



MILJØVERNDEPARTEMENTET

*Rikspolitisk bestemmelse for
kjøpesentre*

*Seniorrådgiver Terje Kaldager
Miljøverndepartementet*

Grimstad 17.september 2010

Hva dere skal igjennom

- MDs hovedbudskap
- Erfaringer sett fra MD
- Planprosessen
- Hva etter avsluttet prosess?

Hva er en RPB?

- RiksPolitisk: nasjonalt vedtatt og styrt for å ivareta nasjonale eller regionale interesser
- Bestemmelse: juridisk bindende styring for regional og lokal planlegging
- Varighet: midlertidig for 10 år, kan forlenges, men regionale planer med bestemmelser skal følge
- Virkeområde: for hele landet
- Nå heter det Statlige planbestemmelser

Først en avklaring....

- RPB er ikke en kjøpesenterstopp
- RPB ikke bare kjøpesenterbegrensning
- RPB er heller en kjøpesenterstyring

- Målet er god by-/sentrumutvikling

Ikke nei til alt, men krav til hvor og hvordan!

Forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre

Hensikten med forskriften er todelt:

- oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling
- begrense klimagassutslippene

Gjennom å:

- Styrke eksisterende sentra
- Bidra til effektiv arealbruk
- Bidra til miljøvennlige transportvalg
- Unngå byspredning
- Unngå bilavhengighet
- Unngå dårligere tilgjengelighet for dem som ikke bruker bil

Hva tillegges vekt ved planlegging for lokalisering av handel

- Høy arealutnyttelse
- Redusert bilbruk
 - Høy kollektivdekning
 - Redusert parkeringsdekning

Saksbehandling

- Fylkesdelplanens bestemmelser er gjort juridisk bindende gjennom RPB
- Planens bestemmelser gjelder sammen med RPB
- Fravik fra planen vurderes av kommunen og avgjøres av fylkesmannen etter høring hos fylkeskommunen
- Godkjente regionale planer med regionale planbestemmelser avløser RPB'en

Status i fylkene

- Alle fylker har fylkes(del)planer for kjøpesenter og/eller senterstruktur – med unntak av Hedmark, som kun har det for Hamar-regionen
- Alle planene er 10 år eller yngre
- Oppfølgingen av planene varierer, både mellom fylkeskommuner og mellom fylkesmannsembetene
- De fleste fylkene står overfor forventede utfordringer når det gjelder lokalisering

Status i Framtidens byer

- Politikerne er i hovedsak plantro, men flere nevner eksempler på at politikerne har vedtatt utbyggingsplaner i strid med overordnet plan
- Flere nevner problemer med å styre i forhold til bransjegliding, stormarkeder, møbelkjeder etc. (plasskrevende varer, arealkrevende varer, arealkrevende handelskonsepter...)
- Noen skulle gjerne hatt en god utredning, andre sier at de styrer etter målsettinger og strategier og ikke har behov for ytterligere analyser

Status metodebruk

- Flere av kommunene har ikke ressurser til å utarbeide egne planer eller å stille kritiske spørsmål i planprosessene, de må prioritere saksbehandling
- Stor variasjon i hvilke utredningskrav som stilles, både mht. hva som utredes og hvilke metoder som brukes
- Stort sett alle hadde 'vært borti' handelsanalyser, men færre hadde stor innsikt i og/eller interesse for disse

Utbygger vs. kommune

- Handelsutbygging initieres av private (og kommunale) utbyggere
- Utbyggerne utfordrer de overordnede planene og planer på lokalisering og/eller volum
- Det er utbygger som er ansvarlig for utarbeiding av reguleringsplan og analyser
- Noen kommuner har gjort analyser som motsvar til utbyggers planer

Planverktøy i ny PBL

Nivå	Retningslinjer og føringer	Midlertidig båndlegging	Bindende arealplaner
<i>Nasjonalt</i>	<ul style="list-style-type: none"> Nasjonale forventninger Statlige planretningslinjer 	<ul style="list-style-type: none"> Statlige planbestemmelse 	<ul style="list-style-type: none"> Statlig arealplan
<i>Regionalt</i>	<ul style="list-style-type: none"> Regional planstrategi Regionale planer 	<ul style="list-style-type: none"> Regional planbestemmelse 	
<i>Lokalt</i>	<ul style="list-style-type: none"> Kommunal planstrategi Kommuneplanens samfunnsdel og kommunedelplan 	(inngår i bindende planer)	<ul style="list-style-type: none"> Kommuneplanens arealdel Reguleringsplan

Hvor bør etablering skje?

- I sentrum?
- I sentrumssonen?
- Tilpasset et handelsomland?



Kjøpesentre inne i byer: bare kos?

- Også kjøpesentre lagt inne i byer og tettsteder kan virke negativt for sentrum
- Kjøpesentre kan gi stor effekt på øvrig sentrum. Dette kan gi lavere omsetning for gjenværende butikker
- Populære butikker flytter inn og etterlater tomme lokaler i sentrumsgatene. Mange tomme lokaler gir inntrykk av forfall
- Kjøpesentre er utformet innadvendt, som barrierer mot bylivet rundt
- Byrommet privatiseres
- Det bør legges stor vekt på arkitektur, estetikk og utforming av fasader

Senterstruktur

- Fylkessenter
- Regionsenter
- Kommunesenter
- Bydels-, lokal- og nærsenter

Oversikt over sentra fordelt etter plassering i forvaltnings- og handelsenterhierarki:

Forvaltnings-senter Handels-senter	Regionsenter, med statlige regionale og fylkeskommunale funksjoner	Kommunesenter med kommuneadministrasjon og en rekke lokale tjenester for hele kommunens befolkning	Lokalsenter med bostedsrelaterte tjenester
Stort senter Bredt utvalg av varer og tjenester. Omsetning på min. 400 mill kr.	Sandvika Ski Lillestrøm Jessheim	Solheim Asker	Strømmen Bekkestua Vinterbro ¹
Mellomstort senter Godt utvalg av varer og tjenester utenom dagligvarer. Omsetning på min. 150 mill. kr.		Kolbotn Eidsvoll Ås Årnes	Skårer Holmen Kløfta Skedsmokorset Råholt Østerås Drøbak City ²
Mindre senter Dagligvarer og et begrenset antall butikker med utvalgsvarer. Omsetning mindre enn 150 mill.kr.		Drøbak sentrum² Tangen Sørumsand Bjørkelangen Vestby Fetsund Nannestad Rotnes Kirkebygda Torget Ask Fjerdingby	Øvrige sentre i Akershus

Sentrumsavgrensning



Tilgjengelighet i sentrum

- Parkering
- Gang og sykkel
- Kollektiv

Handelsomland

- Administrativt
- Funksjonelt
- Statistisk



Handlereisers karakteristika

- Bil brukes i ca 60% av tilfellene
- Fallende bilbruk med økt befolkningstetthet (og dermed økt andel gående og syklende)

Handlereiser – reisemiddelvalget

Avhenger av:

- Kjøpesenterets størrelse
- Avstand til sentrum
- Befolknings tetthet (rundt senteret)
- Konkurransforhold
- Sentrumsbeliggenhet
- Sentrumstilbud

 Norwegian
Outlet



Handlereiser og kjøpesentre

- 32% av samlede butikkomsetning
- 28% av handlereisene totalt (storbyer: 36%, små steder: 18%)
- 22% av reisene til dagligvare
- 41 % av reisene til faghandel

Definisjoner av handel

Detaljvarehandel – omfatter:

- Dagligvare (omsetning med hovedvekt på mat og drikke – eks alkohol)
- Utvalgsvarer (øvrig butikkhandel med unntak av byggvare, hagesentre, møbler og elektro)
- Møbler og hvitevarer (møbel, interiør og elektro)
- Plasskrevende varer (byggvare, hagesentre og motor)

Er RBB'en konkurransevridende?

- Hva om tiltaket tilfredsstillter alle krav, men handelsarealet er opptatt?
- Skal næringen fredes mot konkurranse, eller kan den skiftes ut?
- Kapitalflukt eller lokal kapital?
- Kjedebutikker eller lokale butikker
- Nye arbeidsplasser?

Konkurransesyn

Plan og bygningsloven regulerer
bruken av et knapt gode

arealer

Den avveier ikke alle forhold.



Handelsanalyser

- Ligger utbyggingen innenfor rammen av overordnet plan?
- Hva er konsekvensene i forhold til målsettingene?
- Fremtidige behov for handelsarealer
- Markedsanalyser

Handelsanalyser

Svakheter ved analysene:

- Analysene er usikre, det må gjøres forutsetninger som man ikke nødvendigvis er enige om
- De er ikke objektive vurderinger om behov for handel eller konsekvenser
- Argumenterer/konkluderer for handel
- Kan være vanskelige å trenge inn i og diskutere
- Ser isolert på handelsetableringen –vurderer ikke større handelsområder

Hvordan unngå avvik mellom politikk og virkemiddelbruk?

- Økt satsing på lokal og kommunal forankring av overordnede prinsipper og planer
- Bedre dialog og felles oppslutning om:
 - Mål
 - Verdier
 - Planprinsipper
- Mer av planarbeidet må foregå hos planmyndighetene

Et mer effektivt styringsregime

gjennom:

- Mer aktiv offentlig planlegging i sentrumsområder
- Utvikling av strategiske ytelseskrav
- Større vekt på regionale markedsanalyser og stedsanalyser

Ytelseskrav

- Arealomfang og utnyttelse
- Utforming av bebyggelse og uteområder
- Universell utforming
- Tilrettelegging for gående og syklende
- Parkeringsdekning
- Kollektivbetjening

Regional planbestemmelse

- Skal knyttes til en regional plan med retningslinjer for arealbruk
- Fastsettes av regional planmyndighet.
- Kan kreves inn for departementet av statlig fagorgan eller berørt kommune – eller departementet kan ta den opp selv
- Gjelder for 10 år

Retningslinjer som klargjør oppfølgingen i den kommunale arealplanleggingen

- Prinsipper for avgrensning av sentrumssoner
- Tilgjengelighet for kollektivtransport, og gående og syklende
- Felles parkeringspolitikk
- Lokaliseringskriterier for andre varegrupper enn detaljhandel (plasskrevende varer)
- Retningslinjer for utforming av områder for handel mht integrering i by- og tettstedsstrukturene, åpning av kjøpesentre mot eksisterende handlegater, tilpasning til kulturmiljøer, universell utforming mv.

Kommunale virkemidler

- Kommuneplanens arealdel med
 - generelle planbestemmelser
 - bestemmelser til arealformål
 - Ulike typer hensynssoner
- Reguleringsplaner med
 - Arealformål
 - Bestemmelser
 - Midlertidig forbud mot tiltak

Synspunkter på den regionale delplanen

Styrker:

- Målet er helt i tråd med de nasjonale målene
- God rolledeling mellom kommunesenter og lokalsenter
- Mål å styrke byene
- Vernesonen langs E 18 - realitetsorientert
- Regional planbestemmelse og retningslinjer

Synspunkter på den regionale delplanen

Utfordringer

- Definering av sentrumssoner for å legge til rette for handel
- Prioritering av fortsatt vekst i regionale handelsparker (Stoa og Sørlandsparken)
- Definering av plasskrevende bransjer
- Tilbakegang i handelen i de større byene, mens eksterne sentre vokser
- Begrensninger på handelen i et senter

**Tre
spørsmål:**

**Veilederne
gir svar!**

Hva sier loven?

Kommentarutgave
med utfyllende
kommentarer.

www.planlegging.no

**Hva er
planlegging?**
Kortveileder med
introduksjon til
plansystemet.

**Hvordan gjør
vi det?**

Temaveileder for
praktisk
planlegging.



Takk for meg!
Terje.kaldager@md.dep.no

www.planlegging.no

www.stedsutvikling.no