



NORSK EIENDOM

Bransjeforening for ledende eiendomsaktører

Norsk Eiendom

Middelthuns gate 27
Postboks 7185 Majorstuen, 0307 Oslo
Telefon: +47 23 08 80 00

e-post: post@noeiendom.no
www.noeiendom.no

Miljøverndepartementet
Postboks 8013 Dep
0030 Oslo

postmottak@md.dep.no

Deres ref: 13/3055

Oslo, 23. oktober 2013

HØRING: LOKALISERING AV KJØPESENTRE OG HANDEL

Norsk Eiendom er en bransjeorganisasjon for ledende eiendomsaktører. Våre medlemmer utvikler, eier og forvalter ca. 30 % av landets næringsseiendommer. Mange av medlemmene er også store boligutviklere og noen sitter på boligporteføljer for utleie.

Norsk Eiendom har som formål å fremme bransjens interesser, herunder å bidra til robuste og forutsigbare rammebetingelser for samfunnsmessig og økonomisk bærekraftig steds- og byutvikling. Norsk Eiendom skal arbeide for at norsk eiendomsbransje blir mer synlig, kunnskapsbasert og seriøs.

Norsk Eiendoms hovedsyn

- Norsk Eiendom er enig i intensjonene om å styrke eksisterende by- og tettstedssentra, bidra til effektiv arealbruk, og tilrettelegge for miljø- og helsefremmende transportvalg.
- Norsk Eiendom mener imidlertid at en statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel ikke er et hensiktsmessig virkemiddel, og vi anbefaler at forslaget trekkes tilbake. Vi tror en slik planbestemmelse bidrar til ytterligere å komplisere et allerede komplekst og tidkrevende plansystem, bl.a. ved å medføre flere tolknings- og avgrensingsproblemer, og dessuten dårlig fanger opp utviklingen i handel, distribusjon og logistikk.
- Norsk Eiendom anbefaler at regjeringen/departementet isteden igangsetter en prosess med sikte på å finne frem til positive virkemidler for å styrke sentrum og bygge opp under miljøfremmende transportløsninger, og eventuelt finne frem til enkle, forutsigbare og effektive retningslinjer for å hindre store utbygginger av handelssentre utenfor byer og tettsteder. En slik prosess bør basere seg på tett dialog med kommunene og aktuelle næringsaktører.
- Norsk Eiendom mener de viktigste virkemidlene for å realisere disse intensjonene er gode kommuneplaner, som gir overordnede strategiske og juridiske bestemmelser for

arealbruken. Fra statens side er de viktigste virkemidlene knyttet til investeringer i gode samferdselsløsninger, basert på avtaler mellom stat og kommuner/fylker (bypakker). Kommuneplaner bør understøttes av regionale planer for areal- og transport etter modell fra plansamarbeidet mellom Oslo og Akershus.

- **For å etablere et bedre kunnskapsgrunnlag om bærekraftig steds- og byutvikling og bidra til kunnskapsutveksling mellom viktige statlige, kommunale og private aktører bør staten ta initiativ til forskning, evaluering og kunnskapsutveksling om arealbruk og transportmønstre i kombinasjon med næring, handel, ulike offentlige funksjoner og boliger.**

Kommentarer til forslaget til bestemmelse om lokalisering av kjøpesentre og handel

I all hovedsak er hovedmålsettingene de samme som i nåværende utgave av Rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre. Det kan argumenteres for at nåværende bestemmelser har hatt liten faktisk effekt på lokalisering av handelsvirksomhet frem til nå. Tilvekst av handelsarealer har vært meget stor, og mye av dette har kommet i områder som ligger utenfor by- og tettstedsentre.

Utviklingen av kjøpesentre har foregått over en 20-30-årsperiode og en betydelig del av kjøpesenterstrukturen er allerede lagt.

Nye trender innen handel, distribusjon og logistikk, bl.a. basert på økt internetthandel, er under utvikling, og vil påvirke både sentrumshandel og kjøpesenterutviklingen. Det er uklart hvordan disse trendene fanges opp av den foreslåtte planbestemmelsen.

Samtidig har betydningen av knutepunktsbasert byutvikling og tilrettelegging for mest mulig miljøvennlig transport fått økt oppmerksomhet både i kommunene og hos utbyggere, og vårt inntrykk er at disse prinsippene legges til grunn for kommuneplanarbeidet i de fleste kommuner i de større byregionene i Norge, og i regionale planer, som f.eks. i plansamarbeidet Oslo og Akershus.

Plansystemet bør være robust , forutsigbart og enkelt å håndheve

Eiere og forvaltere av kjøpesentre er opptatt av å ha et regime som er robust, enkelt å forholde seg til, og mest av alt, forutsigbart over tid. Regelverket må være mulig å håndheve av planmyndigheter på en enkel måte. Det må også ta hensyn til utviklingen i detaljhandelsmarkedet, og forbrukernes behov.

Plansystemet er et viktig virkemiddel for å realisere god steds- og byutvikling, men er samtidig den viktigste årsaken til at boligprosjekter, samferdselsprosjekter og annen utbygging tar urimelig lang tid og er kostnadsdrivende for prosjektene.

Ethvert element i plansystemet må derfor vurderes kritisk. Bidrar det til å realisere intensjonene? Er bidraget større enn de kostnadene og den økte kompleksiteten det medfører?

Ulempene ved en slik statlig planbestemmelse er flere.

- Planprosesser blir mer kompliserte, mindre forutsigbare og tar lengre tid.

- Fylkesmannens skjønnsutøvelse kan gi regionale ulikheter, som kan virke vilkårlige og urimelige.
- Lokale politiske myndigheter, som må forventes å kjenne lokale behov og forutsetninger best, blir overstyrt.

Tolknings- og avgrensingsproblemer

Bestemmelsen medfører behov for avgrensinger og definisjoner på flere områder.

Tolkningsmulighetene er mange og vanskelige, f.eks:

- «...detaljhandel...»: - Grensene er uklare. Service og handel integreres i økende grad. Netthandel åpner for konsepter med showroom og hjemkjøring.
- «...dominerende delen av vareutvalget...»: - Hva er grensen for dominerende? Regnes det etter areal eller andel av omsetning?
- «...tilknytning til sentrum...»: - Handler dette om avstand, veiforbindelse eller, kollektivdekning? Enkelte kommuner har ikke et klart definert sentrumsområde.
- «...større byggevarer...»: - Uklart om dette går på vekt, volum eller form.
- «...salg av varer til private sluttbrukere...»: - Noen virksomheter er rettet mot proffbrukere men benyttes også av private sluttbrukere.
- «...lokalisert innenfor ett område...»: - Hvordan avgrenses et område? Kan to områder ligge ved siden av hverandre.

Dynamiske endringer i næringslivet fanges ikke opp av et statisk regelverk

Statiske og sentralt fastsatte kriterier fanger ikke opp den dynamiske utviklingen, som skjer i næringsliv, forbrukeradferd og i samfunnet for øvrig, eller regionale forskjeller. En grense på 3000 m² kan representere en stor utbygging i en liten kommune, mens den i en storby ikke har samme betydning.

Det skjer bransjeglidning, og myndighetsbestemte avgrensninger i vareutvalg kan virke vilkårlige og konkurransevridende. F.eks. at hagesentre behandles forskjellig fra jernvare og møbel, selv om de for enkelte varegrupper er i direkte konkurranse med hverandre.

Detaljhandelen er i sterk utvikling. Salg over internett er i ferd med å ta en betydelig del av detaljhandelen, med varer som leveres på døren eller hentes på postkontor eller distribusjonssentraler.

Forbrukere vil ønske å bruke bil når de skal gjøre vesentlige innkjøp, uansett størrelse på butikkene og varesammensetning, og regelverket må tilpasses dette.

Styrking av tettstedsentre må gjøres gjennom andre virkemidler enn å forby etablering utenfor.

Alternative virkemidler

Norsk Eiendom representerer gjennom våre medlemmer store og små utbyggere og forvaltere av eiendom, som har stor betydning for steds- og byutvikling og for å realisere viktige nasjonale mål for energieffektivisering og miljøforbedring i bygg.

Flere av våre medlemmer har bidratt sterkt til å utvikle gode byutviklingsmiljøer i norske byer og tettsteder, og til å bygge og rehabilitere forbildeprosjekter mht energieffektivitet og miljø. Norsk Eiendom ønsker å bidra til samfunnet gjennom ansvarlig by- og stedsutvikling. Et godt og produktivt samspill mellom kommuner, utbyggere og stat er viktig for å få det til.

Norsk Eiendom mener at det er andre virkemidler som er bedre egnet til å bidra til vitalisering av sentrum, knutepunktsbasert byutvikling, og tilrettelegge for mer miljøvennlige transportløsninger.

Kommuneplaner, kombinert med gode regionale planer (som f.eks. plansamarbeidet mellom Oslo og Akershus er eksempel på) gir de overordnede rammene for arealbruk for handel og andre næringer, boliger, infrastruktur, friarealer mm, som de ulike utbyggingsprosjektene må forholde seg til.

Forpliktende avtaler om bypakker for finansiering av infrastruktur mellom staten og regionale/lokale myndigheter er verktøy som har større muligheter til å påvirke arealbruk og transportmønster(ref. Nasjonal transportplan).

- I slike avtaler bør kommunene forplikte seg til en arealbruk, som støtter opp rundt kollektivbruken, og bidrar til høy utnyttelse rundt kollektivknutepunkter og sentrumsområder.
- Staten bør forplikte seg til å dekke en vesentlig del av store infrastrukturinvesteringer (bybane/metro). Samtidig må staten bidra med et system som gir forutsigbare statlige tilskudd til drift av kollektivtransport i de store byene.

Norsk Eiendom og våre medlemmer deltar gjerne i et samarbeid med myndighetene for å finne frem til hensiktsmessige virkemidler for å realisere målene om å styrke eksisterende by- og tettstedssentra, bidra til effektiv arealbruk, og tilrettelegge for miljø- og helsefremmende transportvalg.

Med vennlig hilsen

NORSK EIENDOM



Thor Olaf Askjer

Administrerende direktør