

Uttalelse til

Høringsforslag. Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre.

Profier AS er en ledende aktør innen eiendomsutvikling.

Siden 1994 har vi utviklet over 170 eiendomsprosjekter spredt over hele landet med en samlet salgsverdi på nærmere 7 mrd. Kroner, og har for tiden ca. 60 prosjekter under utvikling.

Hovedtyngden av prosjekteene omfatter sentralt beliggende kombinasjonsbygg med arealer for forretninger, offentlige funksjoner og boliger.

Etter gjennomgåelse av høringsforslag og div. medfølgende dokumenter er momentene i høringsutkastet diskutert med politikere på både lokal/fylkes og stortingsnivå.

Profier har også samarbeidet med BNL/Foreningen Næringseiendom i forbindelse med uttalelse i saken.

Vi har følgende bemerkninger til det utsendte forslag til bestemmelser.:

Til §3:

"Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner".

Ut fra våre kunnskaper er det for det første ikke alle fylker eller deler av fylker som har godkjente planer. I tillegg har mange av fylkesplanene en meget snever definisjon for hva som er sentrum av byer og tettsteder, og har heller ikke fulgt opp i tilstrekkelig grad definisjoner av randsoner for etablering av nødvendig bilbasert handel eller handel for plasskrevende varer.

I mange byer og tettsteder sitter man dermed igjen med meget begrensede arealer for mulig etablering av handel over 3000 kvm. Handel i sentrumsområder og nærheten til sentrum må i tillegg konkurrere med arealer til bolig og andre sentrumsønskede aktiviteter.

"For områder som ikke omfattes av slik plan, er det ikke tillatt å etablere eller utvide kjøpesentre med et bruksareal på mer enn 3.000 kvm."

"Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel og faghandel, inklusive salg av plasskrevende varer."

Dette betyr at betydelige aktører innenfor både møbel, trelast/byggevarer, brune og hvitevarer m.v. inntil videre er enten tvunget til å etablere seg innenfor et definert "sentrumsområde" i gjeldende fylkesdelplaner, eller vente med etableringer til man har laget nye fylkesdelplaner. Spesielt problematisk blir dette i de områder som har snevre definisjoner av etableringsmulige områder, i tillegg til de som ikke har definert disse mulige områdene i det hele tatt.

I forhold til definert bruksareal på 3000 kvm kommer det faktum at stadig flere aktører vil rammes av denne begrensingen, da vareutvalget stadig utvides innenfor flere konsepter i de forskjellige bransjer.

Det vil derfor stadig bli viktigere at arealplaner tar høyde for denne utviklingen og "samler" nødvendig bilbasert handel ved trafikk-knutepunkter i randsonen av byer og tettsteder.

Det virker på oss også som om mange kommuner i den tidligere prosessen i arbeidet med fylkesdelplaner ikke har vært oppmerksom på den konsekvens disse planene ville kunne få, selv uten en juridisk binding, og har dermed ikke tillagt planprosessen den betydning den burde ha hatt. I tillegg gjelder jo også det faktum at fylkesplaner og delplaner ikke var forutsatt juridisk bindende på den tiden de var i prosess og frem til vedtak.

Hvorvidt lovligheten av å gjøre disse planene juridisk bindende med et "pennestrøk" er tilstede bør etter vår mening taes opp til en langt bredere debatt. Den politiske moralen i dette skal man her la være å kommentere.

Til §5:

"Bestemmelsen gir godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner juridisk bindende virkning".

"Bestemmelsen gjelder foran eldre reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommunens arealdel, dersom disse ikke er i samsvar med fylkesplaner eller fylkesdelplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner."

"Nye byggetillatelse eller rammetillatelse etter plan- og bygningsloven kan ikke gis i strid med bestemmelsen."

Både utviklere, utbyggere og grunneiere har i samarbeid med kommuner gjort et stort arbeide i forbindelse med rullering av kommuneplaner de siste 3-4 årene, for fornuftige plasseringer av handelsområder. Dette arbeidet og eiendomskjøp basert på vedtatte planer kan nødvendigvis ikke lenger ansees som gyldige eller mulige å gjennomføre, og dermed oppstår en meget vanskelig og uforutsigbar situasjon for mange prosjekter rundt om i landet.

I tillegg til at uforutsigbarheten for mange prosjekter blir stor i lang tid fremover, inneholder dette momentet en meget stor politisk endring i alt planarbeid som frem til nå for det meste har stått i lokaldemokratiets mulighet til avgjørelser.

Det har i kommune-Norge vært arbeidet seriøst i mange år for å oppgradere viktigheten av og seriøsiteten i forhold til arealplanarbeidet. Dette er et arbeide som næringslivet har godt kjennskap til og har lært seg å forholde til på både godt og ondt. Arealdelen i kommuneplanen er blitt et stadig viktigere redskap.

Man flytter nå den rettslige bindingen over til godkjente fylkesdelplaner m.h.t. alt som heter handel og dertil relaterte funksjoner. Dette etterlater den enkelte kommune igjen med kun fastsettelsen av bl.a. boligområder i sine egne kommuneplaners arealdel.

Fylkesplanene og fylkesdelplanene er ennå ikke blitt et godt nok instrument i mange av tilfellene til å kunne foreta en slik styring av etableringer og arealbruk.

Den politiske diskusjon om hvor i demokratiet makten skal ligge skal vi ikke ta her, men det synes som om departementet i denne saken har begynt i feil ende av vedtaksføringen.

Etter vår mening burde man først og fremst ta tak i fylkesplanene og de respektive fylkesdelplaner, og gjennom et samarbeide mellom kommuner og bl.a. næringsliv fastsette hvilke områder som er fornuftige, gjerne utifra den målsetting som ligger departementets formål med denne bestemmelsen.

Etter en oppgradering av disse planene ville det kanskje ikke være så stor grad av nødvendighet med en ny rikspolitisk bestemmelse.

Om man ikke begynner med fylkesplaner og delplaner vil man i veldig mange tilfeller få et fullstendig vakum i de nærmeste fire til åtte årene i forhold til nyetablering av handel i og inntil mange byer og tettsteder.

Vi mener man vil se en ytterligere forverring av den situasjon som nå har oppstått i byggebransjen og relaterte bransjer i leverandørindustri/transport i forbindelse med nedgang i boligbyggingen i den seneste tiden.

Ved innføring av RPB på nåværende tidspunkt vil vi få en ytterligere forsterking av problemer med oppdrag for byggenæringen. Sannsynligheten for enda flere konkurser og nedbemanning i bransjen er ikke det man trenger nå, og vil kunne bli en sterk belastning for mange næringer, kommuner, politikere og enkeltindivider.

Koklusjon:

Profier AS mener på bakgrunn av ovenstående at forslaget til rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre bør trekkes.

Alternativt må det foretas en bedre utredning og gjennomarbeiding av forslaget for å sikre at virkemidlene er tjenelige for å nå formålet, nemlig å sikre en bærekraftig by- og tettstedsutvikling og redusere klimagassutslippene.

Forbud mot etablering/utvidelse av næringsvirksomhet representerer et betydelig inngrep i kommunens planmyndighet og grunneiers/utbyggers rettigheter. Konsekvensene av virkemidlene må derfor utredes og danne grunnlaget for at utviklings- og planarbeidet får forutsigbare rammevilkår, både for grunneiere og kommuner.

Asker, 15.04.08

For Profier AS

G.S.Stenmarck