

Det Kongelige Miljøverndepartement
Postboks 8013 Dep
0030 Oslo

Larvik, 14.04.08

HØRINGSFORSLAG - RIKSPOLITISKE BESTEMMELSER OM KJØPESENTRE

Vi viser til høringsforslaget og hvor vår medlemsorganisasjon Foreningen Næringseiendom har gitt sin uttalelse. Vi ønsker med dette å gi vår spesifikke uttalelse og hvordan denne vil påvirke vårt selskap.

Alfa Eiendom AS er en av de større eiendomsutviklingselskapene i Vestfold/ Telemark og hvor vi i hovedsak har prosjekter i bysentrum, samt ved av/påkjørsel til E-18. Flere og flere virksomheter har Vestfold og Telemark som sitt marked og både ansatte og kunder ønsker kortest mulig vei fra/til E-18. Dette da det for mange bedrifter ikke er forsvarlig å ha samme virksomhet i flere byer. Vi nevner bl.a. bil, båt og campingvognforretninger. I Tønsberg er det for eksempel stor trafikk og kø fra E-18 til sentrum og med virksomheter som har aktivitet i hele Vestfold. Kunder og ansatte bruker mye tid hver dag på unødvendig lang kjøring, noe som helt klart er skadelig for miljøet. Dette gjelder mange virksomheter som ikke har kun sentrums kunder.

Det blir mer og mer fokus på at eiendomsutviklere kjøper opp større deler av by-sentrum og lager gode "by-produkter". Et godt "by-produkt" er slik vi ser det, en kombinasjon av handel, service, boliger, kultur, parkering og kollektivtransport. Dersom det blir laget et godt produkt, ja så vil sentrum fungere, noe vi bl.a. ser i Sandefjord og etter hvert i Porsgrunn. Slik vi ser det, er det kun "gårdeiere" og deres evne til å lage gode by-produkter som avgjør om et by-sentrum vil fungere skikkelig (Vi lurer aldri en kunde). Plasskrevende virksomheter med mye parkeringsbehov og trafikk av større biler er med på å ødelegge for en slik positiv utvikling.

Kommentarer til forslaget:

1. Planprosessen

Vi bruker lang tid på å utvikle et område i samarbeid med den aktuelle kommunen. Vi forholder oss til rullering av kommune-/delsplaner. Det er lange og krevende høringsrunder og hvor bl.a. Statens Vegvesen, fylkeskommunen og fylkesmannen er høringsinstans og kan gi innsigelser. Når en kommune-/delsplan er behandlet, har den vært gjenstand for en omfattende planprosess og er et godt fundament for vår utvikling. Ved at nylig vedtatte kommune-/delsplaner nå skal bli satt til side, gjør at det er tilfeldig om fylkesplanene er i samsvar med dette, eller om de er tydelige nok til at vi ikke får tolkningsutfordringer. De er pr. i dag kun retningsgivende.

Vi mener prosessen som den er i dag ivaretar rikspolitiske føringer på en hensiktsmessig måte og at det vil få urimelige konsekvenser for mange å flytte beslutningsmyndighet som foreslått.

Alternativt så bør bestemmelsen først tre i kraft fra neste vedtatte fylkes-/ delspaner og hvor de da blir konkrete og ikke som i dag retningsgivende.

2. Miljø

Ved at større plasskrevende virksomheter blir etablert ved avkjørsel fra motorvei, vil dette bli en betydelig miljøbesparelse for sentrum ved at vi unngår unødvendig kjøring med store og små biler. Trivsel, sikkerhet og plassbehov vil og bli bedre for sentrum. I tillegg vil tomteareal kunne frigis til bolig og andre sentrumsformål.

Forslaget mener vi klart vil virke mot sin hensikt.

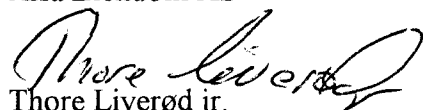
3. Uheldig betydning av bestemmelsen

Overskriften på bestemmelsen gjelder kjøpesentre og § 3 forklarer definisjonen på kjøpesenter og detaljhandel. "Utfyllende kommentarer" sier ikke nærmere om hva som menes og det er allerede av mange tolket som at det gjelder det meste av handel til kunder inkl. hoteller. En slik formulering, vil helt klart gi store tolkningsforskjeller mellom fylker og kommuner, noe som igjen fører til lengre saksbehandlingstid og konkurransevridning.

Vi mener at det er mange virksomheter som bør ha en beliggenhet utenfor sentrum og på samlende områder som kommunene har funnet hensiktsmessig i forbindelse med kommune-/ delspan arbeid.

Vi håper våre synspunkter vil bli tatt til følge.

Med vennlig hilsen
Alfa Eiendom AS



Thore Liverød jr.
Adm. direktør