

Miljøverndepartementet  
P.B 8013 Dep  
0030 Oslo



**SEKTOR**  
EIENDOMSUTVIKLING

Foretaksnummer: 877 563 472

Drammensveien 145  
0277 Oslo  
P.B. 164 Skøyen  
0212 Oslo

Tlf: 23 28 27 00  
Fax: 23 28 27 01

firmapost@sektor.no  
www.sektor.no

Vår ref: ET

Oslo 11.4.2008

## **Høring – Rikspolitiske bestemmelser om kjøpesentre**

Vi viser til brev fra Miljøverndepartementet av 21. januar 2008 om ovennevnte.

Miljøverndepartementet har sendt ut på høring forslag til rikspolitiske bestemmelser om kjøpesentre (RPB). I utfyllende kommentarer til forslaget til RPB, skriver departementet:

*”Målet med planene og med den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesentre er å styrke by- og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg (...) Det overordnede og langsiktige målet er å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer som også bidrar til å redusere klimagassutslippene”.*

Forslaget til RPB kommer som en følge av en allerede varslet revitalisering av de nasjonale føringene som lå til grunn for kjøpesenterstoppen, og regjeringen har signalisert at den vurderer nye juridiske virkemidler for å oppnå disse målene.

Sektor EiendomsUtvikling AS er høringsinstans i denne saken. Som en av Norges ledende eiere, forvaltere og utviklere av kjøpesentre, vil de nye bestemmelsene berøre Sektor EiendomsUtvikling AS i betydelig grad. Vi har 22 kjøpesentre og handelseiendommer i Norge med en samlet årlig omsetning på ca kr. 10 milliarder. Sektor EiendomsUtvikling AS sine eiendommer er fordelt over hele landet og det er følgelig svært viktig for oss at vi samarbeider tett med lokale, regionale og nasjonale myndigheter i utvikling av våre handelssteder. Vi er derfor grunnleggende positive til at departementet nå kommer med nye bestemmelser som skal regulere det markedet vi opererer i. Bestemmelsene vil ha direkte innvirkning på hverdagen til våre 90 ansatte og til eiere og ansatte hos de 1.500 leietakerne som holder hus i de lokalene vi eier eller drifter i Norge. Bestemmelsene vil videre i betydelig grad berøre steds- og handelsutviklingen i alle de 17 kommunene vi er tilstede i.

Vi mener forslaget til RPB innehar flere positive prinsipper, men det er også momenter vi mener ikke er tilstrekkelig belyst og/eller tatt hensyn til. Våre merknader til forslaget er derfor av både generell og spesiell karakter.

### **Generelle kommentarer – positive sider**

Sektor EiendomsUtvikling AS mener forslaget legger til grunn en fremtidsrettet forståelse av forhold knyttet til miljø, klima og transport. Vi er grunnleggende enig i miljø- og klimaformålene, slik de forstås i forslaget til paragraf 1.

Dernest er vi positive til det grunnleggende premisset i forslaget om at all handel behandles likt, slik det fremgår av forslag til regler for etablering av kjøpesentre, paragraf 3. Dette mener vi er hensiktsmessig og formålstjenlig.

Endelig er vi positive til formålet om sterkere regional samordning av politikken. Manglende samordning som vi ser tendenser til i dag er i strid med nasjonale klimamålsettinger, og er ikke formålstjenlig med hensyn til steds-, transport-, og befolkningsutvikling.

### **Generelle kommentarer – svakheter**

Vi mener forslaget til RPB er mangelfullt med hensyn til noen momenter. På det overordende plan mener Sektor EiendomsUtvikling AS at forslaget mangler forståelse for dynamikken mellom handelsutvikling, stedsutvikling og befolkningsutvikling. For Sektor EiendomsUtvikling AS er utvikling av handelssteder tett knyttet til demografiske forhold og avhengig av tett samarbeid med lokal arealplanlegging. Endelig mener vi regelen om maks 3 000 m<sup>2</sup> bruksareal i paragraf 3 er uklar og kan åpne for fortolkninger.

### **Spesifikke kommentarer**

Konkret mener vi bestemmelsene bør ta hensyn til/åpne for følgende momenter:

- Stedsutvikling og demografi
- Verdikjedesystem og handelsdynamikk
- Regelen om 3 000 m<sup>2</sup> bruksareal er mangelfull

#### **Stedsutvikling og demografi**

Selv om forslaget ikke diskriminerer mellom ulike forståelser av stedsutvikling, er det ikke tatt høyde for hvordan kommunene over tid lokalt kan bestemme egen stedsutvikling. Byer og tettsteder er i kontinuerlig endring, endrede kjøremønstre, veier, ny boligbygging og plassering av kommunale funksjoner kan tilsi at ikke all handelsutvikling skal og bør skje på det stedet som i dag er definert som by eller tettsted.

Vi er bekymret for at vårt gode samarbeid med lokalbefolkningen og kommunene i steds- og arealutvikling vil bli skadelidende, og følgelig at lokal stedsutvikling rammes uforholdsmessig hardt av for rigide retningslinjer. Dynamisk stedsutvikling er på denne bakgrunn helt sentralt.

#### **Verdikjedesystem og handelsdynamikk**

Handel er en driver for lokal utvikling. Vår erfaring viser at kommunene er svært opptatt av at arealplanlegging må samkjøre både befolkningsfremskrivninger og behov for handelsareal. Der hvor folk bor og kommer til å bo, er det også behov for ulike typer handelstilbud. Stedsutvikling er således en dynamisk øvelse. Det er ikke slik at handelsbehovet vil minske når denne bestemmelsen trer i kraft. Handelsbehovet følger ikke lovbestemmelser, men andre forhold.

Sektor EiendomsUtvikling AS har pågående planer om oppgradering av flere av våre eksisterende sentre. Forslaget til RPB kan hindre fornuftig fornying av eksisterende kjøpesentre. I mange områder ligger eksisterende kjøpesentre utenfor fylkesplaners eller fylkesdelplaners retningslinjer for lokalisering av varehandel. Disse allerede etablerte handelsstedene vil med tiden forvitte ettersom fornyelse, utvidelse, og videreutvikling ikke vil være lønnsomt eller lovlig. Et for strengt regelverk på disse stedene vil virke konkurransevridende og ikke skape nødvendig dynamikk for verken leietakere, kunder, eller lokalbefolkningen.

Eksisterende sentres/handelsområders kvalitet er et moment bestemmelsene ikke ser ut til å forholde seg til. Ikke alle aktører i markedet har samme strategier som Sektor EiendomsUtvikling AS med hensyn til stedsutvikling, men alle aktører har behov for stadig å utvikle sine konsepter. Kvalitet og handel går hånd i hånd. Uten muligheter til utvidelse og utvikling utenfor eksplisitte føringer i fylkesplaner og fylkesdelplaner, vil senterforvitring raskt bli en realitet. Konsekvensene for lokalsamfunn – enten midt i Oslo eller i mer perifere strøk – kan bli dramatiske. Dette handler altså ikke bare om handel isolert, men om kvalitetsutvikling.

Som et siste moment med hensyn til handelsdynamikk, handler dette også om arbeidsplasser og potensielt større handelslekkasje. Kjøpesentre bidrar til stor lokal verdiskapning og mange slike er hjørnesteinsbedrifter. Mangel på utvidelse og nyetablering kan gi større grensehandel over både kommune- og landegrenser.

### **Regelen om 3 000m<sup>2</sup>**

Videre mener vi at regelen om at sentre med mer enn 3 000 m<sup>2</sup> bruksareal ikke kan etableres er uklar og kan virke uheldig både for stedsutvikling og for handel sett i forhold til befolkningsutvikling og i forhold til regional samordning. Regelen virker å være åpen for kreativ bruk i strid med bestemmelsens ånd – det kan se ut til at det blir mulig å etablere en rekke ”handelsbokser”, hver på opp til 3 000m<sup>2</sup>, side ved side, for dermed å omgå regelens formål. Verken stedsutvikling, transportbehov, eller det faktum at man allerede har etablerte velfungerende handelsknutepunkter vil være førende. Den eneste føringen ser ut til å være begrensningen på 3 000 m<sup>2</sup>.

Videre handler dette også om arkitektur og estetikk. Utstrakt etablering av selvstendige handelsbokser vil ikke kunne skape helhetlige arkitektoniske løsninger.

### **Totale CO<sub>2</sub>-regnskap**

Bestemmelsens formål vedrørende klimamålsettinger er, som allerede påpekt, positiv. Imidlertid mener vi den er for passiv.

For det første bør klimaformålet ses i sammenheng med transportutvikling slik at etablering av handelsarealer ikke medfører for stor trafikkbelastning. ”Boksene” på 3 000m<sup>2</sup> som sannsynligvis vil etableres, vil bety økt transportbehov og påfølgende trafikkbelastning – uavhengig av hvordan og hvor de plasseres. Befolkningens handelsbehov kan derfor bety økt trafikk til nye ikke allerede etablerte handelsområder. Vi er redd for at hensynet til økt reelt behov for handelsareal på allerede etablerte sentre/handelssteder over tid ikke blir imøtekommet, og at etableringer vil komme på tvers av ønsket utvikling enten ved at grensehandelen ytterligere forsterker seg eller at bruken av 3.000 m<sup>2</sup> kan komme ut av kontroll. Det reelle behovet for økt m<sup>2</sup> til handel må derfor tas hensyn til i bestemmelsene.

### **Oppsummering spesifikke kommentarer**

Handels-, miljø- og stedsutvikling er for oss som stor aktør i markedet én og samme sak. Vi kan ikke se at denne dynamikken og problemstillingene ovenfor løses hensiktsmessig i forslaget. Regelen om 3 000m2 savner begrunnelse og bestemmelsens ånd er lett å omgå.

#### **Forslag til endringer i bestemmelsene:**

- 1) tillegg til ordlyden: "Hensikten er å styrke by, knutepunkt og tettsteder i vekst...", definert i fylkesplan eller fylkesdelplan..." (til § 1 Formål)
- 2) fylkesdelplaner med tilhørende retningslinjer for lokalisering av varehandel og servicefunksjoner skal rulleres hvert 4. år i tilknytning til fylkesplanen for fylket.
- 3) Fylkesdelplaner eller fylkesplaner skal ha oppdaterte tall for utvikling av handel, og fremskriving av behov.
- 4) Eksisterende sentre/handelsområder bør gis muligheter for utvidelser i tråd med utviklingen jfr pkt 3) ovenfor.

Med vennlig hilsen,

**Sektor EiendomsUtvikling AS**

  
Erik Thrygg  
Adm.dir