

Det Kongelige Miljøverndepartement
Postboks 8013 Dep
0030 OSLO

Deres ref: 200800143-/PV

Vår ref: 5100000061-316/SIBJ Dato: 26.03.2008

RIKSPOLITISK BESTEMMELSE OM KJØPESENTRE - HØRINGSUTTALELSE

ROM eiendom AS er et datterselskap i NSB-konsernet. Vi har ansvar for forvaltning og utvikling av eiendomsmassen tilhørende NSB AS, herunder utvikling av sentrale tomter frigitt fra jernbaneformål. På vegne av NSB AS som statseid transportselskap og som grunneier koordinerer og besvarer vi også høringsuttalelser til plansaker som fremmes etter plan- og bygningsloven.

Vi viser til kunngjort høringsforslag av 18.01.08 fra Miljøverndepartementet til ny rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre.

ROM eiendom er ikke blant høringsinstansene i den foreliggende utsendelsen. Vi har imidlertid i lang tid arbeidet innenfor de samme intensjoner som ligger bak forslaget til bestemmelse. ROM eiendom ønsker derfor å avgi en uttalelse i saken.

ROM eiendom AS finner det svært påkrevd å sikre en etableringspolitikk som motvirker byspredning og bilavhengighet. Vi ser daglig hvordan de bilbaserte kjøpesentrene utvikler seg med stor styrke og fart og undergraver grunnlaget for kollektivtrafikkbaserte løsninger. En utarming av byens tradisjonelle sentrum er mange steder resultatet. Til nå synes ikke kommunene å ha vært i stand til å demme opp for denne utviklingen, snarere tvert i mot. Dette til tross for de tidligere vedtatte formelle restriksjonene for slik kjøpesenteretablering og -utvikling.

Vi ser derfor meget positivt på den foreslåtte bestemmelsen som vil sette mer makt bak fylkesdelplanene for kjøpesentre og tettstedsstruktur og gjøre disse planene juridisk bindende.

Vi påpeker at det på lengre sikt kanskje vil være påkrevd å formulere krav til det materielle innholdet i *selve fylkesplanene*, med tanke på fremtidige rullinger og mulige endringer av planene. Dette for fortsatt å sikre en ensartet praksis i landet i samsvar med de politiske føringene som er lagt nå.

Til selve ordlyden i forslaget slik det foreligger har vi følgende merknader:

Til § 3, 2. ledd: Ordlyden er noe uklar i forhold til den utfyllende kommentaren. I paragrafen står det "...ikke tillatt å etablere *eller utvide* kjøpesentre med et bruksareal på mer enn 3.000 m²." Altså at *selve utvidelsen* kan være opp til 3000 m² BRA. Mens i den utfyllende kommentaren står det at det er *det samlede bruksareal*, altså *summen av eksisterende areal og utvidelse* som må ligge under 3000 m² BRA. Dette fordrer en klargjøring.

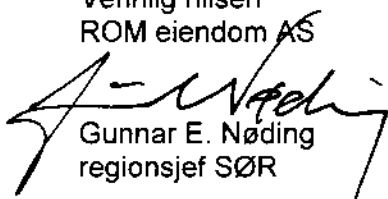
Til § 5, 3. ledd: "Bestemmelsen skal legges til grunn for nye planer og vil ved motstrid gi grunnlag for innsigelser." - I den utfyllende kommentaren, 4. avsnitt under § 5 står det: "Nye planer går imidlertid foran bestemmelsen." Vi finner det noe uklart hvilke nye planer dette da dreier seg om; om det gjelder kommuneplan iht pbl § 20-6/øvrige plannivåer, og når planen defineres som "ny" ift fylkesdelplan/bestemmelse.

Andre virkemidler for å oppnå målet

Som Miljøverndepartementet lenge selv har påpekt, er det viktigste grunnlaget for en bærekraftig byutvikling at det etableres arbeidsplasser og handel sentralt i bykjernen, med best mulig aksess til et godt kollektivtrafikknett. Vi må da fremholde at Staten ikke selv opptrer konsekvent når det gjelder å tenke miljø og underbygge kollektivtrafikken. Blant annet ser vi dette ved etablering av nye hovedkontorer eller flytting av eksisterende enheter i de ytre etater. Vi har ferske eksempler på etablering av både NAV-senter og vegvesen-administrasjon som plasseres godt utenfor bykjernen, og som med sin nye lokalisering kun generer biltrafikk. En slik praksis fremmer ikke Statens miljøpolitiske interesser. Det er derfor et klart behov for en rikspolitisk bestemmelse som forplikter også når det gjelder kontorvirksomheter. Spesielt bør en slik bestemmelse være myntet på statlige og andre offentlige arbeidsplassetableringer.

ROM eiendom etterlyser også ordninger med økonomiske incitament for aktører som knytter en sterk handels- og næringsutvikling opp mot det kollektivtrafikkbaserte reisesystemet. Eksempelvis kan det tenkes tilskudd til kollektivtrafikkaktørene for å tilrettelegge for utbygging og økt kollektivtrafikk der hvor sentrum vil kunne utvikles i enda sterkere grad. I mange byer vil dette nettopp være rundt buss- og jernbanestasjonene. I den sammenheng vil vi nevne det tilskuddet som Samferdselsdepartementet ga Fellesterminalen i Kristiansand i 1997. For å understøtte planleggingen av oppbyggingen av et nasjonalt trafikk-knutepunkt for både tog, buss og båt, ga departementet kr. 1.000.000,- i oppstartstilskudd for planleggingen. I tillegg til trafikk- og kollektivknutepunkt var det også forutsetningen at jernbaneområdet skulle utvikles med et sterkt handelssenter og med nærings/kontorarbeidsplasser som kunne understøtte den eksisterende bykjernen. Beklageligvis er vi enda ikke kommet i mål her grunnet kryssende interesser, slik at den miljømessige verdien av å utvikle sterke knutepunkt og næringsareal i byens sentrum ikke er gitt første prioritet hos alle aktørene.

Vennlig hilsen
ROM eiendom AS



Gunnar E. Nøding
regionsjef SØR



Sissel Bjørkto
planutreder