

Oslo, 18. februar 2008

Miljøverndepartementet  
Boks 8013 Dep

0030 OSLO

NCM Donaldsons AS  
Stranden 3B  
0250 OSLO  
Telefon: 2311 8900  
Fax: 2311 8901

Per Kleiven  
E-post: [pk@ncmdonaldsons.no](mailto:pk@ncmdonaldsons.no)  
Direkte: 2311 8907  
Mobil: 9154 1039

## **RIKSPOLITISK BESTEMMELSE OM KJØPESENTRE – INNSPILL TIL HØRINGSUTKAST**

NCM Donaldsons AS, som i egenskap av rådgivningsfirma er en aktør innen utvikling av kjøpesentre, ønsker å komme med noen innspill til høringsutkast publisert den 21. januar 2008.

### **"Yrkesforbud" for enkelte detaljhandelskonsepter**

Utkastets § 3 fastslår at kjøpesentre bare kan etableres i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. Ettersom slike planer foreligger for de fleste områder er det trolig av mindre betydning at det ikke er tillatt med kjøpesentre på mer enn 3 000 kvm. der slike planer ikke er etablert. Lignende arealbegrensninger, varierende fra 1 500 til 4 000 kvm., er som kjent innarbeidet i fylkesdelplanene dersom det dreier seg om etableringer utenfor *sentrum* av byer og større tettsteder. Slik utkastet til forskrifter og de utfyllende kommentarene er formulert blir dette nå juridisk bindende bestemmelser.

Flere større detaljhandelskonsepter egner seg i mange tilfelle dårlig for plassering i sentrum. I tillegg til at selve størrelsen ofte gjør slik plassering problematisk har virksomheter som møbelvarehus, elektromarkeder og ikke minst byggevarehus behov for store biler både for inn- og uttransport av varer. Plassering til hovedveisystem utenfor sentrum er derfor etter vår oppfatning best i samsvar med Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Samtidig har kundene ofte behov for å komme til med bil for å ta med varene hjem. Har komfyren eller vaskemaskinen gått i stykker er det lite tilfredsstillende å vente mange dager på at forhandleren kan kjøre ut varene.

Uten større fleksibilitet vil de foreslåtte bestemmelsene lett innebære "yrkesforbud" for konsepter som IKEA og en del andre møbelvarehus, større elektromarkeder, Bauhaus og andre større byggevarehus samt COOP Obs!, SmartClub og ICA Maxi for å nevne noen. Vi har forståelse for at de nevnte hypermarkedene byr på problemer, men vi mener det er fullt mulig å lage et regelverk for "plasskrevende detaljhandelskonsepter" uten dermed å gi fritt frem for slike etableringer. Vi bistår gjerne departementet i et slikt arbeid.

I tillegg til de betenkelige næringspolitiske sidene ved den konkurransevridende effekten et "yrkesforbud" har anser vi at en slik utvikling er i strid med viktige forbrukerinteresser. Forbrukere i store deler av landet blir utestengt fra tilbud som andre har tilgang til, eller de må reise svært langt for å få slik tilgang. Riktig nok ligger det en sikkerhetsventil i fylkesmennenes dispensasjonsadgang, men med den restriktive linjen det legges opp til frykter vi at den nye Rikspolitisk bestemmelse både kommer til å virke konkurransevridende og sterkt negativt for forbrukerne.

## "Plasskrevende varer" og andre store varer

Det fremgår ikke klart av høringsutkastet om det fortsatt skal være et skille mellom plasskrevende og ikke plasskrevende varer. Vi tolker det slik at dette skillet ikke vil gjelde der det ikke er etablert fylkes(del)planer, men at det fortsatt vil bestå der et slikt skille er gjort i fylkesdelplanene.

En del fylkeskommuner har tatt konsekvensen av at begrepet "plasskrevende varer" slik det var definert i den tidligere Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesenterstopp var for snevert, og inkludert møbler, elektro brune/hvitevarer og byggevarer i sin helhet i begrepet. Dette er en logisk følge av at slike varer har store likheter med "plasskrevende varer" bl.a. når det gjelder transportproblematikk. Når det spesielt gjelder byggevarer er begrepet "trelast og andre større byggevarer", selv med den utdyping som ble gitt i Planjuss 1/2000 for snevert i forhold til det sortimentet ethvert byggevarehus opererer med i dag. Derfor er det logisk å erstatte begrepet "trelast og andre større byggevarer" med Byggevarer. Det kan verken være realistisk eller ønskelig å fremtvinge en tilbakevending til gamle dagers handelsformater og på den måten tvinge forbrukerne til å oppsøke mange butikker i stedet for å dekke behovet på ett sted. Rasjonelt i forhold til samlet trafikkarbeid er det åpenbart ikke.

Vi anbefaler at departementet oppfordrer fylkene til å likestille de her nevnte bransjene/varegruppene med andre plasskrevende varer når fylkesdelplanene skal revideres. Vi ønsker en slik revisjon velkommen både fordi en del planer er uklare og gir liten veiledning om hva som egentlig er retningslinjene og ikke minst fordi tiden har løpt fra de gjeldende planene.

### Handelsparker

Med den tilstramming av regelverket det legges opp til vil små byggevarehus, møbelvarehus og elektromarkeder enkeltvis stort sett kunne etableres hvor som helst såfremt tomten kan reguleres til detaljhandel. Samles de derimot i en planlagt og velordnet handelspark som er tilrettelagt for flere konkurrenter og flere til dels samnhørige bransjer/konsepter vil det derimot være forbudt.

Det er ingen tvil om at et slikt forbud fører til betydelig mer trafikkarbeid i handlesammeheng, og at det bl.a. derfor kommer i konflikt med så vel formålet med den nye Rikspolitiske bestemmelse som Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging. Foruten å redusere samlet trafikkarbeid legger en god handelspark legger til rette for effektive og sikre trafikkløsninger. Det er åpenbart at slike parker svært sjelden vil kunne innpasses i bysentrum.

For å bøte på dette oppfordrer vi departementet til å pålegge fylkene å tilrettelegge/gi åpning for handelsparker når fylkesdelplanene revideres. Det er fullt mulig å lage et regelverk som gir en kontrollert utvikling. I mellomtiden bør fylkesmennene instrueres om å se med velvilje på planer om slike rasjonelle sametableringer når det skal vurderes om planen er forenlig med formålet i den nye bestemmelsens § 1.

### Tilsidesetting av lokalt selvstyre

Slik utkastets § 4 er formulert synes fylkeskommunale og kommunale politiske myndigheter å bli fratatt så godt som all myndighet i spørsmål om lokalisering av detaljhandel (kjøpesentre). Dette oppfatter vi som en politisk sett betenkelig utvikling.

Med vennlig hilsen  
NCM Donaldsons AS

Per Kleiven  
Seniorrådgiver