



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Fylkesmannen i Østfold
Postboks 325
1502 MOSS

Deres ref
2013/2314

Vår ref
14/1029

Dato

Samtykke til bruksendring for deler av bygning til detaljhandel - Midtveien 8 i Rygge kommune

Kommunal- og moderniseringsdepartementet har mottatt klagesaken til behandling med Fylkesmannen i Østfolds brev av 4. november 2013.

Fylkesmannens vedtak om ikke å gi samtykke til bruksendring for deler av bygning til detaljhandel er påklaget til departementet, jf. rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre av 27. juni 2008.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet omgjør Fylkesmannen i Østfolds vedtak av 27. september 2013. Dette innebærer at det gis samtykke til bruksendring for deler av bygning til detaljhandel på Midtveien 8.

Bakgrunn for saken

Moss Monteringskompani Eiendom AS (MMK Eiendom) søkte i brev 21. mars 2013 om dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bruksendring av 1600 m² av M-8 senteret til detaljhandel. Eiendommen ligger i et område som er avsatt til avlastningsområde for plasskrevende varer i kommuneplanens arealdel. Her er det ikke tillatt å utvide, etablere eller bruksendre bygg til detaljhandel. For å kunne gi dispensasjon, kreves samtykke etter rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

Rygge kommune anbefalte at samtykke burde gis i e-post til fylkesmannen 27. mars 2013.

Fylkeskommunen uttalte seg til søknaden i brev 10. september 2013, og anbefalte at samtykke ikke burde gis saken.

Fylkesmannen i Østfold vedtok 27. september 2013 ikke å gi samtykke etter rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre til den omsøkte bruksendringen. Fylkesmannen mente at samtykke ikke var i samsvar med formålet med den rikspolitiske bestemmelsen. For det første mente fylkesmannen at et samtykke ville undergrave fylkesplanen som styringsverktøy. Området hvor M8-senteret holder til utgjør i dag en sterk konkurrent til forretninger i Moss sentrum. Detaljhandel bør derfor etableres i sentrum. For det annet mente fylkesmannen at historisk bruk ikke er et relevant moment i vurderingen, selv om det tidligere har vært tillatt med detaljhandel på omsøkt areal.

Advokatselskapet Lunde Robertsen AS påklaget 15. oktober 2013 fylkesmannens vedtak på vegne av MMK Eiendom AS. Klager påpeker at den delen av bygningen som søkes bruksendret til detaljhandel er en tilbakeføring til opprinnelig bruk. Det er med andre ord ikke snakk om å dispensere for å gi tillatelse til en ny utbygging.

Fylkesmannen opprettholdt sitt vedtak i brev 4. november 2013, og sendte saken til Kommunal- og moderniseringsdepartementet. Fylkesmannen mente det ikke var framsatt nye momenter som var av slik art at vedtaket burde endres. Fylkesmannen mente at bruksendringen til detaljhandel var i strid med gjeldende fylkesplan og i strid med kjøpesenterbestemmelsen. M8-senteret ligger i et område som i kommuneplanens arealdel er avsatt til avlastningsområde for plasskrevende varehandel. Fylkesplanen legger opp til at detaljhandel bør lokaliseres til sentrumsområdet.

Fylkesmannen mener man må forholde seg til gjeldende plan og regelverk, selv om det tidligere har vært drevet detaljhandel på stedet. Å gi samtykke til en detaljhandel vil føre til konkurranse med butikker som er eller vil etablere seg i sentrum. Dette kan føre til en negativ utvikling i sentrum og bidra til unødvendig bilbruk.

Rygge kommune ved ordfører og MMK Eiendom AS var på møte i departementet om saken 18. februar 2014.

Departementets vurdering

Klagen er framsatt innen fristen som gjelder i forvaltningsloven.

Saken behandles etter rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, som ble vedtatt ved kongelig resolusjon 27. juni 2008. Formålet med rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre er ifølge § 1 å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende tettstedssentre og bidra til effektiv arealbruk og miljøvennlig transport. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.

I § 3 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 bestemmelsens siste ledd fremgår at fylkesmannen kan gi samtykke til å fravike den rikspolitiske bestemmelsen dersom dispensasjon etter en konkret vurdering anses å være forenlig med formålet i § 1.

§ 5 i 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.

Fylkesplanen for Østfold ble vedtatt av fylkestinget 26. februar 2009, og godkjent ved kongelig resolusjon 11. mars 2011. Ifølge fylkesplanen ligger M-8 senteret i et område som er definert som avlastningsområde for handel, jf. retningslinjene kap.5.9. Her er det ikke tillatt med ikke-plasskrevende detaljhandel fordi slik handel skal etableres i bysentra. Det er kun enkelte handelsvirksomheter som trelast/byggevarer, hvitevarer og møbler som kan etableres i området som er definert som avlastningsområde for handel.

M8- senteret ligger nord i Rygge kommune, på grensen til Moss kommune. M8 senteret ligger innenfor området Høyden-Varnaveien som er et etablert handels- og næringsområde. Området ligger innenfor kommunegrensen til både Moss og Rygge kommuner. I dette området er det tidligere etablert kjøpesentre, bilforretninger, byggevareforretninger og såkalte big- box- betegnelse som XXL, Jysk, Skeidar, ICA Maxi og G-Sport. Området ligger ca. to kilometer sør-øst for bykjernen i Moss. I tidligere kommuneplaner for Rygge og Moss lå Høyden-Varnaveien innenfor grensen for hvor det var tillatt etablering av kjøpesentre. I ny fylkesplan fra 2009 ble det vedtatt strammere retningslinjer for etablering av kjøpesentre utenfor bykjernen, slik at det kun er tillatt med plasskrevende varer i området.

I 2013 behandlet departementet to reguleringsplaner som gjaldt samtykke til etablering av detaljhandel i området Høyden-Varnaveien. Departementet godkjente ikke bestemmelser som åpnet for etablering av ikke-plasskrevende detaljhandel. Begge sakene gjaldt avslag på ny etablering av detaljhandel.

I denne saken gjelder det bruksendring til opprinnelig formål hvor det siden 1994 har vært drevet med detaljhandel på senterbygget. En tilbakeføring av 1600m² til det opprinnelige formålet, ikke plasskrevende varer, kan vanskelig sies å ha avgjørende negativ effekt på Moss sentrum. Departementet mener at saken fremstår som et unntakstilfelle, som ikke bør få presedens for senere saker. På det omsøkte bygget har det både før og etter at den rikspolitiske bestemmelsen tok til å gjelde vært drevet detaljhandel. Hadde ikke bruksendringen blitt gitt til aktivitetssenteret, ville det ikke vært nødvendig med samtykke til detaljhandelen.

Departementet treffer slikt

vedtak:

Kommunal- og moderniseringsdepartementet omgjør Fylkesmannen i Østfolds vedtak av 27. september 2013. Dette innebærer at det gis samtykke til å fravike rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre til bruksendring av deler av bygning til detaljhandel på Midtveien 8.

Med hilsen

Jarle Jensen (e.f.)
ekspedisjonssjef

Bjørn Casper Horgen
avdelingsdirektør

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Rygge kommune

Larkollveien 9

1570

DILLING

Østfold fylkeskommune

Postboks 220

1702

SARPSBORG