

Oslo kommune
Plan og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling
Avdeling for byggeprosjekter

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.: 2005/52
MAB-M6 MAGA 530.0

Saksbeh.: Magnus Gabrielsen

Dato: 19.04.2005

■ **Lidl - konkurranse-loven § 9 e) - konkurransemessige virkninger av avslag på byggetillatelse**

Konkurransetilsynet har innhentet opplysninger om 3 saker der Lidl Norge (Lidl) har søkt om byggetillatelse for å etablere dagligvareforretninger i Oslo. Hver av sakene er kort beskrevet under.

Sakene reiser konkurransemessige problemstillinger som gjør at Konkurransetilsynet finner grunn til å påpeke mulige konkurranseregulerende virkninger av kommunens vedtak i disse sakene. Tilsynets kommentarer er samlet i brevets siste avsnitt.

Forholdet til Konkurranseloven

Lov av 5. mars 2004 nr. 12 om konkurranse mellom foretak og kontroll med foretakssammenlutninger (Konkurranse-loven) har til formål å fremme konkurranse for derigjennom å bidra til effektiv bruk av samfunnets ressurser. Ved anvendelse av konkurranse-loven skal det tas særlig hensyn til forbrukernes interesser.

Konkurransetilsynet skal i henhold til konkurranse-loven § 9 e føre tilsyn med konkurransen i de ulike markeder, herunder ved å påpeke konkurranseregulerende virkninger av offentlige tiltak, eventuelt ved å fremme forslag med sikte på å styrke konkurransen og lette adgangen for nye konkurrenter. Dersom Konkurransetilsynet krever det, skal det organ som forestår tiltaket, svare Konkurransetilsynet innen en nærmere angitt frist. I svaret skal det blant annet redegjøres for hvordan konkurransemessige hensyn vil bli ivaretatt.

Næringsfelt 9, Mortensrud

Konkurransetilsynet viser til avslaget til Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune på søknad fra Lidl om å etablere en dagligvareforretning på næringsfelt 9, Mortensrud. Søknaden gjaldt

Postadresse:
Postboks 8132 Dep
0033 Oslo

Besøksadresse:
H. Heyerdahls gate 1
Oslo

Telefon: +47 22 40 09 00
Telefaks: +47 22 40 09 99

post@konkurransetilsynet.no
www.konkurransetilsynet.no

nybygg av dagligvareforretning i én etasje med 38 parkeringsplasser i parkeringskjeller og 25 på terreng. Bruksarealet er på 2.880 m². Avslaget er begrunnet med at tiltaket er i strid med reguleringsbestemmelsene §§ 3, 5 og 13, og at tiltaket ikke ivaretar hensynet bak bestemmelsene. Godkjenning av søknaden vil derfor kreve dispensasjon.

Plan og bygningsetaten anser at utbygging av dagligvareforretning er i strid med kommunedelplan for Lofsrud-Mortensrud, reguleringsbestemmelsene § 3, fordi arealet det søkes bygget på, er regulert avsatt til byggeområde for næring – kontor, industri og lager med mindre andel forretning. Denne begrensningen er gjort av hensyn til trafikk, nærmiljø og Mortensrud lokalsenter. Det framgår at dette innebærer at det kun tillates bygging av forretninger for plasskrevende varegrupper samt varehandel i tilknytning til industriformålet innenfor planen.

PBE har vektlagt forholdet til Mortensrud lokalsenter. Etaten støtter seg her på kommunedelplanens avsnitt om lokalsenter og næringsarealer, der det står at det på næringsfelt 9 tillates en mindre andel forretning som ikke svekker grunnlaget for å drive lokalsenteret.

PBE har vurdert planene i forhold til estetiske krav, jfr. reguleringsbestemmelsene § 5. PBE anser at bygningens utforming ikke forholder seg til reguleringsbestemmelsenes strenge krav til kvalitet i utførelse.

Reguleringsbestemmelsenes § 13 er en rekkefølgebestemmelse, som regulerer sammenhengen mellom utbyggingen av Dalsåsen/Mortensrudkrysset og næringsfelt 9. Krysset skal bygges ut før felt 9 kan bygges ut. Lidl opplyser til Konkurransetilsynet at man har stilt seg positiv til å bidra økonomisk til denne ombyggingen.

Flere forhold utover de ovennevnte er vektlagt i vurderingen, herunder trafikkøkning ved etablering av dagligvareforretning i forhold til om arealet brukes til næring, samt at Lidls arealutnyttelse er betydelig lavere enn reguleringsplanen legger opp til.

Søknaden avslås da Plan- og bygningsetaten finner at det ikke foreligger overvekt av hensyn som taler for å kunne gi dispensasjon, og at det derfor heller ikke foreligger særlige grunner for å kunne innvilge dispensasjon etter plan- og bygningsloven § 7. Vedtaket er påklagd av Lidl.

Rosenholmveien 9, Holmlia

Konkurransetilsynet viser til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommunes vurdering av planforslag for Rosenholmveien 9, Holmlia. Planen gjelder etablering av et Lidlutsalg med parkering under terreng, samt inntil 27 parkeringsplasser på terreng. Bygget er planlagt bygget 700 m fra Holmlia senter, 450 m fra en Rema 1000-butikk, 450 m fra togstasjon og 150 m fra bussholdeplass.

PBE anbefaler ikke planforslaget. Hovedårsaken er at PBE mener en eventuell ny forretning bør ligge innenfor 500 meters radius fra en av stasjonene, samt at god tilknytning til boligbebyggelse anses som viktig. Saken er oversendt byrådet 18.02.2005.

I sin vurdering til bystyret skriver PBE at planområdet må sees i en lokaliseringmessig sammenheng med Holmlia senter. PBE viser til kriterier for lokalisering av varehandel som er fastsatt i kommunedelplanen, og påpeker at mange av disse ikke anses for å være oppfylt.

Konkurransetilsynet vil spesielt peke på følgende fra vurderingen: *Beregninger viser at tilbudet ikke står i forhold til et udekket /en økende etterspørsel i det lokale marked og er således ikke tilpasset stedets kundegrunnlag og handelsomland. Forholdet til Holmlia senter som bydelssenter og møteplass er videre et viktig moment. Etaten tar ikke stilling til konsekvenser for andre forretninger med tanke på økt konkurranse, men vurderer konsekvenser for eksisterende*

senterstruktur. Tiltaket vil kunne bidra til en undergraving av senteret, som opplever problemer allerede i dag.

PBE vektlegger også at den foreslåtte reguleringen vil kunne stimulere til økt bilbruk. Etaten fremholder at planområdet ligger i en gråsoner hva angår lokalisering i forhold til Holmlia og Rosenholm stasjon, samt boligbebyggelsen. For øvrig anser PBE en høyere utnyttelse og parkering under terreng som et godt bidrag sett i forhold til de byøkologiske prinsippene som vektlagt i Kommuneplan 2004. PBE mener imidlertid at *etablering av forretning midt i et industriområde, uten naturlig forbindelse til boligområder, et stykke fra stasjonene og annen forretning for øvrig, ikke teller positivt i forhold til disse prinsippene.*

Johan Scharffenbergs vei 75, Skullerud

Den 20.10.2003 avslo PBE søknad fra Lidl om å etablere dagligvareforretning på eiendommen Johan Scharffenbergs vei 75 på Skullerud. Avslaget var begrunnet i at arealet var 2.000 m², i stedet for 1.000 m² slik reguleringsplanen angir. Den 04.03.2004 søkte Lidl om etablering av en dagligvareforretning med et areal på 1.000 m².

Senere har det kommet fram at det er problemer knyttet til atkomst til eiendommen. Eiendommen har regulert utkjørsel, men ikke innkjørsel. En søknad om dispensasjon fra reguleringsplanen ang. atkomstvei til eiendommen ble sendt 10. januar 2005. 16. februar ble Lidl gjort oppmerksom på at denne ikke vil bli vurdert før Oslo Sporveier gjør det klart at løsningen det er søkt om kan anbefales.

PBE gjør det også klart at det skal være særlig grunner for at etaten kan gi dispensasjon.

Konkurransetilsynets merknader

Konkurransetilsynet har forståelse for at den kommunale handlefriheten skal ivaretas, og at kommunale myndigheter i sine bestrebelser på å sikre høyest mulig grad av måloppnåelse på områder som helse, miljø, sikkerhet og kultur, utarbeider og håndhever planer som setter grenser for hva slags virksomhet som skal lokaliseres og drives innenfor de ulike delene av kommunen.

I to av de nevnte sakene, søknad om etablering av dagligvareforretning på henholdsvis Mortensrud og Holmlia, framgår det imidlertid eksplisitt at Plan- og bygningsetaten også har lagt vekt på hva som er en hensiktsmessig struktur i handelsnæringen i bydelene. Konsekvensene økt konkurranse innen dagligvaresektoren kan få for bydelssentrene i de to bydelene, er vesentlige moment i vurderingen i disse to sakene.

Etter Konkurransetilsynets oppfatning bør offentlige myndigheter være svært varsomme med å gripe inn i markedets evne til å avgjøre hvem og hvor mange som skal etablere seg innenfor en bransje, også når dette kan få konsekvenser for et bydelssenter og ikke bare de enkelte næringsdrivende. Det bør i stedet tas utgangspunkt i at fri etablering og velfungerende konkurranse i markedet vil fremme forbrukernes behov mht. hvordan butikk- og senterstrukturen skal være i de ulike bydelene.

Konkurransetilsynet vil også oppfordre kommunen til å la hensynet til konkurransen komme inn i vurderingen som et selvstendig positivt element. Ved å fjerne etableringshindringer, slik at nye aktører kan etablere seg i konkurranse med de etablerte, vil planmyndighetene kunne bidra til lavere priser og et bedre tilbud av varer og tjenester til befolkningen. De momentene som taler mot

en nyetablering av dagligvarebutikker bør avveies mot slike positive virkninger for konkurransen og dermed for forbrukerne.

Med hjemmel i konkurranseloven § 9e ber Konkurransetilsynet om at Oslo Kommune v/Plan og bygningsetaten redegjør for i hvilken grad det er blitt tatt konkurransemessige hensyn ved vurderingen av søknadene til Lidl. Vi ber om en slik redegjørelse innen 18. mai. Vi ber også om at etatene for framtiden tar hensyn til disse merknadene ved behandling av søknader om etablering av nye dagligvareforretninger.

Med hilsen

Lasse Ekeberg (e.f.)
avdelingsdirektør

Mona Ljunggren
seksjonssjef

Kopi til:

Moderniseringsdepartementet	Postboks 8004 Dep.	0030	Oslo
Kommunal- og regionaldepartementet	Postboks 8112 Dep	0032	Oslo
Lidl Norge	Postboks 6599 Etterstad	0607	Oslo

Mottakere:

Oslo kommune, Plan og bygningsetaten, avdeling for byggeprosjekter