

Det Kongelige Miljøverndepartement  
Postboks 8013 Dep  
0030 OSLO  
postmottak@md.dep.no

Oslo, 14. april 2008

Ansvarlig advokat: Andreas Iversen

## **HØRINGSUTTALELSE – FORSLAG TIL RIKSPOLITISKE BESTEMMELSER FOR KJØPESENTRER – DERES REF. 200800143-/PV**

Vi viser til Miljøverndepartementets høringsbrev av 18. januar 2008 med forslag til rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre. Høringsfristen er 15. april 2008. Denne uttalelsen er dermed innenfor høringsfristen.

Denne høringsuttalelsen sendes på vegne av Torkildsen, Tennøe & co. advokatfirma AS. I denne saken representerer vi ingen klienter, dog har vi generelt kontakt med flere aktører og eiendomsutviklere som vil kunne bli berørt av de nye bestemmelsene.

Vi har forståelse for at Miljøverndepartementet ønsker å endre eller stramme inn dagens ordning for etablering av kjøpesentre da det finnes flere eksempler på at dagens ordning ikke fungerer etter intensjonene. Vi mener imidlertid at det nye forslaget til rikspolitiske bestemmelser er en overreaksjon der forholdet til det kommersielle ikke synes vurdert og vi frykter at dette vil kunne få uante konsekvenser.

Vi har flere kommentarer til forslaget slik det foreligger blant annet at det er uklart om unntaket for "plasskrevende varer" fremdeles skal bestå, samt at forslaget etter vårt syn utgjør unødig innskrenkninger i det kommunale selvstyret. Videre tviler vi på om forslaget er egnet til å oppnå de ønskede miljøgevinster. Vi forventer imidlertid at svært mange høringsinstanser vil fokusere på disse tema. Vi begrenser oss derfor til bemerkninger til forslagens § 5 og bestemmelsenes ikrafttredelse, spesielt forslagens manglende overgangsordninger.

Forslaget gjør gjeldende fylkesplaner og fylkesdelplaner juridisk bindende. Vi kan ikke se at disse planene er utarbeidet med sikte på direkte juridiske

rettsvirkninger. Vi frykter derfor at det vil oppstå uklarheter og svært mange utilsiktede negative konsekvenser. Rent konkret frykter vi blant annet forskjellsbehandling innenfor det enkelte fylke og mellom de forskjellige fylker. Vi tror ikke en slik situasjon er lovgivers intensjon, og ber Miljøverndepartementet utrede konsekvensene av å gi gjeldende fylkesplaner og fylkesdelplaner rettsvirkninger nærmere, eventuelt revurdere dette standpunkt.

Dersom forslaget status for fylkesplaner og fylkesdelplaner skal beholdes, mener vi at det må innføres langt mer fleksible overgangsordninger enn de som forslaget legger opp til.

Slik vi leser forslaget er det meningen at bestemmelsene skal tre i kraft umiddelbart etter vedtak og det er ikke åpnet for overgangsordninger. Det er kun prosjekter som allerede har fått ramme- eller igangsettingstillatelse som ikke påvirkes av forslaget. Forslaget henviser til at det er meningen at det skal utarbeides nye regionale planer som skal erstatte de rikspolitiske bestemmelsene.

Det er perioden frem til de nye regionale planene foreligger eller eventuelt til revisjon av fylkes(del)planene gjennomføres som etter vårt syn er problematisk. Det er spesielt den første tiden etter vedtak av de rikspolitiske bestemmelser som bekymrer oss. Det er ingen overgangsordninger for saker/tiltak som ennå ikke er igangsatt, men der planlegging og dialog med myndighetene har kommet langt, noen ganger så langt at eksempelvis kommuneplanen er endret, eller reguleringsplan er vedtatt, men byggetillatelse ikke ennå gitt.

Vi mener det er behov for en overgangsperiode, muligens på inntil 1 år, for at slike saker skal kunne slutføres uten for store tap for interessenter og investorer. Vi frykter at igangværende prosesser blir stoppet, forsinket eller endret uten overgangsordninger. Vi minner i den forbindelse om at både planendringer og byggesøknader i de fleste kommuner tar noe tid. Lovgiver har selv lagt opp til at normert saksbehandlingstid for private planer er 48 uker og for rammesøknader 12 uker med ytterligere 3 uker for igangsettingstillatelser. Vi mener derfor det både er upraktisk og urimelig dersom de rikspolitiske bestemmelsene ikke legger opp til at prosjekter som er påbegynt etter "gjeldende regime" kan gjennomføres uten for store endringer/tilpasninger.

Aktørene i markedet har behov for noe tid til å tilpasse seg den nye situasjonen. Det mener vi er et legitimt krav som Miljøverndepartementet må hensynta. Vi ber derfor om at forslaget til rikspolitiske bestemmelser suppleres med en bestemmelse om overgangsordninger som hensyntar dette.

Med vennlig hilsen  
Torkildsen, Tennøe & co. Advokatfirma AS

  
Andreas Iversen  
Advokat  
ai@tt-co.no