

Oslo, 19. mars 2021

Deres ref.
20/3904

Vår ref.
313610002/JB

Ansvarlig advokat:
Jørgen Borge

DETALJREGULERING FOR BYROM OG SAMFERDSEL –INNLEDENDE MERKNADER TIL OPPSTART AV PLANPROSESS FRA AS STABEKKHUSENE

1. Innledning

Kommunen kunngjorde i brev 4. februar i år oppstart av planarbeidet for Stabekk sentrum gater og byrom. Frist for spørsmål og merknader er satt til 19. mars.

Da formannskapet behandlet forslaget til områdeplan for Stabekk i 2018, var et viktig tema å sikre rammevilkårene for forretningene på nedre Stabekk (torget foran stasjonsbygningen).

Kunngjøringsannonsen for varsel om oppstart av planarbeid har en lenke til nettside for planprosjektet. På nettiden er inntatt en skisseplan som blant annet viser torget på stasjonsområdet. I skisseplanen er flesteparten av parkeringsplassene som er der i dag, fjernet.

Kommunestyret har i områdeplanen vedtatt å videreføre parkeringsplassene langs felt S12 og plassene innenfor #7.

Den 4. mars 2021 gjennomførte administrasjonen gruppemøte i forbindelse med varsel om oppstart for Nedre Stabekk sentrum. Fra møtereferatet 17. mars 2021 siteres:

Det er et vedtak om at parkeringsplassene langs Stabekkhuseene skal bli værende, men for øvrig skal det endelig parkering fastsettes i detaljreguleringen (denne planen). Utformingen av torget må sees på som en helhet. Hvilken bruk, hva trenger og hva ønsker brukerne. Parkering og atkomst er ett element.

AS Stabekkhuseene regner med at administrasjonen vil rette seg lojalt etter kommunestyrets vedtak, og videreføre parkeringsplassene som skal videreføres i henhold til områdereguleringen. Når skissen, som kommunen har lagt ut på nettstedet, ikke viser disse parkeringsplassene, antas det å skyldes at kommunen ikke har oppdatert en eldre skisse.

Ettersom videreføring av plassene anses å være svært viktig for å opprettholde det særegne forretningslivet på nedre Stabekk, finner vi grunn til å kommentere bakgrunnen for at de folkevalgte organene besluttet at parkeringsplassene skulle videreføres.

2. Kommunestyrets vedtak

Rammevilkår for en unik sammensetning av forretninger

Butikker i mindre sentrumsområder opplever stadig økt konkurranse fra kjøpesentre og nettbutikker. De forretningene som er igjen i sentrumsområder er gjerne tilknyttet kjeder som selger mindre plasskrevende varer, som er lett omsettelige og handles av gående.

Sentrumsområdet på nedre Stabekk er ett av få sentralt beliggende områder som fortsatt har en stor andel av en unik sammensetning av forretninger som ikke er typiske kjedekontorer. Forretningene verdsettes av de som bor i nærområdet. Forretningenes konsepter kan imidlertid ikke leve av kundegruppen alene og er avhengig tilreisende. Varebeholdningen består også av større varer som må fraktes med bil. Forretningenes konsepter er avhengig av god parkeringsdekning i umiddelbar nærhet til forretningene.

Endres rammevilkårene med parkeringsdekningen er det ikke bare en antakelse, men sikkert at vi vil miste den unike sammensetningen av forretninger vi fortsatt kan oppleve på Stabekk.

Kommunens folkevalgte organ har sett verdien av dette. For å sikre forretningene akseptable rammebetingelser, besluttet formannskapet og kommunestyret at flere av dagnes parkeringsplasser på stasjonsområdet skulle videreføres.

Planprosess

I planforslaget for områdeplan, som administrasjonen la frem for formannskapet, var det avsatt parkering på stasjonsområdet i området merket #7 i plankartet.

I formannskapets møte den 24. april 2018 ble det lagt til grunn at dette ikke var tilstrekkelig for å ivareta behovet til forretningene. Formannskapet besluttet derfor at dagens parkeringsplasser på stasjonsområdet skulle videreføres. Det ble truffet slikt vedtak (nr. 9):

«Høy parkeringsdekning med minst 85 % under bakken for parkering til bolig og kontor. Det etableres tilstrekkelig med overflateparkering for forretningene. Gateparkering inntil felt S12 på stasjonsområdet samt siden beholdes. Endelig parkeringsløsning fastsettes i detaljreguleringen.»

Kommunestyret vedtok reguleringsplanen med formannskapets tilføyelse.

Bestemmelsen er senere tatt inn i planbestemmelsen § 23.8, som nå lyder:

«Det kan tillates parkeringsplasser for forretningene innenfor bestemmelsesområde #7. Gateparkering inntil felt S12 på stasjonsområdet samt siden beholdes. Endelig parkeringsløsning fastsettes i detaljregulering.»



Kommunestyret har lagt til grunn at det ved detaljreguleringen er viktig å sikre tilstrekkelig med overflateparkering for forretningene. Et minstekrav er at dagnes parkeringsplasser langs S12 (15+2HC parkeringsplasser) samt siden (innforstått de 7 + 2 taxiplassene som ligger til venstre når man kjører inn på området) beholdes. Innenfor disse rammene skal endelig parkeringsløsning fastsettes i detaljreguleringen.

Det kan bemerkes at det i områdeplanen er bestemt at bekken skal åpnes i feltene S11 og S15, jf. planbestemmelsene § 32.5 (#5) og § 20-4. Administrasjonen har videreført dette i skisser som er utarbeidet.

Områdene som skal tilrettelegges med bekkeløp er i dag parkeringsplasser (KIWI-parkering). Det må legges til grunn at politikerne, ved å beslutte at parkeringsplassene på stasjonsområdet skal videreføres, har sett dette i sammenheng med parkeringsløsningen i områdeplanen for øvrig og at også forretningslivet må ivaretas.

3. Oppsummering

Fjerning eller endring av områdeplanen, vil ikke bare ha betydning for det enkelte felt, men planområdet som helhet. Det vil undergrave formålet med områdeplanen å gjøre større endringer i denne og i særdeleshet det som uttrykkelig er bestemt. AS Stabekkhuse forutsetter derfor at administrasjonen, i utarbeidelsen av detaljreguleringen som inkluderer torget, vil beholde plassene som er bestemt videreført i områdereguleringen.

Med vennlig hilsen
Dalan advokatfirma DA

Jørgen Borge
Partner | Advokat
Borge@dalan.no