

Uttalelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2022-2042 for Bærum kommune, Sak 12/18379

Uttalelse/merknader knyttet til forhold vedr. Rud-Hauger næringspark.

Grunneierforeningen for Rud-Hauger næringspark synes det er svært positivt at fremsatt innspill om likestilling av næringsområdene nord og sør for Ringeriksveien/E16 (delområder A og B) er medtatt i forslag til kommuneplanens arealdel for 2022-2042. Ved at begge næringsområdene nå er avsatt til næringspark for lokalisering av plasskrevende varehandel, håper Grunneierforeningen at de er kommet i mål med første milepæl i forhold til videre utvikling av næringsområdet på Rud-Hauger.

Med enstemmig vedtak av planutvalget og formannskapet om at innspill vedr. Rud-Hauger næringspark skal tas inn i forslag til ny kommuneplan, opplever Grunneierforeningen at Bærum kommune er enig i at næringsområdene Rud-Hauger næringspark må gis de samme forutsetningen for fremtidig utvikling.

Rud-Hauger næringspark var opprinnelig et sammenhengende næringsområde, men ble i forbindelse med utbygging av ny Ringeriksvei (E16) på 80-tallet oppdelt i to delområde (A og B). Selv om næringsområdet i dag er oppdelt i to delområder, oppfattes næringsparken på Rud-Hauger som et sammenhengende område.

Grunneierforeningen har siden 2001 arbeidet for at næringsområdene nord og sør for Ringeriksveien/E16 skal være likestilt hva gjelder formål og bestemmelser, og at det bør gjenspeiles i både kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner for området.

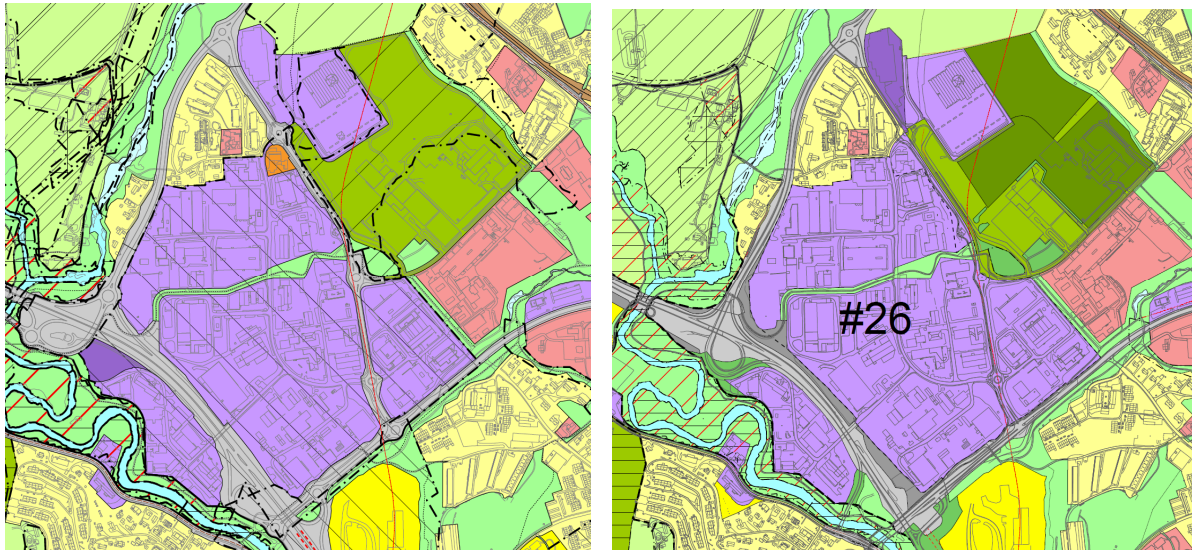
Til tross for at det i planprosessen med utarbeidelsen av gjeldende reguleringsplaner for næringsområdene A og B, (Rud-Hauger næringspark (2001-2004) og E16, Kjørbo-Wøyen (2008-2004)), var forutsatt å legge til rette for tilnærmet samme formål og bestemmelser for næringsområdene, har det av ulike årsaker endt med at næringsområde i sør har blitt opprettholdt som næringsområde for industri/lager ved endelig behandling.

Med nåværende forslag om å likestille hele næringsområdet på Rud-Hauger for plasskrevende handel, vil Grunneierforeningen og eierne i området i gis bedre forutsetninger for kunne tilrettelegge for en helhetlig og fremtidsrettet næringsutvikling på Rud-Hauger.

Selv om grunneierforeningen er svært positiv til at næringsområdene på Rud-Hauger nå likestilles, har de noen merknader/kommentarer til selve høringsforslaget hva gjelder:

- plankart, forslag til ny arealdel
- bestemmelser knyttet til næringsparker
- definisjon av plasskrevende handel
- krav til felles planlegging, hensynsone H810

1. Plankart – forslag til ny arealdel



Utsnitt av plankart for ny arealdel for 2022-2042 og gjeldende arealdel 2017-2035 for Rud- Hauger næringspark.

Grunneierforeningen synes det er positivt at fremsatt innspill om mindre utvidelse av næringstomt for Løxaveien 11 er medtatt i kommuneplanens arealdel. Tilsvarende at regulert næringseiendom felt IL4 (200/26) i nordre del av næringsområde Rug-Hauger i sør, (som eies av Staten vegvesen), samsvarer med forslag til ny arealdel.

Det er også positivt at tidligere avsatt areal til samferdselsanlegg langs E16 i søndre del av næringsområde A i nord er tilbakeført til næringsformål.

Næringsområdene i tilknytning til Rud-Hauger er med unntak av avsatt areal til samferdselsanlegg/veg og grønnstruktur/turdrag, i hovedsak angitt som område for bebyggelse og anlegg for næringsbebyggelse. Avgrensingen av avsatte formål ser ut til å være i samsvar med gjeldende regulering for de ulike delområdene.

Selv om Johs. Haugeruds vei i forslag til ny arealdel er avsatt som samferdselsanlegg for veg i samsvar med gjeldende regulering, forutsetter Grunneierforeningen at det ikke vil medføre noen særskilte innskjerper i forhold til avkjøringer til tiliggende næringseiendommer.

Næringsområdene anses også å omfattes av hensynssone H810, med krav om felles planlegging. Kommentarer knyttet til hensynssone H810 med tilhørende bestemmelser følger av punkt 4.

2. Bestemmelser knyttet til næringsparker, § 32.1

De nye bestemmelsene for næringsparker §32.1 viderefører tidligere bestemmelser (§32.2) som tillater plasskrevende handel innenfor avsatt næringsområde på Rud-Hauger samt at vedtatte reguleringsplaner gjelder for området.

I de nye bestemmelsene stilles det i tillegg krav om felles plan for næringsparker, samt at det angis en definisjon på hva som anses plasskrevende varehandel/varegrupper.

32.1. Næringsparker

32.1.1. Næringsparker er angitt med krav om felles plan og omfatter Rud-Hauger og Grini næringsparker

- a. Plasskrevende handel skal lokaliseres i næringsparkene. Ved plasskrevende varehandel/varegrupper menes motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler. Næringsparkene skal forbeholdes plasskrevende varer og andre logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet.
Der det legges til rette for plasskrevende handel, må hoveddelen av handelsarealet benyttes til plasskrevende varer.

32.1.2. For Rud Hauger og Grini næringspark gjelder de vedtatte reguleringsplanene.

Foreslåtte bestemmelser i §32.1.1 pkt. a) for type plasskrevende virksomheter som tillates etablert på Rud-Hauger, er langt på vei sammenfallende med §2 i gjeldende reguleringsbestemmelser for nordre del av Rud-Hauger næringsområde.

2a) Forretning for salg av møbler og hvite- og brunevarer og forretning for salg av biler, båter, maskiner og lignende samt utstyr til slike kan tillates. Andre forretninger kan tillates med et salgsareal på inntil 400 m² BRA, men slik at salgsarealet for disse forretninger og forretninger for møbler og hvite- og brunevarer ikke overstiger bygningens grunnareal.

Kjøpesenter tillates ikke. Dagligvareforretning tillates bare i form av storkiosk på inntil 100 m² BRA.

Minimum 10 % av bruksarealet for bygninger skal kunne nyttes til småindustri og håndverksvirksomhet.

Totalarealet E1-8 legges til grunn.

Med begrensningene i dagens reguleringsbestemmelser og overordnede føringer for næringsutvikling på nordre del av Rud-Hauger, opplever både Grunneierforeningen og eiendomsbesitter i området at det er vanskelig å tiltrekke seg nye leietakere eller virksomheter mht. nyetablering.

Gjeldende reguleringsplan er fra 2004 og oppleves på mange måter å ha utgått på dato i forhold til utvikling av denne type sentrale næringsstomter. Istedenfor å være et område med stor variasjon av både plasskrevende handelsvirksomheter og andre typer virksomheter, domineres området i dag av bilutsalg/utleie, bilpleie/verksteder, transportvirksomheter, småindustri/lager, mindre virksomheter med utsalg/lager, samt enkelte tjenesteytende virksomheter innen dyrevelferd, helse mv.

Av større plasskrevende handelsvirksomheter innen salg av møbler, hvitevarer og brunevarer mv er det kun Power som nylig etablerte seg på Rud-Hauger. En av de største virksomhetene til Biltema er i dag lokalisert på Rud-Hauger.

Flere eiere av næringseiendommer på Rud-Hauger har opplevd at virksomheter som ønsker å etablere seg i næringsområdet blir avvist eller velger å etablere seg i næringsområder i nabokommunene. Årsaken er at gjeldende bestemmelser og føringer for Rud-Hauger oppleves som lite forutsigbart i forhold til hvilke typer virksomheter som tillates etablert, samt at tilnærmet like saker/henvendelser behandles og tolkes ulikt i kommunen. Biltema er i dag etablert på Rud-Hauger, men flere virksomheter innenfor samme bransje har blitt avvist, herunder Julia og T. Hansen (tidligere Torshov Bilrekvisita.)

Det er i dag også flere virksomheter på Rud-Hauger som har vært avhengig av dispensasjon for å kunne etablere seg i området. I tillegg til enkelte utsalgsvirksomheter omfatter det i hovedsak virksomheter knyttet til tjenesteyting, herunder undervisning, opplæring, trening- og aktivitetssenter, dyreklinikk, byråer, mv. For å unngå dette i fremtiden bør det kunne tilrettelegges for større fleksibilitet og variasjon som forutsetning for fremtidig omregulering/transformasjon av området på Rud-Hauger.

3. Definisjon av plasskrevende handel

Grunneierforeningen mener at plasskrevende handelsvirksomheter må kunne omfatte flere bransjer enn motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast/byggevarer, planter/hageartikler, hvitevarer, brunevarer og møbler, slik det er definert i foreslåtte bestemmelser i §32.1 i forslag til ny kommuneplan. Definisjonen som er valgt å legge til grunn for plasskrevende virksomhet oppleves i større grad å være knyttet til varegrupper enn type virksomhet og arealstørrelse.

Selv om det i de siste setningene også åpnes for andre typer virksomheter knyttet til logistikk-, arealkrevende og tjenesteytende funksjoner med lav arbeidsplassintensivitet, er det allikevel uklart hvilke virksomheter som da tillates ut over lager/distribusjon. På lik linje med gjeldende reguleringsbestemmelser er det rom for mye tolkning på hvilke typer virksomheter som kan tillates

I utarbeidet notat «Definisjon av vareslag som rammebetingelse ved etablering av handel», som danner grunnlag for angitt definisjon, er det vist til flere problemstillinger og utfordringer knyttet til definisjon av vareslag og type virksomheter/bransjer som et virkemiddel. I notatet er det bl.a. vist til at definisjon av varesalg bør kombineres med andre retningslinjer som samlokalisering, arealeffektivisering eller arealstørrelse.

For å kunne skape attraktivt og velfungerende næringsområde med stor variasjon av type virksomheter mener Grunneierforeningen at plasskrevende handel i større grad bør defineres i forhold til type handel/virksomheter som av størrelse på lokalene (+1000 m²) og type virksomhet i mindre grad egner seg for lokalisering i Sandvika sentrum. Power og Biltema er allerede på Rudsletta, men det burde også åpnes for andre utsalgsvirksomheter/bransjer som trenger store lokaler mht. utstilling/utsalg/lager. Biltema, Julia og tilsvarende virksomheter/bransjer oppgis i notatet at betraktes som byggevarehus, og inngår derfor i kategorien plasskrevende varer/handel. Grunneierforeningen mener at plasskrevende handel også burde innbefattet varehus med bredt vareutvalg og småvarer, som selges i store butikkenheter med mer enn 1 000 m² forretningsflate begrepet, jf. begrepet «Arealkrevende handel».

Store sportsbutikker som XXL, Intersport, el. tilsv. burde også kunne inngå i plasskrevende handel, da de er avhengig av store utsalgslokaler og lagerkapasitet. Med nærhet til idrettsanlegg og store tilliggende boligområder burde denne type virksomheter også være tillatt på Rud-Hauger.

Samlokalisering av virksomheter med behov for store forretningsflater og lagerfasiliteter på Rud-Hauger anses som naturlig utvikling for å begrense privat kjøring og handelslekkasje til tilliggende nabokommuner. Dersom det i bestemmelsene til kommuneplanen i større grad angis krav til arealstørrelse på utsalgslokalene for plasskrevende handelsvarer (f.eks. 1.000m² i ett utleieforhold), ville en i mindre grad være avhengig av å definere ulike bransjer/varegrupper. Større «kjøpesentre» og dagligvareforretninger vil med dagens bestemmelser uansett ikke være aktuelt på Rud-Hauger.

På Rud-Hauger er det i dag også flere virksomheter knyttet til tjenesteyting, herunder undervisning, opplæring, trening- og aktivitetssenter, dyreklinikk, byråer, mv. Dersom det ikke også i fremtiden skal være påkrevd å søke om dispensasjon for denne type virksomheter, bør det bestemmelsene til arealdelen også åpnes for denne type tjenesteytende virksomheter. Det vil da bli enklere å åpne for denne type virksomheter ved regulering av området.

Selv om definisjonen av plasskrevende varehandel utvides, vil fremtidig næringsutvikling i begrenset grad medføre konkurranse i forhold til sentrumsområdet og eksisterende kjøpesentre. Med pågående boligfortetting i sentrum vil det uansett være begrenset med tomtealternativer for etablering av større handelsvirksomheter i og rundt Sandvika sentrum.

Med nærhet til ny tunnel fra Sandvika og etableringen av nye E16, har Grunneierforeningen stor tro på at Rud-Hauger vil kunne bli et attraktivt næringsområde for nyetableringer. Transport til og fra næringsområdet er blitt effektivt, og vil i begrenset grad være til sjenanse for tilliggende miljøer. Næringsområdet ligger i tillegg sentralt ift. mange tettbeboede boligområder i Bærum vest, hvor arbeidsreiser kan gjennomføres med sykkel som transportmiddel.

Ved å åpne for variasjon av større og mindre utleieobjekter for plasskrevende varehandel og ulike tjenesteytende virksomheter, vil en i større grad kunne sikre krav om samlokalisering og arealeffektiv utnyttelse jf. §44.6 i bestemmelsen. Med samlokalisering av varehandel og noe tjenesteyting innenfor et avgrenset mindre område vil en også begrense transportbehovet og privat kjøring.

4. Krav til felles planlegging, hensynssone H810

I tillegg til krav om felles planlegging for Rud-Hauger næringspark i bestemmelsene §32.1, ser det også ut til at næringsområdene omfattes av hensynssone H810.

Som angitt i innsendt innspill til kommuneplanprosessen, er Grunneierforeningen forberedt på at det må utarbeides en ny reguleringsplan med justerte bestemmelser for næringsområdet i sør (felt IL1-IL4), slik at Rud-Hauger næringspark får en tilnærmet lik regulering.

På litt lengre sikt er det også ønskelig å utarbeide ny detaljregulering for hele næringsparken mht. transformasjon og fremtidsrettet næringsutvikling på Rud-Hauger. Detaljregulering knyttet til søndre del av området vil også være påkrevd for å kunne likestille tillatt arealbruk

Med foreslåtte krav om utarbeidelse av en helhetlig plan for området før detaljregulering kan gjennomføres (jf. §44.1), opplever Grunneierforeningen at blir en tung og kostnadskrevende prosess før en kommer i mål med en detaljregulering.

Forslag til bestemmelser og retningslinjer for hensynssone H810

44. Krav om felles planlegging H810 (pbl § 11-8 e)

- 44.1. Innenfor områder angitt som gjennomføringssone med krav om felles planlegging, skal det utarbeides en helhetlig plan for området før detaljregulering og gjennomføring av tiltak. Arealformål innenfor område angitt med krav om felles plan – avklares i videre planarbeid.
- 44.2. Den helhetlige planen skal sikre:
- en hierarkisk oppbygging av gatestrukturen med en klar prioritering av trafikantgrupper i tråd med vedtatt transporthierarki
 - gode offentlig tilgjengelig areal til lek/torg/park/møteplass
 - Sammenhengende blågrønn struktur
- 44.3. Den helhetlige planen skal bidra til at man når målene for transportmiddelfordeling i gjeldende sone jf. temakart for grønn mobilitet. Planen skal definere prinsipper/ krav til kantsoner; hvordan bygninger forholder seg til sine omgivelser og overganger mellom offentlige, halvprivate og private soner.
- 44.4. Det skal belyses hvordan områder kan aktiviseres ved midlertidig bruk (kunst, aktivitet, urbant landbruk mv).
- 44.5. Innenfor områdene kan det gjennomføres jordskifte for å fastsette verdier og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

For konkrete områder er det i tillegg angitt følgende føringer for videre planarbeid:

- 44.6. For næringsparkene Rud-Hauger og Grini skal det dokumenteres at området
- Ikke konkurrere med sentrumsområder
 - Bidrar positivt til nullvekstmålet, hvor sambruk / deling av parkering og tilpasning til nytt handelsmønster (netthandel) vil være viktig del av vurderingen
 - Utvikles med fokus på arealeffektivitet og samlokalisering
 - Bidrar til en generell kvalitetsheving av området hvor omgivelseskvaliteter vektlegges, med fokus på å unngå at området blir en barriere og at det tilrettelegges for gode gang- og sykkelforbindelser som bidrar til å knytte omkringliggende områder sammen.

Felles planlegging kan være områderegulering eventuelt annet plangrunnlag som sikrer samarbeid om planløsning og gjennomføring av felles utbygging. Som et minimum skal det lages et planprogram som avklarer videre planprosess.

Innenfor området kan kommunen kreve arkitektkonkurranse, parallelloppdrag eller tilsvarende for å belyse alternative løsninger for utbygging av området.

Arkitektkonkurransen eller tilsvarende skal sikre et godt hovedgrep, god miljøkvalitet, miljøtekniske løsninger i utomhusarealer og bebyggelse og arkitektonisk utforming.

Grunneierforeningen har forståelse for at det må lages en helhetlig plan for fremtidig utvikling/transformasjon av næringsområdet, men håper da at det kan skje i dialog med kommunen i forbindelse med en detaljreguleringsprosess. En regulering av næringsområdet vil skje i regi av Grunneierforeningen, og vil da sikre samarbeid med alle grunneiere om planløsning og gjennomføring av fellestiltak i samsvar med angitte retningslinjer til bestemmelsene i §44.

Som grunnlag for en helhetlig utvikling av næringsparken på Rud-Hauger, mener vi det burde være tilstrekkelig å utarbeide en overordnet mulighetsstudie med evt. alternative forslag for utbygging og utforming av næringsområdet. Ved utarbeidelsen av mulighetsstudiet vil det kunne nedsettes en styrings-/arbeidsgruppe som bl.a. kan bestå av grunneiere, næringsutviklere, representanter fra kommunen, næringsvirksomheter i området, Bærum næringsråd mv. Mulighetsstudiet vil senere danne grunnlag for igangsetting av detaljreguleringsprosess.

For å kunne likestille næringsområde på Rud-Hauger i samsvar med forutsetningene i tidligere vedtatte reguleringsplaner for området og forslag til ny arealdel, håper Grunneierforeningen at kommunen kan åpne for at søndre del av Rud-Hauger næringspark (del B) kan omreguleres, og gis tilnærmet samme formål og bestemmelser som for delområde A (kombinert formål: industri, kontor, verksted, lager, forretning).

Vi opplever at retningslinjene til §44 åpner for at krav om felles planlegging kan gjennomføres på flere måter, og da særskilt for områder hvor det vil være sammenfallende arealformål som er tilfellet for næringsområdet på Rud-Hauger.

Oslo 30.11.2022
Enerhaugen Arkitektkontor AS
Rune Slaastad