



3.12.2014

Bærum kommune
Kommuneplanlegger Terje Hansen
terje.hansen@baerum.kommune.no

Postboks 591
1302 Sandvika
Tlf.: 67 54 89 71
jan-fl@online.no

Bank: 1627.32.45832

MERKNAD TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL BASERT PÅ FREMSTILLINGEN I DOK. 2338121 - SENTERSTRUKTUREN

Vi ser med glede at kommunen så nøye har tatt fatt i arbeidet med en senterstrukturanalyse og vurdert forutsetningene for 18 sentre eller knutepunkter i en struktur med 4 senternivåer.

Når sentrene i denne strukturen skal gis kraft og muligheter for videre utvikling, så skal det også skje etter en vurdering og kvalitetssikring med bruk av kommunens egen handelsanalysemodell. Dette kan faglig sett bli veldig bra blant annet for vår næring og våre medlemmer, og alt i alt gi kommunen en veldig spennende, robust senterstruktur.

Sentrene i strukturen og deres varierte funksjonsinnhold blir avgjørende for hvordan lokalsamfunnet skal fungere med sine møteplasser. Handelsstanden ser først og fremst på sentrene som gode markedsplasser. Hvordan kan vi presentere og selge våre varer og tjenester der og samtidig reprodusere fornøyde kunder og identitetsfølelse til stedet? Senterstrukturen representerer en gjensidig av hengighet mellom kommunen og våre medlemmer. Kommunen har fokus på sentrene som gode møteplasser i bred forstand for befolkningen. Forretningene har salg og service som varer og virkemiddel i fokus. Det er en prosess hvor nøkkelordene er samvirke og vekselvirkning til felles beste.

Dette er bakteppet vårt når vi vurderer senterstrukturplanen:

Det er i alt vist 18 store og små sentre:

- **På bynivå** er Sandvika og Lysaker, eller halve Lysaker. Vi anbefaler at Sandvika også i fremtiden forblir kommunens hovedsete med alle offentlig funksjoner og oppgaver av betydning som i dag. Vi ser at Lysaker som byprosjekt blir et "joint venture" med Oslo kommune. For det meste er det kontornæring der nå. Havnen har fått mindre betydning. Det er ganske mange boliger. Få forretninger. Mye transport pr bil og bane. Vi anbefaler ikke at handelsutvikling skal prioriteres på Lysaker. Nå arbeider sentereier og de næringsdrivende i Fornebu senter på høygir for å få til et godt senter. Det er krevende og forutsetter lønnsomme forretninger. Bærum kommune bør ikke anstrenge seg for å legge til rette for utvikling av et konkurrerende forretningssenter utover dagligvareforretning i boligområde og noen maritime forretninger nede ved havnen på Lysaker. Et forretningssenter på Lysaker vil unødig konkurrere med Fornebu S. og komme i motsetning til kommunens store vyer for Fornebu.
- **På områdesenternivå** finner vi Kolsås, Bekkestua og Fornebu. Geografisk sett ligger de godt fra hverandre slik at de oppgaver eller funksjoner som legges til områdesentrene, ikke vil konkurrere nevneverdig om de samme kundene eller brukerne. Hva slags innhold som vil komme i områdesentrene dreier seg særlig

om hvordan offentlige - og halvoftentlige kontorer og servicetilbud som kommune, stat og politi, bibliotek legekantor m. fl. blir representert der. Det som vi ser som viktig for forretningene, er at våre medlemmer kan ha et sikkert og godt bilde av hva slags senterdannelse de står overfor når det gjelder volum og servicenivå, parkeringsmuligheter og offentlige kommunikasjoner og at kommuneplanen sikrer fasthet og forutsigbarhet til det "bildet" over tid. Rundt sentrene bør det innarbeidet ekspansjonsmuligheter i form av en arealbank med ledige arealer eller lett transformerbare arealer slik at områdesenteret og forretningene og servicetilbudet der kan dekke et påregnelig vekstbehov i fremtiden ved "organisk vekst". Da unngår vi at områdesenteret blir uinteressant som forretningssted og fragmenteres p g a for liten kapasitet. Hvordan det skal gjøres, er det ikke så godt å si. Det viktigste er at kommunen innarbeider rammer for vekst i sitt arealplanopplegg og har fokus på vekst når det blir aktuelt. Det gjelder å holde noen frie og/eller lett transformerbare arealer i behold rundt områdesentrene.

- **På lokalsenternivå** er Eiksmarka, Østerås, Stabekk, Høvik, Haslum, Vøyenenga, Rykkinn og Bærums Verk. Og så er Fossum vist som et mulig lokalsenter i fremtiden. Igjen er det handelens muligheter vi har i fokus på. Østerås og Eiksmarka ligger godt i forhold til hverandre. Befolkningsgrunnlaget er godt, og plasseringen som små "stasjonsbyer" til T-banenettet blir viktig for forretningsmulighetene der. Det har lenge vært motstand mot at det bilbaserte kjøpesenteret, Grini næringspark, har fått utvikle seg nede i Østerndalen. Kjøpesenteret undergraver utviklingen av Østerås- og Eiksmarka senter og er i strid med kommunens vedtatte politikk for hvor det skal være varehandel. Denne saken dreier seg om det veldig viktige spørsmålet, er det ok at kommunen vedtar bestemmelser for hvor det skal være - og ikke være forretninger og deretter ikke følger de opp?

Vår generelle anbefaling er at kommuneplanen sørger for de reguleringsmessige rammene for lokalsentrene med rimelig fleksibilitet på areal til utvikling innenfor lokalsenterstrukturen. Det må sikres god tilknytning til hovedveisystemet samtidig som at området omkring som ikke skal ha handel, heller ikke får det. En bærekraftsanalyse må gjøres både for små og store sentrer. Stabekk trenger økte vekstmuligheter og fremtidig god tilknytning til lokalveisystemet for å opprettholde status som lokalsenter. Når den nye tverrforbindelsen Bekkestua – E 18 kommer på plass, så må den bygges slik at Stabekk ikke blir parkert med en dårligere forbindelse til hovedveiene og jernbanen enn dagens. Det blir viktig å integrere parkering opp mot stasjonen uten at denne delen av Stabekk sentrum, det nedre sentrum, får et for sterkt uttrykk av å være en parkeringsplass for passasjerer til toget. Gateløpet mellom Øvre – og Nedre Stabekk må forbedres. Eierne av Høvik senter har egne planer som vi mener vil bli bra for lokalsenteret der. Suksess er avhengig av hvordan E 18 fortsatt vil ha kontakt med Høvik. Det må legges tilrette for god biltilgjengelighet til dette tradisjonsrike stedet for mathandel på høyt nivå. Haslum foreslås som lokalsenter. Vi er nå klar over at Avløsjordene nå er ute som boligområde. Det kan redusere grunnlaget for senternivået. Men Haslum har stasjonen og strekker seg opp langs Kirkeveien til Nesveien hvor det ligger forretninger. Mange beboere i området omkring gjør Haslum til et lite lokalsenter som vi ser kan bli litt oppdelt og som krever at kommunen også her tar fatt for å få frem sentrums karakteren. Vøyenenga, Rykkinn og Bærums Verk har de kvalitetene som etablerte lokalsentre i vår

kommune karakteriseres ved. Men også her må arealplanpolitikken forskuttere at de i fremtiden vil kunne realisere noe vekstbehov uten for store utfordringer. Kommuneplanen må generelt for sentrene sikre en viss arealbank i form av ledige arealer eller lett transformerbare arealer. Vi tror det er en langsiktig senterøkonomi

- **Knutepunkt/stasjonsnivå** er Østerås, Jar, Gjettum og Slepanden. At Østerås både er lokalsenter og knutepunkt bør forklares nærmere. Kan stasjonen integreres bedre i sentret? På disse stedene finner vi i dag dagligvareforretninger og noen spesialforretninger. Vi anbefaler at det ikke åpnes opp for nye forretninger utover dagens. Vi er positive til forretningsetableringer også på knutepunkt/stasjonsnivå står. Men det må være innenfor - og med vekt på gjennomføringen av det opplegget for bransje- og sortimentsmessige innhold som senterstrukturplanen forutsetter. Strukturen er et skjørt nettverk som vi med vår anbefaling vil gjøre så robust som mulig innenfor de gitte rammene. Hvis man f. eks. legger noen spesialforretninger til en eksisterende dagligvarebutikk, så er det fort gjort at senteret blir noe annet enn det som var planen. Stasjonene lokaliseres sammen med parkeringsplasser. Da er det viktig å ha en streng politikk mot forretningsetablering. Kanskje litt ensidig fokus fra vår side, men det er nødvendig. 70 – 80 % av kundene kjører privatbil og 90 % av varetransporten med større kjøretøyer.

Anbefaling

70 – 80 % av kundene kjører privatbil og ca 90 % av varetransporten er bilbasert. Slik er det. Det er et nødvendig samspill av tilgjengelighet for biler i gatene, gode og rimelige parkeringsplasser, offentlig transporttilbud og boliger, samt naturlige forutsetninger i omgivelsene som avgjør om det skal kunne vokse frem et godt senter. Vi mener at senterstrukturplanen som del av kommuneplanen, er god. Når kommuneplanen først er vedtatt, så vil senterstrukturen bli veiledende for videre utvikling i planperioden. Da kan vi sammen etablere økonomiske rammer og jobbe for å realisere planvisjonen med sentrumsformålene som kommunen oppsummerer under § 27, som obligatoriske.

3.12.2014,

Asker og Bærum handels- og servicebedrifters forening