



Dato: 22.10.2013

Vår ref.: pawa

Deres ref.: 13/3055

Miljøverndepartementet
postmottak@md.dep.no

HØRINGSINNSPILLET SENDES KUN DIGITALT

HØRINGSINNSPILL TIL NY STATLIG PLANBESTEMMELSE FOR LOKALISERING AV KJØPESENTRE OG HANDEL

Vår visjon er å skape en bedre hverdag for de mange menneskene. Det skal vi gjøre gjennom å tilby et stort utvalg form- og funksjonsriktige hjeminnredningsartikler til så lave priser at så mange mennesker som mulig har råd til å kjøpe dem.

For at vi skal kunne følge vår visjon er det viktig å ha et riktig dimensjonert og utformet varehus sentralt i den regionen varehuset skal betjene.

1. IKEA SOM REGIONAL AKTØR

Vi kan med rette kalle oss en regional aktør. Det vises klart av våre kundeundersøkelser. I gjennomsnitt kjører våre kunder 24 kilometer for å komme til varehuset, noe de gjør 7 ganger i året.

Reisevaneundersøkelser viser at vi foretar oss ca 1100 reiser i året hvorav ca 100 reiser er handelsreiser. Det vil si at reisene til IKEA er marginale i forhold til den totale reisebelastningen.

Vi har som mål at minst 15 % av kunder og medarbeidere skal reise kollektivt til varehusene. Vi ser imidlertid at det er utfordrende å få til dette i Norge. Unntaket er varehuset på Furuset i Oslo hvor andelen kollektivreisende allerede er over 15 %. Her reiser kundene kortere samt at varehuset betjener de sentrale deler av Oslo hvor mange ikke disponerer bil. I resten av Norge har vi et regionalt nedslagsfelt noe som gjør overgang til kollektivreiser vanskelig. Sånn sett er Norge og deler av Sverige unike i IKEA-sammenheng. I resten av verden opererer vi i større grad i et lokalt marked og har således bedre grunnlag for å få kunder og medarbeidere til å reise kollektivt.

Vi legger til rette for kollektivtrafikk i form av busstopp og bussparkering inne på egen tomt. Der det er tilgjengelig samarbeider vi og med kollektivselskapene om installering av sanntidsvisning av kollektivtilbudet. Vi knytter oss opp mot gang- og sykkelveier, legger til rette for sykkelparkering og har utleie av varebiler på varehusene våre. Dette sammen med stadige forbedringer av hjembringertjenester, netthandel osv. gjør oss mer tilgjengelig for de som ikke disponerer eller ønsker å benytte bil for å handle hos oss.

2. IKEA OM FORSKRIFT OM RIKSPOLITISK BESTEMMELSE FOR KJØPESENTRE (RPB)

I vår høringsuttalelse om forskriften (vedlagt) sier vi kort formulert følgende:

- I våre vurderinger av egen lokalisering er ledesnoren "rett aktivitet på rett sted". Dette innebærer at vi skal støtte opp under byers og tettsteders vekst og eksistens. Vi er en del av bymiljøet og ønsker derfor å støtte dette.
- Vi stiller oss bak både formål og hensikt som angitt i høringsutkastet til ny RPB.
- Dette forutsetter imidlertid en realistisk, regional planlegging som tar hensyn til regional vekst og utvikling, og som sikrer rett aktivitet på rett sted.

- Det siste punktet betyr:
 - Befolkningsvekst = økt handel
 - Har konsekvens for regionale planer
 - Har konsekvens for kommunale planer
 - Disse må inkludere tilstrekkelige arealer/områder for vekst og etablering – også av handelsbedrifter

IKEA Eiendom Holding AS

Foretaksregisteret:
990 874 859

Postadresse:
Postboks 54, 1375 Billingstad

Besøksadresse:
Nesbruveien 42, 1396 Billingstad

Telefon:
815 44 000

Telefax:
66 98 51 50

Rett aktivitet på rett sted for en regional aktør som oss vil være i randsonen til byene grunnet størrelsen på våre varehus og vårt regionale/landsdelsbaserte nedslagsfelt.

3. RPB OG MULIGHET FOR SAMTYKKE JF § 3

Forskriftens § 3 lyder som følger: *"Fylkesmannen kan gi samtykke til å fravike bestemmelsen om etablering av kjøpesentre, dersom dette etter en konkret vurdering anses å være forenlig med formålet i § 1."*

Fylkesmennene i Oslo og Akershus, Aust-Agder og Sør-Trøndelag har alle gitt oss samtykke til utvidelser / etableringer. Punkter som går igjen i uttalelsene er:

- Reguleringsplanen er i strid med kommune- eller fylkesplaner.
- Etableringen av IKEA er av regional karakter, lokalisering må vurderes opp mot dette, dvs. nær hovedvegnett.
- Tilrettelegging for kollektivreisende til/fra varehuset vektlegges.

Dette viser at Fylkesmennene i disse fylkene aksepterer at vi er en regional aktør som ikke hører hjemme i sentrum av norske byer og som i lys av dette bør behandles spesielt.

4. FORHOLDET TIL REGIONALPLANER

REGIONAL PLAN FOR HANDEL OG SENTRUMSUTVIKLING I VESTFOLD

Fylkestinget vedtok planen 20.10.2009 med en egen bestemmelse som unntak for området på Danebu. Unntaket ble begrunnet med ønsket om å gi mulighet for at det på dette området etableres en enkelt større handelsvirksomhet med regionalt/landsdelsbasert nedslagsfelt.

Planen ble oversendt Miljøverndepartementet for en uttalelse.

12. september 2012 godkjente Miljøverndepartementet planen med følgende begrunnelse:

"Miljøverndepartementet godkjenner unntaksbestemmelsen i den regionale planbestemmelsen. Det kan tilrettelegges for etablering av en enkelt større handelsvirksomhet med regionalt/landsdelsbasert nedslagsfelt. Departementet har lagt vekt på begrunnelsen om at det ikke har vært andre aktuelle tomtealternativer."

Miljøverndepartementet har omskrevet unntaksbestemmelsen i den Regionale planen slik at den skal kunne gjelde alle regionale/landsdelsbaserte aktører. Unntaksbestemmelsen lyder nå:

"Som unntak fra forbudet mot handelsetableringer langs E18 åpnes for at Larvik kommune og Sandefjord kommune i samarbeid får anledning til å avsette et område på til sammen 60 - 80 daa til formål handel på Danebu. Hensikten med unntaket er å gi mulighet for at det på dette området etableres en enkelt større handelsvirksomhet med regionalt/ landsdelsbasert nedslagsfelt, og uten at dette utvikler seg til et handelsområde med flere virksomheter."

Dersom unntak skal gis må reguleringsplan fremmes innen fire år fra tidspunkt for Miljøverndepartementets godkjenning.

Følgende forhold må sikres ved behandling av reguleringsplan og byggesak for den avsatte tomten:

- *At hensikten med unntaket som del av den regionale planen for handel og sentrumsutvikling vurderes å være oppfylt.*
- *At det blir etablert god kollektivdekning til området.*
- *At en effektiv arealbruk blir lagt til grunn.*

Dersom disse forhold ikke er oppfylt, vil dette være grunnlag for innsigelse."

Dette viser at Miljøverndepartementet aksepterer at vi er en regional aktør som ikke hører hjemme i sentrum av norske byer og som i lys av dette bør behandles spesielt.

REGIONAL PLAN FOR JÆREN

I juni 2013 vedtok Fylkestinget i Rogaland den nye Regionalplanen for Jæren. Her ble det åpnet for at vi kan etablere oss på vår tomt C1. Planen har vært ute på ny begrenset høring. Vedtaket i Fylkestinget i juni 2013 lyder som følger:

"Som unntak fra forbudet mot handelsetableringer utenfor områder avsatt til sentrumsformål åpnes det for at Sola, Sandnes og Stavanger kommuner i samarbeid kan avsette et område til formål handel på Forus felt C. Hensikten med unntaket er å gi mulighet for at det på dette området etableres en enkelt større handelsvirksomhet med regionalt/landsdelsbasert nedslagsfelt, og uten at dette utvikler seg til et handelsområde med flere virksomheter."

Videre heter det i vedtaket fra Fylkestinget:

"Siden Forus ikke er regnet som senter i planen, oppfordres kommunene Stavanger, Sandnes og Sola om å igangsette eget arbeid for en kommunedelplan for området Forus, som skal ivareta utvikling av næring, handel og bolig i området."

Fylkestinget ser at vi reelt er en regional aktør og har valgt å legge inn vår tomt C1 på Forus for vår type virksomhet, samt ber kommunene igangsette arbeid med en kommunedelplan som skal ivareta utviklingen av blant annet handel på Forus. Vi avventer nå endelig fastsetting av regionalplanen.

Fylkesmannen har i uttalelse til begrenset høring av planen uttalt at planen vil bli oversendt MD dersom unntaket fra forbudet mot handelsetableringer blir stående.

FYLKESDELPLAN FOR SAMORDNET MILJØ-, AREAL- OG TRANSPORTUTVIKLING (SMAT) I 6 BY OG TETTSTEDER OG 2

NÆRINGSOMRÅDER I HAMARREGIONEN

Planen ble vedtatt 29.09.2009. Under næringsarealer i sammendraget av konsekvensutredningen til planen står det blant annet:

"I noen sammenhenger tas også omsetning av møbler opp som plasskrevende. Dette har i så fall sammenheng med utsalgets størrelse og har trolig sammenheng med at det er vanskelig å forestille seg et tradisjonelt IKEA-prosjekt inne i et bysenter. Møbelutsalg var imidlertid ikke med blant unntakene nevnt ved kjøpesenterstoppen."

En bedrift av type IKEA bør lokaliseres til lokaliteter som ligger sentralt i forhold til potensielt kundeomland. Rudshøgda, området Nydal/Olrud/Trehjørningen og Midtstranda er de opplagte alternative lokaliteter for slik virksomhet i SMAT-området. Etter det Hamar kommune opplyser, er trolig tilgjengelige arealer i Midtstrandaområdet for lite, og dermed står vi tilbake med de to øvrige lokalitetene. Begge disse er velegnet for en bedriftstype som IKEA. Grove beregninger av potensielt transportomfang knyttet til disse to lokalitetene viser at de er jevnbyrdige. Det omlandet vi har lagt til grunn ved beregningene omfatter Lillehammer i nord, Gjøvik i vest, Elverum i øst og Eidsvoll i sør samt de fire SMAT-kommunene."

I den vedtatte planen heter det følgende i kapittel Utbyggingsområder, R6.2 Næringsområder:

"R.6.2.4 Etablering av virksomhet som selger plasskrevende varer tillates også lokalisert til områdene Rudshøgda, Ljøstad, Ånestad og området Olrud, Nydal, Trehjørningen. Oppfølging skjer gjennom kommuneplanleggingen, jf. pkt. 7 i handlingsprogrammet. Med plasskrevende varer menes: Biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, møbler og hvitevarer samt varer fra planteskoler/hagesentre."

Som Miljøverndepartementets avgjørelse i Vestfold og Fylkestingets vedtak i Rogaland ser Hedmark Fylke at vi, i egenskap av å være en regional aktør, bør behandles særskilt.

5. PLASSKREVENDE VARER

I § 3. i forslaget til ny statlig planbestemmelse ser vi at man nå ønsker å gjeninnføre unntak for plasskrevende varer som definert i kjøpesenterstoppen fra 1999 med tillegget båter, dog uten å inkludere møbler som og i realiteten er plasskrevende.



KONKLUSJON HØRINGSINNSPILL FRA IKEA

Som vi ser av ovenstående er det hittil seks fylker som ser at vi ikke kan behandles som et vanlig kjøpesenter men har behov for unntaksregler eller særskilt samtykke.

I lys av dette ber vi departementet å innarbeide en unntaksregel i § 3 for større handelsvirksomheter med regionalt/landsdelsbasert nedslagsfelt.

Mvh
IKEA Eiendom Holding AS

Bård Stang-Lund Valasjø
Eiendomssjef IKEA Norge

Pål Walberg
Prosjektutvikler IKEA Norge

Vedlegg: IKEA høringsuttalelse til RPB 10-04-2008