

Bærum kommune
Planavdelingen
Postboks 700
1304 Sandvika
post@baerum.kommune.no

Vår ref.: 20221130_RAS_3

Deres ref.: SAK 22/18376

Oslo, 03.12.2022

UTTALELSE/MERKNADER TIL OFFENTLIG ETTERSYN AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

På vegne av KS Ing. Christen Smith & Co v/ Gabriel Smith, oversendes uttalelse til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel 2022-2042 vedr. deres eiendom 80/64 i Løxaveien 19 og utleie til Norgård Sport As.

Som eier av næringsomt i søndre del av Rud-Hauger næringspark, har de registrert at fremsatt innspill fra Grunneierforeningen Rud-Hauger næringspark om likestilling av næringsområdene er medtatt i forslag til kommuneplanens arealdel for 2022-2042.

At næringsområdene sør og nord for Ringeriksveien/E16 med nåværende forslag kan likestilles ift. plasskrevende varehandel mv, opplever de som veldig positivt for videre utvikling av søndre del av Rud-Hauger næringspark og egen næringsseiendom i Løxaveien 19.

Selv om innspillet om likestilling av næringsområdene på Rud-Hauger nå er medtatt i forslag til kommuneplanens arealdel, ønsker eier av Løxaveien 19 allikevel å fremlegge sine synspunkter knyttet til plansaken, og da spesielt knyttet til innstillingen som ble fremlagt til 1. gangsbehandling i planutvalget 16. mai 2022.

I innstillingen til 1. gangsbehandling i planutvalget fremgår det at administrasjonen hadde vurdert at arealinnspill om likestilling av næringsområdene ikke kunne anbefales. I begrunnelsen til avvisning av innsendt innspill fra Grunneierforeningen for Rud-Hauger næringspark, ble det bl.a. vist til at området i sør er lite egnet for kontor/handel, at det er ønskelig å samle handelsfunksjoner innenfor område avsatt til plasskrevende handel, mv. I vurderingen ble det også angitt *«at sykkelbutikk ikke er innenfor det som pr i dag og eller foreslås som plasskrevende handel og uansett ikke vil være innenfor hensikten med bestemmelsen.»*

Eier av Løxaveien 19 mener at kommunens holdning til eksisterende og nye virksomheter er uakseptabelt ettersom de her spesifiserer at sykkelvirksomhet knyttet til Birk Sport ikke er å anse som plasskrevende handel/virksomhet, samtidig som sykkelutsalg allerede er en del av virksomheten til Biltema, og der representerer bransjegliedning innenfor større selskaper.

Utleier mener at det på generelt grunnlag blir urimelig av kommunen å vise til foreslått definisjonen av plasskrevende varehandel/virksomhet, når det er tydelig at de ikke har kjennskap til hva virksomheten til Birk Sport omfatter. Plasskrevende handel/virksomhet kan ikke kun knyttes opp mot enkelte spesifikke produkter/bransjer, men må vurderes enkeltvis ift. hva slags type virksomhet og tjenester de tilbyr.

Løxaveien 19 leies i dag ut til tre virksomheter, herunder Birk Sport, Bærum Rørleggerbedrift og Schibsted Distribusjon.

Utleielokalene utgjør totalt 1.655 m2 BRA, og 89% av lokalene benyttes til lager/verksted samt noe kontor.

Birk Sport er den største leietakeren og leier i dag 814 m2 BRA, hvor av ca 180 m2 BRA eller 22,0% av deres lokaler benyttes som butikk/utsalgsareal kombinert med klargjøring. Resterende del av lokalene benyttes til lager, verksted, service, delelager, klargjøring mv.

Etterspørsel etter dagens tjenester ved sykkelverkstedet mht. service/klargjøring mv er økende, og for sesongen 2023 vil det mest sannsynligvis være påkrevd å øke arealet som benyttes som sykkelverksted. Utvidelsen av sykkelverkstedet vil da måtte gå på bekostning av dagens arealer for utstilling/salg. I forbindelse med service/klargjøring av større ordre er det i dag også påkrevd å ta deler av utsalgslokalene i bruk.

Beskrivelse av virksomheten til Birk Sport mfl. i Løxaveien 19:

Selskapet Norgård Sport As drifter Birk Sport konseptet, og har i dag 5 avdelinger hvor Butikk & sykkelverksted Rud og 4 andre virksomheter driftes fra sitt hovedkontor i Løxaveien 19. De andre virksomhetene er som følger:

- *Nettbutikk birk.no* utgjør 28% av selskapets totale virksomhet og omhandler:
 - Klargjøring, utkjøring/levering av 1000 + sykler, hvorav over 50% er tunge elsykler
 - Salg av spesial lastesykler for frakt av 3 personer eller spesial last
- *B2B- & offentlige anbud* omhandler:
 - Anbudsvirksomhet til både offentlig- og privat virksomheter. Noen av deres kunder er:
 - * Viken Fylkeskommune, med ca 400 tunge elsykler til alle ansatte, hvor syklene klargjøres og leveres fra Løxaveien 19.
 - * Joule datterselskap av Sporveien, med ca. 200 elsykler leveres fra Løxaveien 19.
I 2023 vil det mest sannsynligvis bli ytterligere 500 elsykler
 - * Whee driver med utleie av lastesykler, hvor Birk Sport har levert over 100 spesial lastesykler for frakt av 3 personer eller tung last
 - Dette selskapet driver også med levering, reparasjon og vedlikehold av sykkelstativer og verktøy til offentlig bruk, som også lagres og utføres i Løxaveien 19.
- *Mobil sykkel-service:*
 - Selskapet har base i Løxaveien 19, hvor tre biler er innredet med sykkelverksted, verktøy og deler. Sykkelservice tilbys både til det private- og offentlige markedet, og de har ca 300 oppdrag i året, og reparerer ca 6.000 sykler ute i feltet. Noen av kundene er Bærum Kommune, Oslo Kommune, DNV, Politiet, Sio, Aker mv.
- *Datterselskap Greenspire Development As:*
 - Selskapet utvikler, produserer, og leverer sykler og ettermarkedsstøtte til Oslo, Bergen og Trondheim Bysykel. Selskapet har levert over 3.000 bysykler til disse byene siste året, og har flere ordrer til leveranse i tiden fremover. Inkludert i ettermarkedsstøtte er både leveranse av deler og service. Vinteren 2022/2023 har de i oppdrag å ta vinterservice på cirka 500 bysykler for Oslo, som vil bli utført i Løxaveien.

Birk sport er ikke bare en lokal sykkelbutikk, men er en av Norges største aktører på sykler, sykkelservice, offentlige anbud mot sykkel relaterte produkter/tjenester, samt leveranse av spesialprosjekter som f.eks. Oslo/Bergen/ Trondheim bysykkel.

For selskapet er det vesentlig å ha fleksibilitet i driften, og spesielt på Rud da de her har både utsalg, verksted, lager, kundeservice og administrasjon i samme lokalet. Virksomheten er i tillegg en sesongbedrift hvor det er ca 10x så stor aktivitet på sommeren. Planlegging og fleksibilitet i oppgaver og prosjekter er derfor særdeles viktig for å sysselsette de ansatte.

Selskapets styrke er en kombinasjon av pris, produkt, service, fleksible lokaler og fagkyndige ansatte under samme tak. I årene fremover blir denne styrken enda viktigere da selskapet forventer økt etterspørsel fra offentlig sektor etter slike tjenester. Selskapet har i dag mange store offentlige og private bedriftskunder hvor de både leverer sykler, tar vedlikehold, lagrer og klargjør for nye sesong.

Sykelvirksomheten i Løxaveien har et stort volum med sykler som utleveres til kunder hver uke, og krever derfor et stort lager for å være leveringsdyktige på ulike sykler og størrelser. Med samlokalisering av fagkunnskap og ekspertise bl.a. ansatte på samme sted, har de en fleksibilitet og ekspertise som de både kan bruke mot kunder i butikk, sykkelverksted og digitalt mot nettbutikk kunder.

I årene fremover er veksten i selskapet forventet å være knyttet til deres nettbutikk og B2B/Anbud, mens utsalgstedene trolig vil stabilisere seg. Frem mot 2024 er det estimert at selskapet vil omsette for ca 145 MNOK.

Lokasjonen i Løxaveien er ideell for drift i dag og for fremtiden, og virksomheten passer absolutt ikke inn i Sandvika eller Bekkestua pga. manglende plass og fleksibilitet i tilgjengelige lokaler. Dersom selskapet ikke gis anledning til å drifte sine virksomheter videre fra Løxaveien 19 på Rud, vil de måtte se seg om etter tilsvarende lokasjon, som mest sannsynligvis vil være i Oslo eller Asker.

Virksomheter med fokus på tilretteleggelse for økt bruk av sykkel som transportmiddel og drift knyttet til service, verksted og vedlikehold er i samsvar med overordnede føringer om både grønn omstilling og sirkulær økonomi. Virksomheten i Løxaveien 19 har lokal forankring, men betjener også store deler av landet mht. leveranse, service, vedlikehold og lagring. El-sykler etterspørres som fremkomstmiddel for ansatte i private og offentlige bedrifter, og Bærum kommune er også en stor kunde som har god nytte av virksomheten.

Med den sykkelvirksomheten som i dag drives i lokalene i Løxaveien 19, kan en vanskelig kategorisere det som annet en plasskrevende handel/virksomhet, hvor logistikk, verksted, service og lager er hovedbeskjeftigelsen. Av det samlede utleiearealene i Løxaveien 19, utgjør salgslokalene til Birk Sport kun 10%. Antakelig er utsalgslokalene til Biltema på Rud vesentlig større sett ift. til virksomhetens totale areal. Plasskrevende handel må også sees i forhold til hvor mye areal en trenger for å drive handel.

For sykkelvirksomhetene i Løxaveien 19 er verksted/lager og logistikk vel så viktig, da det meste av omsetningen/salg knyttet til selskapene skjer via nettsalg og leveransekontrakter med private og offentlige institusjoner/kunder. I tillegg til å betjene salg til private enkeltkunder, er butikkdelen viktig som utstillingslokale for ulike modeller på lik linje med bilutsalg på Rud. Butikklokalene server også mottak av sykler som skal ha service og utlevering av sykler.

På bakgrunn av beskrivelsen av leieforholdene og virksomhetene i Løxaveien 19, mener vi at næringsbygget bør betraktes som et lager-/servicebygg. «Butikklokalene» utgjør en marginal del av næringsbygget og lokalene til virksomheten, og dekker også viktige funksjoner knyttet til virkeområdet verksted/service. Med vedlagt redegjørelse av dagens virksomheter og bruk av næringsbygget i Løxaveien 19, burde det harmonere godt både i forhold til gjeldende reguleringsplan og overordnede føringer i kommuneplanens arealdel for 2022-2042.

Selv om det i dag er gitt dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan for bruk av deler av lokalene i Løxaveien 19 til «butikk/utsalg» for Birk Sport, kan vi vanskelig se at det skal være påkrevd med de nye bestemmelsene som er lagt til grunn i forslag til kommuneplanens arealdel for 2022-2042. Som tidligere angitt, mener vi at sykkelvirksomheten i Løxaveien 19 må kunne betegnes som plasskrevende virksomhet/handel.

På vegne av eier av Løxaveien 19 håper vi at oversendt kommentarer knyttet til plasskrevende handel/varer tas med i det videre arbeide med slutføring og politisk behandling av kommuneplanens arealdel for 2022-2042.

Eventuelle henvendelser knyttet til oversendt merknader rettes til Enerhaugen Arkitektkontor AS ved undertegnede.

Enerhaugen Arkitektkontor AS

Rune Slaastad

91519632 /45 94 34 55

r.slaastad@enerhaugen.com

Kopi: KS Ing Christen Smith & Co v/ Gabriel Smith