

# Saksfremlegg

STAVANGER KOMMUNE

REFERANSE	ARKIVNR.	JOURNALNR.	DATO
PTG-08/1205-2	L05	18976/08	03.04.2008

---

<b>Saken behandles i følgende utvalg:</b>	<b>Sak nr.:</b>	<b>Møtedato:</b>	<b>Votering:</b>
Kommunalstyret for byutvikling	/	10.04.2008	
Formannskap		17.04.2008	

---

## UTTALELSE TIL RIKSPOLITISK BESTEMMELSE OM KJØPESENTRE

### Forslag til vedtak:

Stavanger kommune betrakter Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre som et viktig verktøy for å sikre en god sentrumsutvikling. Formålsparagrafen §1 er i tråd med vedtatte mål i regionale og kommunale planer. Reglene for etablering av kjøpesentre, §3, er imidlertid slik utformet at det kan bli vanskelig å følge opp formålsparagrafen. Hovedgrunnen til dette er at detaljhandel og plasskrevende varer håndteres likt. Bestemmelsene, eller de utfyllende kommentarene til disse, må klarlegge at det lokalt kan gis særlige retningslinjer for lokalisering av plasskrevende varer, når det er nødvendig for å oppnå formålet med bestemmelsene.

# UTTALELSE TIL RIKSPOLITISK BESTEMMELSE OM KJØPESENTRER

## 1. Saken gjelder

Miljøverndepartementet har sendt kommuner, fylkeskommuner, fylkesmenn og en rekke andre interessenter utkast til nye Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre (RPB) til høring. Her følger forslaget til bestemmelser og administrasjonens forslag til merknader. Hovedtrekk i våre egne overordnede planer for arealbruk refereres som grunnlag for merknadene.

Som bilag følger utfyllende kommentarer til bestemmelsene og et utdrag fra St. meld. nr. 26 Regjeringens miljøpolitikk og rikets tilstand 2006-2007, om kjøpesentre.

Dette saksframlegget er utarbeidet i samråd med næringssjef Svein Arild Holmen.

## 2. Forslag til nye Rikspolitisk bestemmelse (RPB) om kjøpesentre

Fastsatt ved kongelig resolusjon med hjemmel i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 § 17-1 annet ledd. Fremmet av MD  
Forslag til bestemmelser gjengis her i sin helhet.

### § 1 Formål

Formålet med denne rikspolitiske bestemmelsen er å legge til rette for en sterkere regional samordning av politikken for etablering og utvidelse av større kjøpesentre. Hensikten er å styrke eksisterende by- og tettstedsentre og bidra til miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene.

### § 2 Virkeområde

Bestemmelsen gjelder for hele landet, jf. plan- og bygningsloven § 1.

### § 3 Regler for etablering av kjøpesentre

Kjøpesentre kan bare etableres eller utvides i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. 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 m<sup>2</sup>.

Fylkesmannen kan gi samtykke til å fravike bestemmelsen om etablering av kjøpesentre, dersom dette etter en konkret vurdering anses å være forenlig med formålet i § 1.

Med kjøpesentre forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.

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

### § 4 Saksbehandling

Søknader om samtykke til å fravike bestemmelsen om etablering av kjøpesentre i § 3 skal sendes kommunen. Kommunen skal foreta en vurdering av søknaden i forhold til denne rikspolitiske bestemmelsen og sammen med sin uttalelse oversende saken til fylkesmannen for avgjørelse. Fylkeskommunen skal høres før avgjørelse tas. Fylkesmannens vedtak kan påklages til Miljøverndepartementet. Fylkesmannen kan gi råd om forståelsen av denne rikspolitiske bestemmelsen.

### § 5 Ikrafttredelse, varighet og virkning

Denne rikspolitiske bestemmelsen trer i kraft straks og har en varighet på inntil 10 år. Bestemmelsen gir godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner juridisk bindende virkning. Bestemmelsen gjelder foran eldre reguleringsplaner, bebyggelsesplaner og kommuneplanens arealdel, dersom disse ikke er i samsvar med fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. Bestemmelsen skal legges til grunn for nye planer og vil ved motstrid gi grunnlag for innsigelser. Nye byggetillatelser eller rammetillatelser etter plan- og bygningsloven kan ikke gis i strid med bestemmelsen. Bestemmelsen gjelder ikke i tilfeller der lovlig byggetillatelse eller rammetillatelse etter plan- og bygningsloven er gitt når bestemmelsen trer i kraft.

3. Fylkesdelplan for langsiktig byutvikling på Jæren (FDP-J) gjeldende fra 10.10. 2000 FDP-J følger opp "Kjøpesenterstoppen" fra 1999 og erstatter denne. Alle sentre vises på plankartet, og det gis retningslinjer for "Styrking av byens og tettstedenes sentra". FDP-J er for tiden under rullering. Grunnlag for dette arbeidet er m.a. en evaluering av hvorledes planen har fungert. Innsatsområder er summert opp i et planprogram, behandlet i Stavanger kommune som, sak 3124/07. Om innsatsområdet "Styrking av byens og tettstedenes sentra" står m.a. følgende i planprogrammet:

- *Planens mål om å styrke hovedsentra, lokalsentra og bydelssentra mer effektivt kan følges opp gjennom mer presise retningslinjer for handelslokalisering, herunder håndtering av bransjeglidning.*
- *Nye næringsetableringer (kontorarbeidsplasser/lettere næringsvirksomhet) i størst mulig grad lokaliseres til senterområder og byomformingsområder der det er et mål om etablering av blandede funksjoner (boliger/arbeidsplasser).*
- *Det etableres en enhetlig regional politikk for dimensjonering av de ulike senterområdene i forhold til sitt omland.*

Handel generer mye trafikk. Et overordnet mål er å redusere transportbehovet og legge til rette for miljøvennlig transport. Godt utbygd nærservice er i den sammenheng et viktig virkemiddel, som krever målrettet styring av handelsetableringer.

### 4. Kommuneplan for Stavanger

Kommuneplanen har siden 1997 definert en lokaliseringpolitikk som krever ny handel lokalisert i kommuneplanlagte sentre. Stavanger var i så måte i forkant av Kjøpesenterstoppen i 1999.

Kommuneplan 2006-2021, gjeldende plan, presiserer i kapitlet: Senterstruktur og lokalservice, følgende:

- *Sterke sentre og godt utviklet lokalservice skaper trivsel og stimulerer næringsutviklingen i regionen vår. FDP- J og næringspolitiske handlingsplaner legger opp til dette. Det samsvarer også godt med overordnede- og lokale politiske mål, om å begrense transportbehovet og legge til rette for miljøvennlig transport.*
- *Tilrettelegging for vekst og utvikling i Stavanger sentrum har høyeste prioritet. Sentrum er regionens hovedsenter og overordnet viktig for byregionens identitet og funksjonsdyktighet. Stavangers "Tusenårssted" er Torget. Utvikling av Stavanger som Europeisk kulturhovedstad i 2008 vil bringe sentrum enda sterkere i fokus, som møteplass og hovedarena for kultur.*
- *Parallelt med utvikling av sentrum vil kommunen tilby folk god service nær stedet de bor.*
- *Bydelssentre skal være naturlige steder for detaljhandel, offentlig og privat service og kultur. Noen bydeler har en form, eller en historie som gjør det naturlig å operere med*

*lokalsentre som supplement til bydelssentret. I tillegg skal nærbutikker tilby dagligvarer i gangavstand.*

- *God lokalservice avhenger av at det i byplaner legges opp til en viss balanse bydeler i mellom, med hensyn til lokalisering og omfang. Oppdimensjonering av tilbudet i et område, krever innpendling fra naboområder. Beboerne der får da redusert sine muligheter for god service i eget nærmiljø. FDP gir derfor stramme retningslinjer for utvikling av handel. Alle sentre er vist i denne planen. Det forutsettes at omfang av handel i de ulike sentre tilpasses et naturlig handelsomland. Nye sentre skal godkjennes på kommuneplannivå.*

Kommuneplan 2006.2021 har bestemmelser som dimensjonerer areal for detaljhandel i alle bydels- og lokalsentre i forhold til et naturlig nærmarked. Arealrammene skal vurderes ved hver kommuneplanrullering. Bare i Stavanger sentrum er det fri etablering. Dette er m.a. ment å stimulere til nyetableringer i Sentrum og slik bidra til å styrke Stavangers rolle som regionalt hovedsenter. Flere større satsinger kan tyde på at dette har hatt effekt, ref.: Blå Magasin, Stavanger Aftenblads nybygg, Straensenteret, Stavanger Storsenter, Galleri 4 og i tillegg planer for Ankerkvartalet ved Torget og Stavanger Stasjon. Imidlertid er Sentrum trangt. Formannskapet har nylig i tilknytning til behandling av rapport fra Stavangerregionen- Næringsutvikling A/S: Strategi for næringsarealer, vedtatt at kommunedelplan for Stavanger sentrum skal rulleres. En utvidelse av Sentrum er i den sammenheng en aktuell problemstilling.

## 5. Merknader til bestemmelsen

Innholdet i bestemmelsens paragrafer er til dels for generelt og enkelte definisjoner er uklare. Hovedproblemet er at begrepet detaljhandel er utvidet til å inkludere plasskrevende varer. Konsekvensene dette kan få for planlegging og saksbehandling er ikke klarlagt i det materialet vi har mottatt. Vi tror det vil vanskelig gjøre gjennomføring av den politikk vi har praktisert siden 1997.

I det følgende presenteres våre merknader. De er markert som inntrukne kulepunkt.

### § 1 Formål

- Innholdet er godt dekkende, men det vil framgå av de merknader som følger at bestemmelsen etter vår mening, ikke i tilstrekkelig grad sikrer en utvikling i tråd med formålet.

### § 3 Regler for etablering av kjøpesentre

Innledningsvis står:

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

- Vi har opplevd atskillige uklarheter og press knyttet til butikker mindre enn 3000 m<sup>2</sup>. Derfor presiserer vi i bestemmelser til kommunedelplanens arealdel at det ikke er tillatt å etablere handel utenfor kommuneplanlagte sentre, med unntak av nærbutikker i boligområder og handel med plasskrevende varer.
- **Vi tilrår** at RPB om kjøpesentre fastslår at etablering av ny detaljhandel ikke tillates utenfor de sentre som framgår av fylkes-/fylkesdelplaner, med unntak av nærbutikker som kan etableres i boligområder, byomformingsområder og større ervervsområder.

§3, i neste siste ledd står:

*Med kjøpesenter forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

- Definisjon mener vi et for knapp. Definisjonen i "Kjøpesenterstoppen" fra 1999 var mer dekkende. Der står følgende:
  - *I kjøpesenterbegrepet i RPB inngår i utgangspunktet all detaljvarehandel, enten den er åpen for alle eller den krever en eller annen form for medlemskort, kundekort eller lignende. Det er likegyldig om det er én eller flere varegrupper som omsettes. Dagligvareforretninger er å oppfatte som kjøpesenter i denne sammenheng. Det samme er varehus som omsetter én eller flere varegrupper.*
  - *Virksomheten behøver ikke være lokalisert i ett og samme bygg for å bli betraktet som et kjøpesenter, men kan også være gruppert omkring et torg, en gågate eller åpen plass, eller det kan på annen måte være en lokaliseringmessig sammenheng mellom de ulike enhetene, som f.eks. i en detaljhandelspark.*
  - *"Etableres eller drives" i kjøpesenterdefinisjonen forholder seg til den faktiske bruken, ikke til formelle juridiske enheter. Med drift menes også felles markedsføring, selv om det ikke er felles senterledelse.*
- **Vi tilrår** at RPB om kjøpesentre, alternativt de utfyllende kommentarene, klargjør at bydels-/lokalsentre er å regne som kjøpesentre, slik at enkeltbutikker i slike sentre ikke kan forvente å utvide opp til 3000 m<sup>2</sup>.

### §3. i siste ledd står:

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

- Vi har i mer enn ti år skilt mellom begrepene, detaljhandel og handel med plasskrevende varer og benyttet disse begrepene i kommuneplanen og en rekke reguleringsplaner. Detaljhandel er lokalisert i sentre med god kollektivdekning, og er dimensjonert i forhold til et nærmarked. Plasskrevende varer derimot, er som regel lokalisert perifert, ofte uten kollektivdekning, men med god bilatkomst, og er ofte dimensjonert i forhold til et regionalt marked. Vi kan ikke se hvorledes dette kan samordnes på måter som tilfredstiller det formål som RPB beskriver i § 1. Vi kan ikke se at departementet har konsekvensvurdert dette eller utdypet problematikken i kommentarene.
- RPB vil gjelde foran allerede godkjente kommuneplaner og reguleringsplaner. Bestemmelsene krever at nye kjøpesentre større enn 3000 m<sup>2</sup> bare kan tillates når lokaliseringen samsvarer med godkjent fylkes-/ fylkesdelplan. Vi mener at en slik styring kan bli vanskelig å håndtere i forhold til de disposisjoner som allerede er foretatt og i forhold til ny lokalisering av plasskrevende varer.
- Vi vil belyse dette med et eksempel. På Forus og Mariero har vi i dag omfattende handel med plasskrevende varer, ikke minst biler og trelast. Denne virksomheten er i tråd med gjeldende kommune- og reguleringsplaner. Dersom FDP-J ikke åpner for detaljhandel i slike områder vil RPB gjelde foran kommune- og reguleringsplaner og virksomheten vil ikke lenger være hjemlet i juridiske planer. En slik status kan oppleves som en verdiforringelse av de eiendommer dette vil gjelde, og det er et ganske stort antall. Vi ser for oss et sterkt og kontinuerlig press i retning av at arealbruken i slike områder endres til detaljhandel, nettopp for å sikre et juridisk relevant plangrunnlag for virksomheten, men også fordi det vil åpne for leietakere med langt høyere betalingsvilje, enn for eksempel bilforretninger. Dersom FDP-J åpner for dette vil det på litt sikt medføre at store arealer som ikke er egnet for detaljhandel (ref tidligere definisjon av detaljhandelsbegrepet) bygges om til bilorienterte sentre.
- Vi ser også for oss problemer knyttet til dimensjonering av sentrumsområdene. FDP-J legger stor vekt på at forretningsarealer i sentre dimensjoneres i forhold til et naturlig omland. Det refereres til: senteret som lokalt møtested, reiseavstander tilpasset gående og syklende, og ønske om minimering av transport. Dette er i tråd med

”Kjøpesenterstoppen” fra 1999, som jo FDP-J avløser.

De nye bestemmelsene behandler all handel under ett. Vi ser i den sammenheng problemer knyttet til lokalisering av plasskrevende varer. Dersom slik handel skal finne sted i sentrene vil det kreve store arealer. Problemet er at vi ikke lenger vil ha noen styring med bruken. Vi kan oppleve at plasskrevende varer skvises ut av dagligvarer og faghandel, som tåler langt høyere leienivå. Dermed kan tilbudet av slike varer dramatisk overskride hva et naturlig omland vil etterspøre. Dette vil selvsagt få negative konsekvenser for andre bydels- og lokalsentre og i sin tur også bysentrene. Men også utenfor kommuneplanlagte sentre blir det problematisk å lokalisere plasskrevende varer så lenge en ikke kan sikre seg mot at arealene overtas av handel som i henhold til den politikk vi praktiserer, hører hjemme i de kommuneplanlagte sentrene.

- **Generell merknad**

Danskenes har nettopp rullert sin planlov som med hensyn til etablering av handel er meget lik Kjøpesenterstoppen fra 1999 og som er videreført i FDP-J og vår kommuneplan. Danskenes beholder skillet mellom detaljhandel og plasskrevende varer. Listen over plasskrevende varer er supplert med møbler og hvitevarer og det er åpnet for et visst innslag av bransjerelaterte detaljvarer. Detaljhandel kreves dimensjonert i forhold til et nærmarked. Det introduseres også et interessant grep med hensyn til å takle etablering av spesielle konsept som IKEA, o.l. i tilknytning til kommuneplanprosessen.

*Ref: Betænkning fra Utvalget for Planlegging og Detailhandel,, juni 2006, og ordlyden i danskenes nye planlov, godkjent av folketinget juni 2007.*

## 6. Oppsummering

1. Det må gå klart fram av RPB at det på fylkes-/ fylkesdelplannivå kan gis retningslinjer for lokalisering av plasskrevende varer i tråd med regionens plantradisjon.
2. Begrepet plasskrevende varer bør utvides med møbler, tepper og hvitevarer, og det bør åpnes for bransjerelatert detaljhandel på opp til 15% av forretningsarealet.  
*ref. regjeringens godkjenning av FDP-J (2000) hvor slike varer ble likestilt med plasskrevende varer i knutepunkt langs Solabanen over Forus. Ref også danskenes nye planlov hvor plasskrevende varer fra juni 2007 også inkluderer møbler, tepper og hvitevarer.*
3. Det bør stilles krav om at forretningsareal for detaljhandel i sentre, utenom regionsentrene Sandnes og Stavanger, dimensjoneres i forhold til et naturlig handelsomland.
4. Det bør stilles krav om at detaljhandel og eventuelle nye konsept med bredt varespekter, skal lokaliseres i bysentre, kommuneplanlagte sentre eller kommersielle sentre avgrenset i FDP-J.
5. Begrepet kjøpesentre bør defineres slik at alle kommuneplanlagte sentre inngår.  
*ref ”Kjøpesenterstoppen” fra 1999.*

## 7. Forslag til vedtak

Stavanger kommune betrakter Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre som et viktig verktøy for å sikre en god sentrumsutvikling. Formålsparagrafen §1, er i tråd med vedtatte mål i regionale og kommunale planer. Reglene for etablering av kjøpesentre, §3, er imidlertid slik utformet at det kan bli vanskelig å følge opp formålsparagrafen. Hovedgrunnen til dette er at detaljhandel og plasskrevende varer håndteres likt. Bestemmelsene, eller de utfyllende kommentarene til disse, må klarlegge at det lokalt kan gis særlige retningslinjer for lokalisering av plasskrevende varer, når det er nødvendig for å oppnå formålet med bestemmelsene.

Inger Østensjø  
rådmann

Halvor S. Karlsen  
direktør

Per Th. Grimnes  
saksbehandler

Vedlegg 1 Departementets utfyllende kommentarer til rikspolitisk bestemmelse

Vedlegg 2 Utdrag St. meld. nr. 26 Regjeringens miljøpolitikk og rikets tilstand 2006-2007

## Vedlegg 1

# **Utfyllende kommentarer til rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre**

## **Innledning**

For å ivareta viktige nasjonale og regionale interesser kan Kongen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 17-1 andre ledd, bestemme at særskilt angitte bygge- og anleggstiltak ikke kan iverksettes, eller bare kan iverksettes dersom de er i samsvar med vedtatte planer. Avvik fra bestemmelsen krever samtykke fra departementet. Slike bestemmelser gjelder for et tidsrom av inntil 10 år og kan forlenges med 5 år av gangen.

## **Til § 1 Formål**

Som oppfølging av den tidligere rikspolitiske bestemmelsen om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre utenfor byer og tettsteder (1999-2004), er det utarbeidet fylkesplaner og fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av handel og service. Dette er planer som er utviklet gjennom et omfattende samarbeid mellom fylkeskommune, fylkesmann, regionale myndigheter, kommunene og det lokale næringsliv. Det er noen områder som ikke omfattes av slike retningslinjer, blant annet deler av Hedmark, Østfold og Rogaland.

Målet med planene og med den rikspolitiske bestemmelsen om kjøpesentre er å styrke by og tettstedssentrene og legge til rette for miljøvennlige transportvalg, dvs. unngå en utvikling med byspredning, økt bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for dem som ikke disponerer eller ønsker å bruke bil. Det overordnede og langsiktige målet er å utvikle bærekraftige og robuste by- og tettstedsstrukturer som også bidrar til å redusere klimagassutslippene.

Denne rikspolitiske bestemmelsen er et virkemiddel for å sikre bedre oppfølging av godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner med nasjonale og regionale mål og retningslinjer for lokalisering av større kjøpesentre. Hensikten er å oppnå en mer samordnet lokaliseringpolitikk på tvers av kommunegrensene og større forutsigbarhet for kommuner og utbyggere.

## **Til § 2 Virkeområde**

Bestemmelsens geografiske virkeområde er i samsvar med plan- og bygningsloven § 1. Bestemmelsen gjelder derfor for hele landet, unntatt Svalbard.

## **Til § 3 Regler for etablering av kjøpesentre**

I § 3 første ledd fastsettes at etablering eller utvidelse av kjøpesentre bare kan skje i samsvar med godkjente fylkesplaner eller fylkesdelplaner med retningslinjer for lokalisering av varehandel og andre servicefunksjoner. Det betyr at retningslinjene i disse planene får juridisk bindende virkning for etableringen av kjøpesentre, slik at det blir forbud mot etablering i strid med plan.

For områder som ikke omfattes av godkjent plan, bestemmes i § 3 andre ledd at det ikke er tillatt å etablere kjøpesentre med over 3000 m<sup>2</sup> bruksareal, eller å utvide eksisterende sentre slik at det samlede bruksareal overskrider denne grensen. Dette forbudet vil også gjelde dersom en godkjent fylkesplan eller fylkesdelplan blir helt eller delvis opphevet. Med bruksareal menes fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal. Fylkesmannen kan gi samtykke til å fravike denne bestemmelsen dersom dette etter en konkret vurdering anses å være forenlig med formålet i § 1. Dette innebærer at det ikke skal være rom for vesentlige avvik. Saksbehandlingen er kommentert nærmere nedenfor. I § 3 defineres hva som menes med kjøpesentre og med detaljhandel. Med kjøpesentre forstås detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives og framstår som en enhet, samt utsalg som krever kunde- og medlemskort for å få adgang. Med detaljhandel menes salg av alle typer varer direkte til forbruker, det vil si både dagligvarehandel og faghandel, inklusiv salg av plasskrevende varer.



#### **Til § 4 Saksbehandling**

Fylkesmannen gis myndighet til å forvalte denne rikspolitiske bestemmelsen, jfr. plan- og bygningslovens § 13. Søknader om samtykke til å fravike bestemmelsen i § 3 skal sendes kommunen, som skal foreta en vurdering av søknaden før den oversendes fylkesmannen for avgjørelse. Fylkeskommunen skal som regional planmyndighet høres før avgjørelse tas. Fylkesmannens vedtak kan påklages til Miljøverndepartementet. Forvaltningslovens regler om klagefrist på 3 uker m.v. vil komme til anvendelse.

Samtykke-behandling vil være nødvendig for å gjennomføre tidligere vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er satt til side av den rikspolitiske bestemmelsen.

Fylkesmannen skal for øvrig på vanlig måte etter plan- og bygningsloven behandle alle nye planer om etablering eller utvidelse av kjøpesentre.

Nye planer skal være i samsvar med fylkesplan og fylkesdelplan. Forslag til nye planer som ikke er i samsvar med fylkesplan og fylkesdelplan må vurderes strengt ut fra de hensyn som framgår av formålet i § 1. Fylkesmannen og fylkeskommunen skal medvirke i kommunens arbeid med nye arealplaner, og de kan om nødvendig fremme innsigelse. Selve planbehandlingen vil sikre at hensikten med den rikspolitiske bestemmelsen blir ivaretatt, og det er derfor ikke nødvendig å behandle saken som en samtykke-sak i tillegg.

#### **Til § 5 Ikrafttredelse, varighet og virkning**

Den rikspolitiske bestemmelsen trer i kraft umiddelbart og har en varighet på inntil 10 år. Det er meningen at det skal utarbeides nye regionale planer etter ny plan- og bygningslov, og at det nye virkemidlet "regional planbestemmelse" vil avløse den rikspolitiske bestemmelsen.

Bestemmelsen fastsetter med juridisk bindende virkning at godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner skal legges til grunn for kommunenes planlegging og behandling av søknader om etablering eller utvidelse av større kjøpesentre.

Godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner skal legges til grunn for nye planer (arealdel til kommuneplanen, reguleringsplan og bebyggelsesplan), og vil ved motstrid gi grunnlag for innsigelser.

Bestemmelsen gjelder foran eldre arealplaner, jf. plan- og bygningslovens § 20-6 siste ledd. Nye planer går imidlertid foran bestemmelsen.

Nye byggetillatelser eller rammetillatelser kan ikke gis i strid med den rikspolitiske bestemmelsen. Forbudet gjelder ikke i de tilfeller der lovlige byggetillatelser og rammetillatelser er gitt når bestemmelsen trer i kraft.

Ved revisjon av fylkesplaner og fylkesdelplaner vil bestemmelsen knytte seg til gjeldende planer inntil de nye planene er godkjent.

Miljøverndepartementet vil utarbeide retningslinjer for revisjon av fylkesplanene og fylkesdelplanene.

Miljøverndepartementet 18.01.2008

## Vedlegg 2

### St. meld. nr. 26 Regjeringens miljøpolitikk og rikets tilstand 2006-2007.

#### Utdrag

Kjøpesenterstoppen, som varte fra 1999 til 2004, ble evaluert i 2006. Hovedinntrykket er at den virket etter hensikten. De aller fleste nye kjøpesentre er blitt lokalisert i sentrale byområder, men det er også utviklet nye handelskonsepter som ikke fanges opp av regelverket. Disse etableres ofte utenfor eller i utkanten av byene og er bilbaserte. Evalueringen viser også at de regionale planene for handel og senterstruktur som ble utarbeidet under kjøpesenterstoppen, ikke følges like godt opp i alle fylker. Det tillates oppføring og utvidelse av kjøpesentre som ikke er i samsvar med disse planene. Det er dessuten et problem at eldre reguleringsplaner tillater utbygging i strid med de regionale planene. Regjeringen vil understreke at den nasjonale politikken for lokalisering av kjøpesentre og andre handelskonsepter ligger fast. Evalueringen viser at det er behov for tydeligere retningslinjer for behandling av ulike handelskonsepter og mer forpliktende regler som sikrer at regionale planer blir fulgt i kommunenes planlegging og saksbehandling. Regjeringen vil innskjerpe statlige organers plikt til å legge de rikspolitiske retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging til grunn for utvikling av statlig eiendom og lokalisering av institusjoner og annen virksomhet i byer og regioner. Statlig virksomhet skal bygge opp under byutviklingsplaner og regionale areal- og transportplaner som følger nasjonale prinsipper for miljøvennlig byutvikling. Høyskoler, sykehus, tinghus og andre virksomheter må legges til områder som er lett tilgjengelig for alle. Regjeringen vil utvikle tydeligere retningslinjer og rutiner for lokalisering av statlig virksomhet.