



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Fylkesmannen i Østfold
Postboks 325
1502 MOSS

Deres ref
2015/638

Vår ref
15/3084-3

Dato
18.11.2015

Samtykke til utvidelse av detaljhandel i Hundskinnveien 100 - Sarpsborg kommune.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har mottatt klagesaken til behandling ved fylkesmannens brev 18. juni 2015.

Fylkesmannens vedtak om å ikke gi samtykke til utvidelse av detaljhandel i strid med fylkesplanen er påklaget til Kommunal- og moderniseringsdepartementet, jf. rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre av 27. juni 2008.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet omgjør Fylkesmannen i Østfold sitt vedtak av 29. april 2015. Dette innebærer at det gis samtykke til utvidelse av detaljhandel i Hundskinnveien 100.

Bakgrunn for saken

Pareto Business Management AS søkte 10. desember 2014 om dispensasjon fra reguleringsplan for Tunejordet for utvidelse av forretningsarealet til Europris med 1000 m² for detaljhandel i Hundskinnveien 100. Det gjelder endret bruk av tidligere møbelforretning. I reguleringsplanen fra 2010 er området avsatt til forretning/ kontor, felt F/K3, men i reguleringsbestemmelsene pkt 3.9 tillates ikke etablering av nye enheter med detaljhandel innenfor planområdet. Området er derfor avsatt til handel med plasskrevende varer.

Sarpsborg kommune søkte 23. januar 2015 fylkesmannen om samtykke etter rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre for omsøkte utvidelse av detaljhandel for Europris. Kommunen er positiv og anbefaler fylkesmannen å godkjenne utvidelsen. Kommunen mener en så liten utvidelse av detaljvarer vil være akseptabelt sett i henhold til trusselen mot sentrumshandelen og transportgenereringen. I følge kommunen er det viktig at forretningsbygget, og området rundt, har aktivitet, og at det investeres i vedlikehold og modernisering. Kommunen mener forretningsbygget har en krevende utforming, og at bygget ikke er tilpasset storvarehandel. Videre viser kommunen til at det ikke er store manøvreringsarealer utenfor som gjør det enkelt å avhende store varer.

Østfold fylkeskommune uttalte seg i brev 13. mars 2015. Fylkeskommunen kan ikke se at det er grunnlag for å fravike kjøpesenterbestemmelsen i dette tilfellet. Fylkeskommunen påpeker at en utvidelse av detaljhandel i dette området er i strid med fylkesplanen og regionale føringer, og vil etter det fylkeskommunen kan se svekke handelen i bysentrene.

Fylkesmannen i Østfold vedtok 29. april 2015 ikke å gi samtykke etter rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre for omsøkte utvidelse av detaljhandel som er i strid med fylkesplanen. Fylkesmannen mener at samtykke ikke vil være i tråd med formålet med den rikspolitiske bestemmelsen, og da spesielt med tanke på målet om sterkere regional samordning, og målet om å styrke eksisterende by- og tettstedssentre. Fylkesmannen viser til føringer som er nedfelt i fylkesplanen for Østfold. Etablering av handel som ikke er definert som plasskrevende varer er etter fylkesmannens syn i strid med fylkesplanen. For at fylkesplanens retningslinjer skal fungere etter intensjonen, mener fylkesmannen det er viktig med en restriktiv praksis for å fravike den. Fylkesmannen mener omsøkte utvidelse av detaljhandel vil kunne øke det desentraliserte handelsområdets kraft i markedet, og øke sannsynligheten for at kunder velger dette området fremfor handel i sentrum. Det påpekes at det er slike utvidelser den rikspolitiske bestemmelsen har som mål å stanse.

Pareto Business Management AS påklaget vedtaket 20. mai 2015. Klager påpeker at søknaden kun gjelder utvidelse av leiearealet for en allerede etablert virksomhet (Europris). Klager mener utvidelsen av forretningsarealet ikke kan ha noen betydning for handelen i sentrum, og anfører at fylkesmannen ikke har vurdert virkningene av omsøkte utvidelse sammenholdt med formålet med den rikspolitiske bestemmelsen. Klager viser til at kundene rasjonaliserer sin handel, og at samtykke til utvidelse av detaljhandel ikke vil medføre økt bilbruk.

Fylkesmannen i Østfold opprettholdt sitt tidligere vedtak og sendte saken til Kommunal- og moderniseringsdepartementet ved brev 18. juni 2015. Fylkesmannen kan ikke se at det er kommet fram opplysninger som vil endre vurderingen av søknaden. Fylkesmannen mener fortsatt at en utvidelse av detaljhandel i det aktuelle området vil være i strid med rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, og da spesielt med tanke på en sterkere regional samordning av politikken og målet om å styrke eksisterende bysentre.

Pareto Business Management AS sendte ytterligere opplysninger i brev 21. september og 27. oktober 2015. Klager bemerker at det utvidede forretningsarealet i eksisterende bygning

som Europris skal benytte for detaljhandel er redusert fra 1000 m2 til ca 500 m2. Det vises til at utvidelsen av forretningsarealet for Europris i det vesentlige vil bestå av plasskrevende varer som trampoliner, hagemøbler, kompressor, vedkløyver, kappsag, sykler, ved, hagejord, pengeskap, brannsafe, kjøleskap, TV, parkett, interiør m.m. Slik klager ser det er det plass- og transportbehovet som er avgjørende i forhold til kjøpesenterbestemmelsen, og ikke om slik handel kan få negative konsekvenser.

Kommunal- og moderniseringsdepartementets vurdering

Saken behandles etter rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, som er vedtatt ved kongelig resolusjon 27. juni 2008.

Formålet med rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre er i følge § 1 å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlig transportvalg. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.

I § 3 i bestemmelsen er det fastsatt at kjøpesentre bare kan etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. Av § 5 framgår det at bestemmelsen fastsetter med juridisk bindende virkning at godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner skal legges til grunn for behandling av søknader om etablering eller utvidelse av større kjøpesentre. I § 3 siste ledd framgår det at fylkesmannen kan gi samtykke til å fravike den rikspolitiske bestemmelsen dersom dette etter en konkret vurdering anses å være forenlig med formålet i § 1.

Fylkesplan for Østfold ble vedtatt av fylkestinget 26. februar 2009, og godkjent ved kongelig resolusjon 11. mars 2011. I planen gis det retningslinjer for etablering og utvidelse av kjøpesentre i pkt 5.9. I pkt 5.9.6 framgår at det i angitte avlastningsområder kan bygges ut med plasskrevende varer. Forretningsbygget i Hundskinnveien 100 ligger innenfor et område som i fylkesplanen er avsatt til avlastningsområde for plasskrevende varehandel. I følge fylkesplanens pkt 5.9.6 er trelast/byggevarer, gartneri/hagesentre, biler/motorkjøretøy, hvitevarer og møbler å anse som plasskrevende varer.

Det er søkt om dispensasjon fra reguleringsplan for Tunejordet for utvidelse av forretningsarealet til Europris med 1000 m2 for detaljhandel i første etasje i Hundskinnveien 100. Det gjelder endret bruk av tidligere møbelforretning. Reguleringsplanen er vedtatt i 2010, det vil si etter at rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre ble vedtatt. For å kunne realisere omsøkte tiltak må det gis samtykke etter rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

I klagen anføres at omsøkte forretningsareal er redusert til ca 500 m2 og at Europris på dette arealet skal forhandle varegrupper som må anses som plasskrevende. Departementet viser til at det er definisjonen av plasskrevende varer i fylkesplanen som må legges til grunn, og de varegruppene Europris forhandler inngår ikke i denne definisjonen.

Departementet mener det i denne konkrete saken er grunnlag for å gi samtykke til å fravike den rikspolitiske bestemmelsen. En utvidelse av detaljhandel for Europris med ca 500 m2 i Hunsinnveien 100, vil etter departementets vurdering utgjøre en forholdsvis liten utvidelse som vanskelig kan sies å få avgjørende negativ effekt på handelen i Sarpsborg sentrum. Departementet har videre lagt vekt på at det i dette tilfellet gjelder endret bruk av et eksisterende forretningsbygg som har en krevende utforming som ikke er tilpasset storvarehandel. Departementet mener at saken fremstår som et unntakstilfelle, som ikke bør få presedens for senere saker.

Vedtak

Kommunal- og moderniseringsdepartementet omgjør Fylkesmannen i Østfold sitt vedtak av 29. april 2015. Dette innebærer at det gis samtykke til utvidelse av detaljhandel i Hunsinnveien 100 i Sarpsborg kommune.

Vedtaket er endelig og kan ikke påklages videre.

Med hilsen

Jarle Jensen (e.f.)
ekspedisjonssjef

Erik Vieth Pedersen
avdelingsdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi:

Sarpsborg kommune
Østfold fylkeskommune
Pareto Business Management AS, Dronning Mauds gate 3, Postboks 1396 Vika, 0114 Oslo