

Bærum kommune
Postboks 700
1304 Sandvika

Deres referanse

15/89884-16/60138/ASBJ

Vår referanse

TIG/TIG/52123/501

NOM/2320337.1

Oslo, 1. juli 2016

Ansvarlig advokat:
Tone Gjertsen

**MERKNADER TIL OFFENTLIG ETTERSYN AV OMRÅDEREGULERING
FOR STABEKK SENTRUM - PLANID 2014007**

1. Innledning

Vårt firma bistår Stabekkkhusene AS (heretter Stabekkkhusene), eier av flere eiendommer innenfor planområdet. Vi viser til brev om høring/offentlig ettersyn av områderegulering for Stabekk sentrum. Disse merknader er rettidige.

Stabekkkhusene er enig i at det er fornuftig med en helhetlig plan for området og er fornøyd med flere av grepene som foreslås. Dog er de bekymret for at planen samlet sett ikke legger opp til tilstrekkelig fortetting av området. Området er et kollektivknutepunkt som kunne tålt en langt høyere utnyttelse enn det det legges opp til. Det betviles at en generell begrensning på 4-5 etasjer, særlig nærmest togstasjonen, oppfyller føringene om knutepunktsfortetting i overordnet areal- og transportplaner. Sett i lys av innsigelsen fra fylkeskommunen mot mulighetene for å rive eksisterende bebyggelse i Gamle Drammensvei 32 og 34, blir det nærmest ingen fortetting rundt stasjonsområdet.

2. Fjerning av eksisterende parkeringsmuligheter vil gi handelslekkasje

Den forholdsvis lave utnyttelsen sett i sammenheng med at det legges opp til at eksisterende parkering for forretningene i senteret nærmest i sin helhet skal fjernes, er svært bekymringsverdig. En slik utvikling vil føre til handelslekkasje til CC-vest, Sandvika Storsenter og andre sentre med god parkeringsdekning, og vil til slutt medføre en utarming av handelsgrunnlaget i området. Det vil bety at dagens sammensetning av unike, lokalt forankrede forretninger flytter eller legges ned. Kunder vil kjøre bil til nærliggende sentre noe som på sikt vil medføre økt bilbruk, stikk i strid med miljøintensjonene i planforslaget

Advokatfirma DLA Piper Norway DA er et juridisk selvstendig full-service forretningsadvokatfirma, og medlemmer i Den Norske Advokatforening.

DLA Piper er et globalt advokatfirma med virksomhet gjennom separate juridiske enheter i EMEA, Asia Pacific og Amerika. For ytterligere informasjon, vennligst se www.dlapiper.no

Oslo sentralbord:
+47 2413 1500

Stabekkkhusene og de andre næringsdrivende i området frykter at Stabekk sentrum vil få den samme uheldige utvikling som Øvre Stabekk dersom foreliggende planforslag vedtas. Tendensene er godt beskrevet i stedsanalysen som oppsummerer utviklingen etter 1990, se s. 18, hvor blant annet følgende fremkommer:

"Større kjøpesentre med tilhørende parkeringshus utenfor Stabekkområdet trekker stadig flere kunder. Stabekk opplever en nedgang i handel og kontorvirksomhet."

Dersom eksisterende parkering skal fjernes i det omfang planen legger opp til vil denne trenden forsterkes ytterligere. Til opplysning viser et forsiktig anslag at mellom 75 % - 90 % av omsetningen for dagens forretninger i området stammer fra kunder som kommer i bil. Uten parkeringsmuligheter vil det rett og slett ikke være grunnlag for de fleste av bedriftene.

I den forbindelse presiseres at målet for overordnede statlige føringer er at veksten i persontransport skal skje gjennom kollektivtransport, sykkel og gange. Føringerne krever ikke at etablert parkeringsdekning i utgangspunktet skal fjernes. Det kan derfor synes som om planforslaget går for langt i å fjerne eksisterende parkeringsmuligheter.

Vi minner også om at det i Senteranalysen for Bærum kommune anbefaler en innstramming av overflateparkering og mulig etablering av parkeringshus i områdene utpekt som lokalsenter, slik som Stabekk. Det ble ikke anbefalt at parkeringskapasiteten nærmest skulle utraderes slik foreliggende planforslag synes å legge opp til.

Konsekvensene av forslaget dersom det blir vedtatt vil sannsynligvis bli at tyngdepunktet i området flyttes bort fra det naturlige sentrumet rundt togstasjonen.

Det kan også synes som om planforslaget er basert på at eksisterende parkering i bakgård og kjeller kan benyttes av forretningene. Dette må bero på en misforståelse. Disse plassene er i hovedsak beboerparkering og kan ikke omdisponeres.

Det er heller ikke noen realistisk økonomisk mulighet for Stabekkkhusene til å bygge ny underjordisk parkering. Dette da utviklingsmuligheter på Stabekkkhusenes eiendom som kunne ha vært med og finansiert et underjordisk anlegg, er forsvunnet, se nærmere om dette under.

3. Løsning uten å utradere dagens parkeringskapasitet

Stabekkkhusene mener imidlertid at det er mye som kan gjøres for å forskjønne områdene og gjøre parkeringsarealene mindre dominerende, uten at parkeringskapasiteten reduseres drastisk. De har derfor engasjert sine arkitekter til å skissere alternative løsninger av stasjonsområdet. Skisse/forslag vil ettersendes. Hensikten med skissene vil være å vise løsninger som ivaretar alle hensyn, inklusive forretningenes parkeringsbehov. Det er viktig for å få til den ønskede utviklingen på Stabekk at næringsgrunnlaget for forretningene opprettholdes.

4. Utbedring av infrastruktur basert på grunneierbidrag må fordre incentiver

Gjennomføring av planen vil fordre store investeringer i offentlig grønn og teknisk infrastruktur. Slik vi leser saken forutsettes at store deler av dette skal finansieres

gjennom grunneierbidrag. Så fremt planen ikke legger opp til noe realistisk utviklingspotensial på Stabekkkhusenes eiendommer, vil det ikke være grunnlag for noe bidrag fra Stabekkkhusene.

Slik planen nå er utformet legges det opp til park på eiendommene i Jernbaneveien, og bevaring av bokhandelsbygningen dersom innsigelsen fra fylkeskommunen etterkommes og mulighet for å bygge på "Stabekkkhuset" med en etasje. Påbygg på en bygning fra 1931 er et svært komplisert og kostbart prosjekt. Gjennomføringen av et slikt prosjekt vil kun være aktuelt dersom det vil tilføre betydelig arealressurser, mer enn en etasje. Sett i lys av dette gir planforslaget ingen utviklingsmuligheter for en av de største grunneierne i område.

Dersom bygningen i Gamle Drammens vei 32 skal bevares må det åpnes for bygging på Stabekkkhusenes eiendommer i Jernbaneveien. En slik utbygging kan gi grunnlag for etablering av parkeringshus i kjeller og således både opprettholde nødvendige parkeringsplasser og legge til rette for en viss utvikling av tomtene.

5. Planen legger opp til en overetablering av parker på bekostning av eksisterende næringsbebyggelse

På Stabekkkhusenes eiendommer gnr. 14 bnr. 1033 og 1041 er det i dag helt nødvendige parkeringsplasser for dagligvareforretningen (Kiwi) i Jernbaneveien og gjesteparkering for beboerne.

I planforslaget er dette området avsatt til offentlig park. Det vil i så fall bety at eksisterende dagligvareforretning vil stå uten parkeringsplasser, noe som ikke er en realistisk driftssituasjon for en dagligvareforretning i et forholdsvis lavt utnyttet område. Det betyr også at beboerne mister nødvendig gjesteparkering. Gjesteparkeringen er svært for eldre beboere med behov for bistand og tilsyn.

For øvrig stilles det også spørsmål ved behovet for park i dette området, tatt i betraktning at den eksisterende parken nærmest ikke blir brukt i dag. Slik situasjonen er i dag har Stabekkkhusene intet incitament til om å gjennomføre planens foreslåtte arealbruk frivillig.

Vi finner det derfor underlig at det ikke er presisert i Rådmannens saksfremstilling at en opparbeidelse av fremtidig park på oP3 fordrer grunnnerv/ekspropriasjon fra private. Dette er kun så vidt nevnt for oP1.

Stabekkkhusene mener det ikke er behov for eller grunnlag for noe ytterligere parkarealer ved Jernbaneveien. I den forbindelse er det viktig å huske at det allerede er ligger et stort grøntområde rett utenfor planområdet, lengre øst i Nyveien.

6. Avslutning

I lys av redegjørelsen over ber vi kommunen revurdere planforslaget og beholde dagens parkeringskapasitet. Det bes også om at planen legger til rette for videreutvikling av Stabekkkhusenes eiendom. Som indikert over kan dette ivaretas ved at det åpnes for bygging på eiendommene i Jernbaneveien.

Det bes om at Stabekkkhusene inviteres til større medvirkning i den videre planlegging.

Med vennlig hilsen

Advokatfirma DLA Piper Norway DA



Tone Gjertsen
Partner

cc: Stabekkkhusene AS v/ Jan Fredrik Ottesen