



MILJØVERNDEPARTEMENTET



Du er her: regjeringen.no / [Miljøverndepartementet](#) / [Dokumenter](#) / [Høringer](#) / Utkast

Høring og offentlig ettersyn - Ny statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel

Utkast til Statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel

Fastsatt ved kgl. res. av xx. xx 2013, jf. plan- og bygningsloven av 27. juni 2008, § 6-3.

§ 1. Formål

Formålet med bestemmelsen er å styrke eksisterende by- og tettstedssentre, bidra til samfunnsøkonomisk effektiv arealbruk, legge til rette for miljø- og helsefremmende transportvalg. Bestemmelsen skal derfor sikre at nye handelsvirksomheter lokaliseres innenfor eller i tilknytning til eksisterende by- og tettstedssentre, og med god kollektivdekning og tilgjengelighet med sykkel og gange. Det langsiktige målet er å oppnå mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene. Etablering på dyrket mark bør unngås.

§ 2. Virkeområde

Bestemmelsen gjelder for hele landet, jf. plan- og bygningsloven § 1-2.

§ 3. Regler for lokalisering av kjøpesentre og handel

Det er ikke tillatt å etablere nye handelsvirksomheter som enkeltvis eller samlet utgjør et bruksareal til handelsvirksomhet over 3000 m² utenfor by-, og tettstedssentrum, med mindre dette har fylkesmannens samtykke. Dette gjelder også for utvidelse av eksisterende handelsvirksomheter som medfører at samlet bruksareal overskrider 3000 m².

Med handelsvirksomhet menes all form for virksomhet som bedriver salg av varer til private sluttbrukere.

Forbudet gjelder ikke for by- og tettstedssentrum slik de er avgrenset i de til en hver tid gjeldende kommunale og regionale planer.

Forbudet gjelder ikke handelsvirksomhet der den dominerende delen av vareutvalget er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler, dersom disse lokaliseres i tilknytning til sentrum, eller innenfor etablerte områder for handel som ikke ligger i tilknytning til sentrum.

§ 4. Behandling av søknad om samtykke

Fylkesmannen kan gi samtykke til å fravike bestemmelsen i § 3, dersom dette etter en konkret vurdering anses å være forenlig med formålet i § 1.

Dersom en konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven viser at tiltaket er forenlig med de formål som framgår av § 1 kan det gis samtykke til å fravike bestemmelsen.

Søknader om samtykke skal sendes kommunen. Kommunen skal vurdere søknaden med bakgrunn i formålsparagrafen til bestemmelsen og sammen med sin uttalelse oversende saken til fylkesmannen for avgjørelse. Fylkeskommunen skal høres før avgjørelse tas. Fylkesmannens vedtak kan påklages til Miljøverndepartementet.

§ 5. Behandling av nye planer

Bestemmelsen skal legges til grunn for nye kommuneplaner og reguleringsplaner, og vil ved motstrid gi grunnlag for innsigelse.

Bestemmelsen skal legges til grunn for nye regionale planer, og vil ved motstrid gi grunnlag for innvending.

§ 6. I krafttredelse, varighet, virkning

Denne statlige planbestemmelsen trer i kraft xx.xx.2013 og erstatter rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre av 27.6.2008.

Bestemmelsen gjelder inntil 10 år, eller inntil den avløses av regional planbestemmelse, jf § 8-5 i plan- og bygningsloven, som tar opp i seg reglene for etablering av handelsvirksomhet i bestemmelsens § 3, eller som oppfyller formålet i § 1 uten vesentlige avvik fra § 3.

Bestemmelsen gjelder foran alle regionale planer, kommuneplaner og reguleringsplaner vedtatt før 01.07.2008, da tidligere rikspolitiske bestemmelse for kjøpesentre trådte i kraft. Regionale planbestemmelser, kommuneplaner og reguleringsplaner som vedtas etter at den statlige planbestemmelsen trer i kraft, vil gjelde foran den statlige planbestemmelsen.

Nye byggetillatelse eller rammetillatelse kan ikke gis i strid med den statlige planbestemmelsen. Forbudet gjelder ikke i de tilfeller der gyldige byggetillatelse og rammetillatelse er gitt når bestemmelsen trer i kraft. Forbudet gjelder heller ikke der det allerede er gitt samtykke etter den tidligere forskriften.

Utfyllende kommentarer til statlig planbestemmelse for lokalisering av kjøpesentre og handel

Innledning

For å ivareta viktige nasjonale og regionale interesser kan Kongen med hjemmel i plan- og bygningsloven § 6-3 første ledd, bestemme at særskilt angitte bygge- og anleggstiltak ikke kan iverksettes, eller bare kan iverksettes dersom de er i samsvar med vedtatte planer. Slike bestemmelser gjelder for et tidsrom av inntil 10 år og kan forlenges med 5 år av gangen.

Til § 1 Formål

Slik § 1 fastsetter er formålet med bestemmelsen å styrke eksisterende by- og tettstedssentre, bidra til samfunnsøkonomisk effektiv arealbruk og legge til rette for miljø- og helsefremmende transportvalg. Bestemmelsen skal derfor sikre at nye handelsvirksomheter lokaliseres innenfor eller i tilknytning til eksisterende by- og tettstedssentre, og med god kollektivdekning og tilgjengelighet med sykkel og gange. Det langsiktige målet er å oppnå mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling og begrense klimagassutslippene. Videre bør ny utbygging på dyrket mark unngås. Bestemmelsen gjelder på tilsvarende måte for bydelssentre og lokalsentre som for by- og tettstedssentre.

Til § 2 Virkeområde

Bestemmelsen gjelder for hele landet, med unntak av Svalbard.

Til § 3 Regler for lokalisering av kjøpesentre og handel

Hva som omfattes av bestemmelsen

Bestemmelsen gjelder alle virksomheter som bedriver detaljhandel. Det vil si virksomhet som bedriver salg av varer til private sluttbrukere. Virksomheter som bedriver engros- og agenturhandel omfattes ikke. Det samme gjelder postordrevirksomheter.

I kommuneplan og reguleringsplan avsettes areal til handel enten som sentrumsformål, kjøpesenter, forretning eller kombinert formål.

Forbudet gjelder ikke handel under 3000 m²

For at det skal være anledning til å etablere dagligvareforretninger og liknende som skal dekke lokale behov utenfor byer og tettsteder gjelder forbudet kun handelsvirksomheter som enkeltvis eller samlet utgjøre et bruksareal over 3000 m². Dersom flere handelsvirksomheter lokaliseres innenfor et område, som for eksempel en næringspark, skal altså det samlede bruksarealet ikke utgjøre mer enn 3000 m².

Ved etablering av handel under 3000 m², må likevel lokaliseringen vurderes ut fra bestemmelsens formålsparagraf og generelle prinsipper om samordnet areal- og transportplanlegging.

Beregning av bruksareal

Bruksareal BRA til detaljhandel defineres som summen av salgsareal, lagerlokale, spiserom/kantine og kontorareal for virksomheten. Der flere virksomheter drives under samme tak, som for eksempel i et kjøpesenter, skal fellesareal også medregnes i bruksarealet.

For beregning av bruksareal skal for øvrig den til enhver tid gjeldende teknisk forskrift til plan- og bygningsloven legges til grunn.

Handelsvirksomhet som ikke omfattes av forbudet

Forbudet gjelder ikke handelsvirksomhet der en dominerende del av vareutvalget er biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer, samt utsalg fra hagesentre og planteskoler, dersom disse lokaliseres i tilknytning til sentrum, eller innenfor etablerte områder for handel som ikke ligger i tilknytning til sentrum.

Med tilknytning til sentrum menes områder som ligger inntil det definerte sentrum. I vurderingen av om en handelsvirksomhet faller inn under unntaket, skal det vektlegges at den altoverveiende andelen av varene som virksomheten forhandler er varer som nevnt over.

Forretninger som forhandler biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og større byggevarer samt utsalg fra hagesentre og planteskoler kan også tillates der det allerede foreligger etablerte områder for handel som ikke ligger i tilknytning til sentrum.

For å sikre høy arealutnyttelse og hindre byspredning skal denne type handel etableres innenfor de formålsavgrensninger som allerede er gitt i gjeldende kommuneplaner. Utvidelse av disse handelsområdene bør kun tillates dersom det ikke foreligger arealkonflikter, og etter at fullt utbyggingspotensiale innenfor eksisterende formålsavgrensninger er utnyttet.

Bestemmelsen innebærer imidlertid at det ikke kan etableres nye områder for handel som ikke ligger i tilknytning til sentrum.

Sentrumsavgrensning

For avgrensning av by- og tettstedssentrum gjelder retningslinjer i de til en hver tid gjeldende regionale planer for handel- og senterstruktur samt sentrumsavgrensninger gitt i de til en hver tid gjeldende kommuneplaner.

Der det ikke er fastsatt en egen grense i kommuneplanens arealdel og det heller ikke er gitt føringer i regional plan, skal de arealene som er satt av til sentrumsformål, kjøpesentre og forretning tilknyttet det tradisjonelle sentrum legges til grunn som det definerte sentrum.

Regionale planer kan fastsette retningslinjer for hvordan by- og tettstedssentre skal avgrenses. Eksakt avgrensning av by- og tettstedssentrum fastsettes i kommuneplanens arealdel. Der eksakt avgrensning ikke foreligger bør dette fastsettes ved neste rullering av kommuneplanen.

Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitale planregister fastsetter hvordan sentrumsavgrensningen skal vises i plankartet.

Innpassing av kjøpesentre og handel

Ved planlegging for ny handel må handelens omfang tilpasses størrelsen på stedet og det omland som skal betjenes. Samtidig må også bygningsmassens utforming tilpasses stedets bebyggelse og struktur. Overordnede føringer gis gjennom regional plan og kommuneplanens arealdel.

Til § 4. Behandling av søknad om samtykke

Fylkesmannen gis myndighet til å forvalte denne statlige planbestemmelsen. Den myndighet som i plan- og bygningslovens § 6-3 er lagt til Miljøverndepartementet er i forskriften delegert til fylkesmannen.

Samtykkebehandling vil være nødvendig dersom det er aktuelt å gjennomføre tidligere vedtatte reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er satt til side av den statlige planbestemmelsen. Kommunen skal på forhånd innhente samtykke fra fylkesmannen dersom kommunen tar sikte på å godkjenne en byggesak etter plan- og bygningsloven § 20- 1 som kan komme i konflikt med den statlige bestemmelsen. Det samme gjelder vedtak etter § 12 om mindre endringer i reguleringsplan, samt vedtak om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19.

Fylkeskommunen skal som regional planmyndighet høres før avgjørelse tas. Dersom kommunen etter egen vurdering avslår en byggesøknad under henvisning til den statlige planbestemmelsen, er det ikke nødvendig å forelegge saken for fylkesmannen eller fylkeskommunen.

Fylkesmannens vedtak kan påklages til Miljøverndepartementet. Klageadgangen gjelder både private søkere samt berørte statlig organ, Sametinget, regionalt organ og kommune. Forvaltningslovens regler om klagefrist på 3 mv. uker vil komme til anvendelse.

Det kan vedtas regionale planbestemmelser som erstatter den statlige planbestemmelsen. Jf § 6. I slike tilfeller vil det være fylkeskommunen som vil være samtykkemyndighet for tiltak som vil kunne komme i konflikt med den regionale planbestemmelsen.

Til § 5. Behandling av nye planer

Bestemmelsen skal legges til grunn for fylkenes og kommunenes planlegging gjennom utarbeiding nye planer (regionale planer, kommuneplaner, og reguleringsplaner). Ved motstrid vil bestemmelsen gi grunnlag for innsigelse.

Den statlige planbestemmelsen skal legges til grunn for nye planer. Dette innebærer at andre viktige interesser kan trekkes inn i avveiningene. Forslag til nye planer som ikke er i tråd med statlig planbestemmelse 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 statlige planbestemmelsen blir ivaretatt, og det er derfor ikke nødvendig å behandle saken som en samtykkesak i tillegg.

Med nye planer forstås regionale planer, kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner som vedtas etter at den statlige planbestemmelsen er trådt i kraft. Fylkesmannen vil i tråd med etablert praksis vurdere bruk av innsigelse til planforslag som er i strid med bestemmelsen.

Fylkesmannen kan gi råd om forståelsen av denne statlige planbestemmelsen.

Til § 6. Ikrafttredelse, varighet, virkning

Denne statlige planbestemmelsen trer i kraft xx.xx.2013 og har en varighet på inntil 10 år, eller inntil den avløses av regional planbestemmelse, jf § 8-5 i plan- og bygningsloven, som tar opp i seg reglene for etablering av handelsvirksomheter i bestemmelsens § 3, eller som oppfyller formålet i § 1 uten vesentlig avvik fra § 3.

I dette ligger at fylkeskommunene kan utarbeide regional plan med regional planbestemmelse som erstatter den statlige planbestemmelsen. Det forutsettes at den regionale planbestemmelsen utarbeides innenfor rammene av den statlige planbestemmelsen. Ut fra regionale avveininger kan det være hensiktsmessig å gjøre tilpasninger for å nå målene i den statlige planbestemmelsen.

Bestemmelsen avløser forskrift om rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre av 27.6.2008. Dette innebærer at regionale planer uten regional planbestemmelse ikke lenger er bindende for lokalisering av handel.

Fylkesplanene eller regionale planer skal fremdeles fastsette fylkets senterstruktur og hvilken funksjon fylkets ulike sentre skal ha. Fylkeplanene eller regionale planer kan også gi føringer for sentrumsavgrensing samt føringer for innpassing og størrelse på nye handelsvirksomheter som skal etableres. For å være juridisk bindende må disse føringene angis i form av regionale planbestemmelser til nye regionale planer.

Den rikspolitiske bestemmelsen gjelder foran arealplaner vedtatt før 1.7.2008, altså før ikrafttredelse av foregående rikspolitisk retningslinje for kjøpesentre. Planer nyere enn dette er altså fremdeles gjeldende. Regionale planbestemmelser, kommuneplaner og reguleringsplaner som vedtas etter at den statlige planbestemmelsen trer i kraft, vil gjelde foran den statlige planbestemmelsen.