



Fylkesmannen i Østfold



Det Kongelige Miljøverndepartement

Postboks 8013 Dep
0030 OSLO

Miljøvernavdelingen

Deres ref.: 13/3055

Vår ref.: 2013/5845 421.0 CHJ

Vår dato: 25.10.2013

Uttalelse til forslag om ny statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel

Vi viser til deres brev datert 03.09.13 med høring av forslag til statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel. Bestemmelsen vil eventuelt avløse eksisterende rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, som trådte i kraft 01.07.08. Dette innebærer at regionale planer uten regional planbestemmelse, ikke lenger er bindende for lokalisering av handel.

Uttalelse

Vi mener eksisterende rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre, sammen med fylkesplanen, har satt et viktig fokus på etablering og lokalisering av handelsvirksomhet i fylket. Større handelsområder får konsekvenser ut over en kommunes grenser, og vi mener derfor det er viktig med overordnede føringer for slike lokaliseringer.

Den eksisterende bestemmelsen har trolig hatt større betydning i Østfold som retningslinje for nye arealplaner enn for vurdering av nye tiltak i eldre arealplaner gjennom samtykkebehandling. Det har vært forholdsvis få søknader om samtykke til behandling i tiden etter 01.07.08.

Vi mener det er viktig at en ny statlig planbestemmelse er mest mulig entydig, slik at det er minst mulig rom for tvil om et tiltak omhandles av bestemmelsen eller ikke.

I foreslått § 3 står det blant annet at handelsvirksomhet med samlet bruksareal over 3000m² omfattes av bestemmelsen. Dette vil da gjelde der det er flere enheter innenfor et område (som for eksempel en næringspark), men det er ikke gitt føringer for hvor stort et slikt område man skal beregne som "samlet". Næringsparker og eksisterende handelsområder varierer veldig i areal, og det er ofte vanskelig å definere grensegangen mellom områder. Dette er også en utfordring med eksisterende regelverk.

Videre står det at bestemmelsen ikke gjelder handelsvirksomhet der en dominerende del av vareutvalget er biler, båter, landbruksmaskiner m.m., *dersom* disse lokaliseres i tilknytning til sentrum eller innenfor etablerte områder for handel som ikke ligger i tilknytning til sentrum. Det er uklart hva som ligger i begrepet "etablerte områder for handel". Flere områder i fylket har en del handelsvirksomhet, men hvor det i henhold til gjeldende bestemmelser ikke er tillatt å utvide eller etablere nye forretninger. I disse områdene vil det med den nye foreslåtte

bestemmelsen, slik vi tolker det, kunne etableres mer handelsvirksomhet med plasskrevende varer. Vi mener dette ikke nødvendigvis er i samsvar med formålet med bestemmelsen.

I gjeldende rikspolitisk bestemmelse vil områder avsatt til avlastningsområder for plasskrevende varer i fylkesplanen definere områdeavgrensningen. Vi mener vurderingen av hvor man bør tillate utvidelser eller etablert nye forretninger med plasskrevende varer bør defineres i arealdelen til kommuneplan eller kommunedelplan, dersom fylkesplanenes avgrensning ikke lenger skal gjelde. Da vil man gjennom en helhetlig vurdering av kommunens areal kunne vurdere hvor det bør tillates ytterligere handelsvirksomhet.

Vi mener planbestemmelsen også bør være tydeligere på jordvern. I § 3 åpnes det for et unntak for handelsvirksomhet med større varer i tilknytning til sentrum. I mange tilfeller vil et slikt unntak føre til etablering av storhandel på dyrka mark. Det er viktig å ta vare på den tettstedsnære matjorda. Kun i helt spesielle tilfeller bør jordvernet vike for utbyggingsinteresser. Vi mener bevaring av matproduserende arealer må prioriteres foran etablering av handel med plasskrevende varer. Det bør derfor være en forutsetning av dette ikke gjelder etablering av handel på dyrka mark.

Det bør også vurderes om det bør være et enda høyere fokus på og krav til effektiv arealutnyttelse av handelsområdene utenfor sentrum. Disse områdene er enklere og ofte rimeligere å bebygge, sammenlignet med sentrumsområdene. Dette resulterer ofte i store parkeringsplasser og en "sløsing med arealer". Dette resulterer igjen i behov for ytterligere arealer til formålet.

I § 4 står det at "*dersom en konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven viser at tiltaket er forenlig med de formål som framgår av § 1 kan det gis samtykke til å fravike bestemmelsen*". Det er uklart hva som menes med dette. En konsekvensutredning er ofte en utredning som utarbeides av konsulenter på vegne av en søker. Vi mener det avgjørende må være at myndighetene vurderer at tiltaket er i samsvar med formålet med bestemmelsen. En utredning vil gi myndighetene underlag for en vurdering, men slik dette er formulert gis det et inntrykk av at konklusjonene i en konsekvensutredning automatisk skal ha stor tyngde i avgjørelsen av om samtykke skal gis eller ikke. Vi mener bestemmelsen er mer tydelig uten denne setningen.

I § 6 står det at "*regionale planbestemmelser, kommuneplaner og reguleringsplaner som vedtas etter at den statlige planbestemmelsen trer i kraft, vil gjelde foran den statlige planbestemmelsen*". Vi tolker imidlertid intensjonen slik at de foran nevnte planer vil gjelde foran foreslått statlig planbestemmelse dersom de er vedtatt etter 01.07.08, altså eksisterende rikspolitisk bestemmelse.

Med hilsen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent av

Geir Gartmann e.f.
seniorrådgiver

Carl Henrik Jensen
rådgiver

Saksbehandler: Carl Henrik Jensen