

Miljøverndepartementet
Pb. 8013 Dep.
0030 Oslo

**OBOS
Hovedkontor**

Besøksadresse
Hammersborg torg 1

Postadresse
Postboks 6666
St. Olavs plass
0129 Oslo

Telefon 22 86 55 00

Foretaksregisteret
NO 937 052 766 MVA

Oslo, 8. mai 2008

r:\saker\2006\004800+\s-004812\ 29052.doc

Høring – Rikspolitisk bestemmelse om kjøpesentre

1. Innledning:

Det vises til departementets høringsbrev av 21. januar d.å. med frist for å avgi høringsuttalelse satt til 15. april d.å. OBOS sto ikke på høringslisten og ble derfor først på et sent tidspunkt oppmerksom på at saken, vi ønsker likevel å uttale oss og legger til grunn at det ikke er for sent å inngi innspill.

2. Kort om OBOS

OBOS er en sentral aktør for boligbygging i Oslo-området. I tillegg til boligbygging forvalter OBOS mer enn 120.000 boliger hovedsakelig i Oslo og omegn, mens vårt datterselskap OBOS Forretningsbygg AS eier, utvikler og driver næringsbygg - herunder kjøpesentre. Vi har daglig befatning med de spørsmål som en rikspolitisk bestemmelse vil berøre. I så måte er det å beklage at listen over høringsinstanser er kort og tilsynelatende noe tilfeldig sammensatt.

3. Generelle vurderinger forslaget

Forslaget til rikspolitisk bestemmelse virker lite gjennomarbeidet. Dette inntrykket bekreftes av at de utfyllende kommentarene ikke sier stort mer enn selve bestemmelsene. Vi er generelt noe betenkt over det forhold at så vidt viktige rikspolitiske bestemmelser tilsynelatende ikke gjøres til gjenstand for en grundigere utredning og vurdering på forhånd.

Det er kompliserte problemstillinger som her reises, og det må generelt advares mot å tro at disse lar seg løse ved enkle forsøk på regulering. En må være oppmerksom på at det alltid vil skje en tilpassning til regelverket som vil kunne gi uforutsigbare resultater som sågar kan bidra til stikk motsatt resultat av det som er intensjonen i utgangspunktet. Et eksempel som er framhevet av andre høringsinstanser er muligheten for at en rigid grense på 3000 kvm. kan lede til etableringen av flere mindre sentre spredd over et større geografisk område og med økt, ikke redusert biltrafikk som følge. Erfaringsmessig er tilpassningsevnen stor, i det minste i deler av næringslivet, når det gjelder å finne veier rundt offentlig regulering.

En stiller videre spørsmål ved enkelte av premissene som ligger i bunn for forslaget til RPB. Vi har sympati med det overordnede formål som er å ivareta levende bysentrum og begrense biltrafikken. Imidlertid tror vi at man i overskuelig framtid må innse at når gjennomsnittsfamilien med små barn og stort tidspress skal ut og handle i noe kvantum vil handleturen være basert på bruk av bil. Videre tror vi at det kun unntaksvis vil være aktuelt å etablere handel med plasskrevende varer i bykjernen.

Vi stiller også spørsmålstegn ved departementets underliggende forutsetning om at store kjøpesentere uten videre medfører økte utslipp. Mye taler for at dersom ovenfor nevnte gjennomsnittsfamilie kan kjøre til et senter med et bredt utvalg av forretninger, vil de gjøre alle sine innkjøp der og deretter returnere hjem (one-stop-shopping). Totalt sett vil dette generere mindre utslipp enn om de skulle kjøre fra sted til sted for å dekke sine behov.

Det er heller ikke slik at etablering eller utvidelse av et kjøpesenter automatisk genererer mer biltrafikk. Tvert imot kan utvidelse av lokalsentre i storbyer bidra til det motsatte. I forbindelse med utvidelsen og oppgraderingen av et av våre bydelssentere - Lambertseter Senter i Oslo - gjorde vi markedsanalyser som viste at bydelen dette senteret ligger i hadde en handelslekkasje ut av bydelen på 85 %, for 20 år siden var handelslekkasjen 80 %. Samme analyser viste at denne handelslekkasjen i det alt vesentligste var bilbasert. Gjennom oppgradering og utvidelse av Lambertseter senter viser trafikkanalyser som Asplan Viak har laget for oss, at biltrafikken ut og inn av bydelen vil bli redusert..

4. Spesielle bemerkninger

4.1. Juridisk bindende fylkesplaner

Det er lagt til grunn at allerede godkjente fylkesplaner og fylkesdelplaner blir juridisk bindende med ikrafttredelse av RPB'en.

Vi viser til de innvendinger som er reist fra andre høringsinstanser hva angår eventuell manglende hjemmel for å gjøre fylkesplaner juridisk bindende, bl.a. fra Foreningen Næringseiendom og Fylkesmannen i Oslo og Akershus, og slutter oss til det som her framkommer.

For Oslos vedkommende legger vi uansett til grunn at Kommunedelplan for varehandel og andre servicefunksjoner (KDP) fortsatt vil gjelde og gis juridisk bindende virkning på linje med fylkesplan/delplan ihht. RPB § 5. Antagelig bør dette for klarhetens skyld presiseres i RPB'en.

4.2. Varighet av RPB

Det er foreslått at RPB'en skal ha en varighet på 10 år. På bakgrunn av den usikkerhet vi har påvist rundt premissene for denne, samt den generelle omstillingstakten i samfunnet synes dette å være veldig lang tid og vi foreslår derfor at varigheten settes til 5 år.

4.3 Skille mellom plasskrevende og andre varer.

Det er presisert at bestemmelsen gjelder både plasskrevende varer og andre varer. Typiske plasskrevende varer er biler og landbruksmaskiner, hvitevarer, bygningsmaterialer samt planter, jord og gjødsel som selges fra hagesentre.

Det stilles et generelt spørsmålstegn ved hvorvidt det er praktisk mulig eller for den saks skyld ønskelig å etablere denne typen varehandel i bykjernen.

Det anbefales følgelig at plasskrevende varer unntas fra RPB'en, slik de var unntatt ved forrige kjøpesenterstopp.

4.4. Størrelsesgrensen på 3000 m²

En merker seg at departementet har fastsatt en grense på 3000 m² bruksareal. Hvorfor akkurat denne grensen er valgt er ikke begrunnet i de utfyllende kommentarer til RPB'en.

Vi savner en klarere begrunnelse for dette valget og en presisering av hvilket areal som skal inngå i arealberegningen. Slik vi normalt tolker ordet bruksareal omfatter dette også fellesareal, for eksempel parkeringskjellere, og da er ikke 3000 m² stort mer enn en stor dagligvarebutikk.

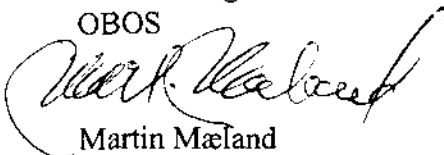
Til illustrasjon utgjør utleibart areale til dagligvarer på et av våre bydelssentre – Tveita-senteret i Oslo – 2900 m², og da er fellesareal ikke medregnet. Hele Tveita-senteret er på ca 14 000 m² utleibart areale, totalt er senteret på ca. 20 000 m² hvis man inkluderer fellesareal. Dette er altså et bydelssenter, som neppe oppfattes som spesielt stort i dag.

Vi finner grunn til å presisere dette for å synliggjøre at 3000 m² i praksis under ingen omstendigheter vil anses tilstrekkelig til å etablere noe kjøpesenter i egentlig forstand i dag.

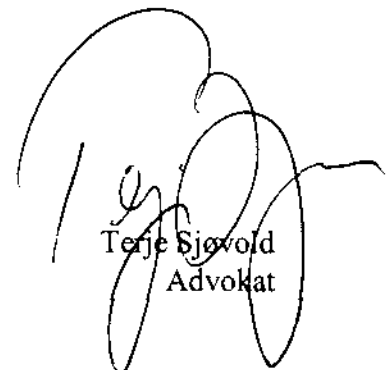
5. Avslutning

Alt i alt mener vi at de spørsmål denne saken reiser er så komplekse at de fortjener en grundigere utredning enn det vi kan se ligger til grunn for det foreliggende forslag til RPB. Vi oppfordrer derfor departementet om å trekke forslaget og underkaste saken en fornyet behandling. Vi legger til grunn at de innspill som er kommet i forbindelse med denne høringsrunden vil utgjøre et verdifullt grunnlag i så måte.

Med vennlig hilsen
OBOS



Martin Mæland
Konsernsjef



Terje Sjøvold
Advokat