statens vegvesen

Akershus fylkeskommune

Klima- og miljødepartementet

Samferdselsdepartementet

Norwegian Outlet AS

Miljødirektoratet