

Sak 22/18376 - Høringsmerknad – Kommuneplanens arealdel -
Innspill til arealbruksendring - Godthaab - Strandveien 50 – Lysaker

DNB Næringseiendom har levert innspillet til arealbruksendring på vegne av Sameiet Godthaab, med tanke på langsiktig og bærekraftig utvikling av eiendommen. Hensikten er i hovedsak å opprettholde næringsvirksomheten, og åpne for en større grad av funksjonsblanding, samt en økning av arealet som er avsatt til grønnstruktur i gjeldende kommuneplan 5487,57 m², til 11300 m² i tråd med VPOR for Lysakerbyen. Samtidig er det mulig å reparere den forurensede havbunnen, bedre forutsetningene for marint biologisk mangfold, og håndtere overskuddsmasser fra pågående infrastrukturprosjekter.

Dersom innspillet ikke tas inn i kommuneplanens arealdel, går innbyggerne i området glipp av følgende kvaliteter:

- Større park og bedre forutsetninger for opphold og rekreasjon
- Bedre og mer sammenhengende kyststi med opplevelseskvaliteter
- Et mer aktivt og attraktivt område
- Regionalt målpunkt og attraksjon
- Utadrettet virksomhet i første etasje mot sjøfronten
- Lokal reparasjon av en ødelagt Oslofjord
- Korteist massetransport, slik at man unngår kjøring av masser gjennom hele kommunen, og den belastningen på lokalsamfunnet det medfører.
- Det blir ikke et spleiselag mellom utbyggerne av Lysakerbyen som forutsatt i VPOR.

Innspill til arealbruksendring for Strandveien 50 på Lysaker ble sendt inn 13.10.2021, med følgende overskrift:

-Nåværende næringsformål til fremtidig sentrumsformål

-Utvidelse av offentlig park/byrom og potensiale for lokal massehåndtering, samt reparasjon av forurenset havbunn

Sakens fremstilling før offentlig ettersyn

Under den første behandlingen 21/9688 - Arealinnspill og innspill endret utnyttelse -

Kommuneplanens arealdel 2022- 2042, ble forslaget beskrevet som en omdisponering fra næring til bolig. Under behandlingen i planutvalget 8. september 2022, var bolig endret til sentrumsformål, men det ble vurdert i saksfremstillingen at forslaget var i strid med arealstrategien fordi det i skisseprosjektet var lagt opp til boliger. Det kommer ikke tydelig nok frem i saksfremstillingen, at

vedtatt VPOR for Lysakerbyen, har en rekke anbefalinger for området, som innspillet følger opp. Herunder høyere grad av funksjonsblanding, utadrettet næring mot offentlige arealer og boligandel. Det anbefales også å etablere målpunkt/attraksjon på eiendommen, for å skape større aktivitet i området. Hvis det ikke åpnes for utvikling av arealet, vil det gå på bekostning av vedtatt hovedprinsipp for finansiering og disponering av de offentlige tiltakene som er definert i VPOR for Lysakerbyen.

Opprettholde næringsvirksomheten i tråd med arealstrategien

I skisseprosjektet, har vi studert muligheten for å transformere parkeringshuset og overflateparkeringen til boliger. Det er vist mulighet for ulik grad av bevaring av eksisterende næringsbygg, samt endring av første etasje mot offentlig rom/sjøfronten til utadrettet næring. I alle scenariene vi har utarbeidet, er det forutsatt at en høy andel næringsareal kan bestå, tilsvarende eksisterende bebyggelse. Men det legges opp til at funksjonsblandingen og fordelingen mellom formålene, fastsettes gjennom en fremtidig detaljregulering, i henhold til føringer fra kommunen. Dette ikke er i strid med arealstrategien, ettersom det er mulig å opprettholde tilsvarende andel næring, innenfor sentrumsformålet, som i eksisterende situasjon. Innspillet kan derimot bygge opp under arealstrategien, fordi det vil gi bedre forutsetninger for eksisterende næringsvirksomhet og området som helhet, samt tilføre nye kvaliteter. Mange av de utadrettede virksomhetene på Lysaker brygge har vanskeligheter med å opprettholde en bærekraftig drift. Ved å etablere et målpunkt på enden av Lysaker brygge, vil dette kunne forbedres.

Havbunnsreparasjon og bedre forutsetninger for marint biologisk mangfold

I saksfremstillingen ble det beskrevet at parken skulle etableres på en fylling i sjøen, men hverken potensialet for lokal massehåndtering, eller de marinbiologiske og miljømessige fordelene ved å etablere fyllingen var beskrevet. I saksfremstillingen står det at arealet er omfattet av Forskrift om forbud mot fiske i gytefelt for torsk og verneområde for anadrom fisk, men ikke at forslaget legger opp til å reparere havbunnen og etablere ny tareskog, som vil være positivt for marint biologisk mangfold. Havbunnen i Lysakerfjorden består av et tykt slamlag som inneholder høye verdier miljøgifter, på grunn av tidligere industrivirksomhet i området. De geo- og miljøfaglige analysene som er vedlagt innspillet, anbefaler at dette tildekkes. Samtidig kan man heve havbunnsnivå på strategiske steder, for å gi bedre vekstforhold for blåskog, som igjen vil øke oksygeninnvået i sjøen og skape bedre forutsetninger for marint biologisk mangfold.

Lokal massehåndtering

De innledende geotekniske undersøkelser anslår at 250 000- 1 000 000 m³ med overskuddsmasser kan håndteres lokalt, uten at det kjøres gjennom hele kommunen, med alle ulempene og belastning på lokalsamfunnet det medfører. Tildekning av de forurensede massene på havbunnen er også en forutsetning for at arealet skal kunne fungere som oppholds og rekreasjonsareal for området som helhet. De pågående store infrastrukturprosjektene i området, fører til behov for kortreist massehåndtering nå, ikke i neste kommuneplanperiode.

Helhetlig stedsutvikling, utvidelse av park og blå-grønne kvaliteter

Det var ikke tydelig kommunisert i saksfremstillingen til førstegangsbehandling av innspillet, at bearbeiding av den eksisterende terrengfyllingen, vil gi mulighet for helhetlig stedsutvikling. Arealbruksendringen vil åpne for etablering av en regional attraksjon og målpunkt, med utvidelse av sentrumsnær blå-grønn struktur. Dette er i tråd med ambisjonene for området som helhet, som er forankret i vedtatt VPOR for Lysaker. Utvikling av eiendommen vil også kunne bidra til avprivatisering av eiendommen, som i dagens situasjon i stor grad fremstår lukket for omgivelsene. Transformasjon av parkeringen, og utvidelse av offentlig rom, vil bidra til mer åpenhet og bedre kontakt med omgivelsene, i tillegg til en mer sammenhengende kyststi og kontinuitet i kaifronten på

Lysaker brygge.

Økt funksjonsblanding med en liten boligandel i tråd med overordnede føringer

Boligandelen i skisseprosjektet utgjør rundt 100 boenheter, og er et lite prosjekt i sammenheng med den totale boligveksten i Bærum kommune. Innspillet til arealbruksendring er i tråd med alle overordnede føringer og retningslinjer for området. Innspillet er også i tråd med den vedtatte byvekstavtalen fra 2020, som skal legge til rette for interkommunalt samarbeid om en effektiv og forutsigbar oppfølging av mål, strategier, retningslinjer og handlingsprogram i RP-ATP. Avtalepartene forplikter seg til å bidra aktivt til at innholdet i RP-ATP blir realisert. I saksfremstillingen ble det fremhevet at arealet ligger innenfor langsiktig vekstgrense, og kan utvikles på lang sikt, noe som tar oppmerksomheten fra at arealet ligger innenfor det prioriterte vekstområdet som er definert i RP-ATP (500 meter unna kollektivknutepunktet Lysaker), og at eiendommen er en viktig brikke i sentrumsutviklingen på Lysaker og for området som helhet. Utvikling av arealet er helt i tråd med prinsippet om fortetting «innenfra og ut» i den regionale arealstrategien, i motsetning til mange andre innspill til arealbruksendring, som vurderes under denne rulleringen av kommuneplanens arealdel.

Forutsigbarhet

Forslagsstiller mener saken ikke har vært godt nok opplyst, før vedtaket om å ta innspillet ut før offentlig ettersyn ble fattet. Forslagsstiller forventer at innspillet tas inn igjen før andregangsbehandling av kommuneplanens arealdel. Et vedtak som innebærer å ta ut et innspill til arealbruksendring, som administrasjonen har anbefalt gjennom hele saksbehandlingstiden, går på bekostning av forutsigbarheten for alle parter, som planlegging etter Plan- og bygningsloven er ment å sikre.

Positive konsekvenser

Det ligger et kjempepotensial i vårt innspill til arealbruksendring, som vil ha positive konsekvenser i en større sammenheng. Alle fordelene ved å ta inn innspillet, veier helt klart tyngre, enn ulempen ved å åpne for en moderat boligandel på eiendommen.