



Postboks 591
1301 Sandvika
Tlf.: 67 54 89 71
Tlf.: 67 56 47 20
Fax: 67 54 25 95
Bankgiro:
1627 3245832

Abhsf190208 Brev til HSH om RPR for kjøpesentrer

19.02.08

Handelens og Servicenæringens Hovedorganisasjon (HSH)
j.hammerstad@hsh-org.no

UTTALELSE TIL HØRINGSFORSLAGET (18.01.2008) TIL NYE RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER FOR KJØPESENTRER

Vi viser til hyggelig telefonsamtale og din opplysning om at vår uttalelse vil bli lagt frem for den som arbeider med saken hos HSH. Vår forening er næringspolitisk forening for detaljvarehandels- og servicebedriftene i Asker og Bærum. Vedlagt følger også kopi av uttalelsen vår til Asker kommune om saken.

Vi uttaler til de enkelte bestemmelsene i forslaget:

Ad § 1

Dette formålet med de anførte enkeltgrunner slutter foreningen seg til. Ved flere anledninger har det vært forslag om etablering av kjøpesentrer eller det som ligner på kjøpesentrer i vårt område og som opplagt vil kunne svekke og undergrave gjennomføring og utvikling av den senterstrukturen som kommunene, Asker og Bærum, har vedtatt. Våre analyser viser at det stort sett er liten eller ingen "cross-shopping-effect" fra kjøpesentrer til ordinære lokale sentrer i kommuneplansammenheng når avstanden mellom dem er mer enn relativt kort gangavstand. Derimot er det ofte utviklingsmessige motsetninger både på bedriftsnivå og på mer overordnet politisk nivå.

Ad § 3

§ 3 3. ledd sikrer en rimelig fleksibilitet m. h. t. anvendelsen av den restriktive hovedbestemmelsen i 1. og 2. ledd. Virkninger som formålsbestemmelsen ikke tar sikte på å fremme, kan etter denne bestemmelsen forhindres. Bra.

§3 4. ledd ivaretar en nyttig presisering av hva slags bygningsorganisering som skal ansees som kjøpesenter. Det er viktig å ha regler på området som ikke knytter RPR-en bare til det som kan betegnes som en bygningskloss. Bestemmelsen må også fange opp de bygningskonstellasjoner som i virkning er som et kjøpesenter, men som har en oppdelt og utradisjonell bygningsstruktur.

§3 5. ledd setter en stopper for de uheldige spekulasjoner i hva som er detaljhandelsvarer og hva som er plasskrevende varer (volumvarer). Dette er viktig.

Uklarhet med varesortimentet som skal lagerføres, har åpenbart flere kjøpesenterbyggere har prøvd å dra fordeler av.

Og nettopp dette forholdet har motvirket og i enkelte tilfeller fullstendig undergravet den forutsigbarhet som lovgiveren og kommunen har ment å legge i reguleringsplanbeslutninger. Vi har også sett hvordan utbyggere har forsøkt å komme klar av konsekvensutredningskravet som ellers retter seg mot den som vil bygge et kjøpesenter på 3.000 kvm eller mer. De har hevdet at bygningsarealer mer enn 3.000 kvm skal benyttes til plasskrevende varer. (Negativ spekulasjon.) De som har innsikt i detaljvarehandelsforhold, forstår at slike løfter nesten aldri opprettholdes når bygget står ferdig, og vil sjelden bli kontrollert av bygningsmyndighetene i ettertid på grunn av ressursmangler. Vi har flere eksempler nettopp på dette.

Ad § 4

Vi er enige i at kommunene med sin lokalkunnskap om fakta og kommunale bestemmelser er rette vedkommende til å behandle og vurdere søknader hvor en tiltakshaver ønsker å fravike RPR om kjøpesenter. Rettsikkerhetsgarantiene og rådgivningsfunksjonene ivaretas godt i og med at fylkesmannen er avgjørende 1.instans og Fylkeskommune og Miljøverndepartementet også tillagt viktige rådgivningsfunksjoner. I disse etableringssakene er det ofte store verdier som står på spill. Det er betryggende at avgjørelser og kontroll av beslutningene gjøres på et forvaltningsnivå som har noe mer avstand til parter og enkeltsaker.

Ad § 5

10 års varighet slutter vi oss til. En mindre varighetstid vil gjøre det vanskelig både å få til virkning og å finne ut hvordan bestemmelsen virker. 10-årskravet vil kunne sikre at den investor som seriøst har ønske om å investere i kjøpesenter, også vil tilpasse seg bestemmelsene og bli styrt mot å investere i det som f. ø. er senterområder i godkjente fylkesplaner/ fylkesdelplaner i stedet for å spekulere i å vente på at bestemmelsene kan bli forandret eller opphevet slik vi også har sette eksempler på. Vi er også enig i at bestemmelsen må gis nødvendig gjennomslagskraft når den først er vedtatt i forhold til eldre planer på kommunenivå (regulerings-, bebyggelses- og arealdelsplaner) uten at den griper inn i tillatelser som bygningsmyndighetene alt har gitt.

Oppsummering

Vi mener at forslaget til nye Rikspolitiske retningslinjer for kjøpesentrer vil virke godt og har et forbedret innhold i forhold til de som ble opphevet i 1999.

Vennlig hilsen

Asker og Bærum handels- og servicebedrifters forening

Jan-Fredrik Larsen, styreleder