

Bærum kommune
Postboks 700
1304 Sandvika

Deres referanse

15/89884 - 17/95025/ASBJ

Vår referanse

TIG/TIG/52123/501
NOM/2638463.1

Oslo, 23. juni 2017

Ansvarlig advokat:

Tone Gjertsen

Kun e-post : post@baerum.kommune.no

**MERKNADER TIL OFFENTLIG ETTERSYN FRA STABEKKHUSENE AS -
OMRÅDEREGULERING STABEKK SENTRUM - PLANID 2014007**

1. Innledning

Vårt firma bistår Stabekkkhusene AS (heretter Stabekkkhusene), eier av flere eiendommer innenfor planområdet, herunder eiendommer innenfor Felt S11, S12 og S13. Det vises til offentlig ettersyn av områderegulering for Stabekk sentrum med merknadsfrist 23. juni 2017. Disse merknader er rettidige.

Stabekkkhusene er som ved forrige høring enig i at det er fornuftig med en helhetlig plan for området og er fornøyd med flere av grepene som foreslås. Stabekkkhusene mener det er gunstig og riktig, slik det nå foreslås, at det legges opp til flere og mindre grøntområder i direkte tilknytning til boligene. Dette i motsetning til tidligere forslag om ett større parkanlegg. I den forbindelse bemerkes at det nylig er lagt betydelige ressurser i et 9 måls park/grøntområde i Nyveien i tillegg til Benkowparken.

Stabekkkhusene er fremdeles 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, særlig nærmest togstasjonen. Dette vil etter vår mening ivareta føringene om knutepunktsfortetting i overordnet areal- og transportplaner.

Planen er lagt frem med to alternativer, der alternativ 1 foreslår å bevare eksisterende hus uten mulighet for ny bebyggelse på Felt S13 mens alternativ 2 åpner for riving av disse husene og utvikling av Felt S13. Som eiere av "bokhandelen" støtter Stabekkkhusene alternativ 2. At områdeplanen legger opp til utbygging rundt stasjonen er vesentlig for knutepunktsfortettingen og for å få et levende miljø på torget/plassen i tilknytning til stasjonsbygget. Dette er det identitetsskapende området for Stabekk og det er viktig at det legges opp til aktivitet her. Uten en utvikling av Felt S13 vil det viktigste området på Stabekk i stor grad oppleves som "dødt". Eksisterende bygninger med tilhørende boliger og virksomheter er ikke tilstrekkelig for å aktivisere torget/plassen.

Advokatfirma DLA Piper Norway DA er et ansvarlig selskap med delt ansvar (Org.nr. 982 216 060) som er en del av DLA Piper, et globalt advokatfirma med virksomhet gjennom separate og bestemte juridiske enheter. Selskapets registrerte adresse og virksomhetssted er Bryggegate 6, Postboks 1364 Vika, N-0114 Oslo, Norge.

Oversikt over kontorer og informasjon om de enkelte selskaper finnes på www.dlapiper.no

Oslo sentralbord:
+47 24 13 15 00

Som kjent har Stabekkkhusene engasjert Narud Stokke Wiig arkitektkontor (heretter NSW) til å vurdere bevaringsinteressene i området og en videreutvikling av Felt S13. NSW er klare på at verken "bokhandelen" eller "Stabekk kro" har noen vesentlig bevaringsverdi og at en videreutvikling av feltet er det eneste riktige. NSWs vurdering og skisser til utvikling er vedlagt dette brevet.

I lys av NSWs vurderinger har det vært kontakt med eier av "Stabekk kro" og Bane Nor / Rom Eiendom med tanke på felles utvikling av feltet/området. Disse tre parter ser for seg en samordnet utbygging av Felt S13 som hensyntar stasjonsbygget, det bevaringsverdige Stabekkkhuset og torget/plassen. Dette beskrives i korte trekk i punkt 2 under. En grundigere analyse og redegjørelse finnes i vedlegget fra NSW.

Det er allerede bevart mye og interessant bygningsmasse i området, hvorav en stor andel forvaltes av vår klient, slik som "det gule huset", Stabekkkhusene og stasjonsbygget.



Utsnittet av reguleringskart alternativ 2. Alle bygg med fet markering er gitt et formelt vern

Stabekkkhusene eier også selve stasjonsbygget. Dette er regulert til bevaring med begrenset mulighet for endringer. I og med at arealformålet på kartet er angitt til grønnstruktur og bestemmelsene kun omhandler bevaring av eksisterende bygning, vil det ikke kunne oppføres et nytt bygg dersom eksisterende bygg blir ødelagt. Vi antar at dette ikke har vært kommunens intensjon og ber om at det gjøres tilføyes i bestemmelsen slik at et bygg med tilsvarende dimensjoner vil kunne oppføres på samme sted dersom dagens bygning blir ødelagt og må fjernes.

Så vidt vi kan se er alternativene like for de andre områdene der Stabekkkhusene har interesser, dvs. Felt S11 og S12. Stabekkkhusene er isolert sett svært fornøyd med at begge alternativer, i motsetning til forrige forslag, åpner for utbygging over eksisterende parkering i Felt 11. Det registreres at mulighet for tilbygg til eksisterende bygg mot vest i Felt S12 er tatt bort og at det ikke lengre åpnes for påbygg på det bevaringsverdige Stabekkkhuset. Forutsatt at alternativ 2, med en videreutvikling av Felt S13, blir vedtatt er dette en god løsning.

Stabekkkhusene er generelt sett bekymret for at planen over tid vil medføre en reduksjon av eksisterende parkeringskapasitet. Når det gjelder forretningene i tilknytning til torget/plassen, vil situasjonen bli katastrofal dersom det ikke åpnes for en utbygging på felt S13 slik at det blir realistisk mulig å etablere underjordisk parkering til erstatning for gateparkeringen som etter hvert vil bli redusert.

2. Utvikling av Felt S13 er viktig for området - alternativ 1 bør skrinlegges

For å styrke området rundt stasjonen, er det helt avgjørende at det blir mulig å fjerne "bokhandelen" og "Stabekk kro" for å oppføre ny bebyggelse på felt S13. Dette området er, grunnet plasseringen, det viktigste området for å få til en god knutepunktsfortetting i tråd med overordnede føringer. En utbygging på felt S13 er også viktig for å vitalisere og aktivisere torget/plassen foran stasjonsbygget og for å få til nødvendig og hensiktsmessig underjordisk parkering for eksisterende forretninger. Uten tilstrekkelig parkering vil dagens unike handelsmiljø ikke kunne overleve.



Foto av eksisterende situasjon

Illustrasjon NWS

NSW har skissert mulige løsninger for fortetting og aktivisering innenfor de generelle føringene i planforslaget. Prinsipielt mener Stabekkkhusene at det bør åpnes for en noe mer intensiv utnyttelse av dette området, både hva gjelder høyder og feltets utstrekning mot sporområdet. Begrunnelsen for dette er at området ligger så nær jernbanestasjonen og fordi en tilstrekkelig tetthet er viktig for å kunne gjøre torget/plassen til et attraktivt urbant rom med utadrettet virksomhet.

Det har vært kontakt mellom Stabekkkhusene, eier av "Stabekk kro" og Rom Eiendom / Bane NOR. Disse synes å ha sammenfallende intensjoner for utvikling av felt S13 slik at det er et realistisk grunnlag for samarbeid om gjennomføring. Det synes å være enighet om at å bygge opp om torget/plassen foran stasjonsbygget er et viktig grep og at bebyggelsen derfor bør henvende seg mot torget/plassen og samspille med det bevaringsverdige Stabekkkhuset på motsatt side. På denne måten skapes mulighet for et aktivt og pulserende stasjonstorg til glede for reisende og Stabekkbeboerne.

Som det fremgår av vurderingen fra NSW er "bokhandelen" og "Stabekk kro" endret så vidt mye at disse ikke lenger har noen særskilt bevaringsverdi. Byggene hindrer en god utvikling og aktivisering av torget/plassen.

3. Særlig om torget/plassen foran stasjonsbygget

Som nevnt over er torget/plassen foran stasjonsbygget en viktig identitetsskaper for Stabekk. Vi savner derfor klare føringer for hva kommunen ønsker for torget/plassen i områdereguleringen, både med tanke på ønsket bruk og ønsket utforming. I vedlegget fra NSW er det vist noen grove skisser av torget/plassen. Dette er ment som illustrasjoner for å vise hvor viktig det er at torg/plass og bebyggelse samspiller. Det

er også viktig at muligheten for noe overflateparkering beholdes i forbindelse med eksisterende forretninger, men at parkeringsplassene integreres på en god måte.

Stabekkkhusene mener det er viktig med bebyggelse rundt torget/plassen som bidrar til å vitalisere dette. Det to byggene som står på felt S13 i dag er ikke egnet til dette og vil ikke gi det løftet som torget/plassen trenger. En utvikling på S13 er helt avgjørende for å få til en god plassdannelse og aktivitet på torget/plassen. Dersom kommunen ser for seg private bidrag til opparbeidelsen av torget/plassen er det viktig at det åpnes for utvikling av S13 både for at det skal være et juridisk grunnlag for å "kreve" et bidrag fra grunneierne, men også fordi det må forventes at det er de som kan utvikle S13 som vil ha størst interesse i å få til et flott torg/plass.

Stabekkkhusene foreslår at kommunen ser på mulighetene for å etablere enveiskjøring inn mot stasjonstorget og langs innfartsparkeringen frem til Jernbaneveien. På den måten vil biltrafikken på torget bli mindre dominerende samtidig som trafikkflyten og trafikksikkerheten blir bedre.

4. Vesentlig reduksjon i forretningsparkering vil føre til handelslekkasje

Til tross for unison tilbakemelding i medvirkningseminaret om at parkeringsnivået for forretninger må opprettholdes synes dette ikke ivaretatt i planforslaget.

Stabekkkhusene gjentar derfor merknadene som ble fremmet til forrige offentlig ettersyn:

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 bekymringsfullt. En slik utvikling vil føre til handelslekkasje til CC-vest, Sandvika Storsenter, Bekkestua 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

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. Føringene

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 utradere 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 dersom alternativ 1 vedtas. Uten en utvikling av S13 vil det ikke være mulig å få til et underjordisk parkeringsanlegg i nærheten av torget/plassen og dagens forretninger.

5. Avslutning

Stabekkkhusene ber om at alternativ 1 forkastes og at alternativ 2 som åpner for utvikling på S13 vedtas. I så fall er Stabekkkhusene innstilt på å samarbeide med de andre grunneierne i feltet og å bidra til opparbeidelse av torget/plassen.

Med vennlig hilsen

Advokatfirma DLA Piper Norway DA



Tone Gjertsen

Partner

Tone.Gjertsen@dlapiper.com

cc:

Stabekkkhusene AS v/ adv. Jan Fredrik Ottesen

Sabrina Gundersen

Bane NOR v/prosjektdirektør Per Atle Tufte

Narud Stokke Wiig arkitekter v/ Ole Wiig

Vedlegg: Vurdering og illustrasjoner fra Narud Stokke Wiig sivilarkitekter MNAL