



30.10.2017

Bærum kommune
v/Planutvalget, Formannskapet og Kommunestyret
post@baerum.kommune.no

UTTALELSE TIL KOMMUNEPLANRULLERINGEN 2017 – 35
- SIKRING AV FYSISKE FORRETNINGER I SENTRUM OG
- ANBEFALING VED BRUKSENDRING AV NÆRINGSLOKALER I OG
UTENFOR SENTRUM

Vi representere den største næringen målt i antall sysselsatt. Vi tenker arbeidsplasser, miljø, opplevelse og økonomi. Utfordringen blir å forene disse viktige hensynene i det enkelte sentrum. Vi har mer enn 14 av dem i Bærum. Fra knutepunkter bygget opp med enkle senterinnslag rundt stasjoner og veikryss, til byen, Sandvika, som har "hele pakka" av tilbud.

I kommuneplanforslaget vil kommunen beholde og videreutvikle sentertilbudet. Det legges også opp til vekst i nærsentertilbudet.

Hvordan kan kommuneplanvedtaket sikre det vitale mangfoldet i senterstrukturen?

Vi er enige om at handelens tilstedeværelse er nødvendig for at tettstedene skal gi en unik opplevelse. Det er bra standpunkt også for butikkene. - Unike fysiske butikker som følger opp kundene slik at de føler seg sett og ivaretatt. - Det krever resurser. Spørsmålet blir da: Hvordan skal Bærum kommune kunne være med å legge til rette for resursvekst hos handelsbedriftene som igjen løfter kommunen til et forbilde?

1. Dispensasjonene

Mange industri- og lagerlokaler står i dag tomme. Eiere ønsker å få omregulert eiendommene sine til boliger og til småvareforretninger. Da kan de dra fordelene av oppturen i bolig- og småvareforretningsmarkedet med høye priser når det gjelder salg og utleie. Det blir et press på reguleringsformålene og det som er politisk- og planrettslig bestemt. En viss mulighet for å tillate arealbruksendringer innenfor planbestemmelsene "som har gått ut på dato", har planmyndighetene i plan- og bygningslovens dispensasjonsbestemmelser i kap. 19:

- Hensynene bak bestemmelsene det dispenseres fra, må ikke vesentlig tilsidesettes og
- Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Og i noen viktige enkeltsaker har kommunen tillatt arealbruksendring ved dispensasjoner. Det har ikke alltid har resultert i god helhetlig arealplanpolitikk. Klare eksempler på dette er noen dispensasjoner som har tillatt detaljhandel i næringsparker. Et usikkert planregime skaper utrygghet for våre medlemmers disposisjoner når de skal bygge og utvikle i et sentrum uten å vite med sikkerhet hva som kommer i naboskapet.

2. Den langsiktige arealplanpolitikken

Langsiktig, godt og forutsigbart styrings- og investeringsgrunnlag som reduserer omfanget av dispensasjonene.

Det er konsensus om hovedtrekkene i arealplanbruken nå:

Sentrene i kommuneplanen utvikles og styrkes med bolig, forretning, service rundt knutepunktene for offentlig kommunikasjon, buss og bane og kommunens nettverk for veier.

Denne positive sentrumspolitikken hadde foreningen alt som siktemål å få realisert ved stiftelsen i 1976. Nå har det også blitt god kommunal miljøpolitikk. Det støtter vi.

Vi opprettholder våre tidligere forslag (2016) til denne planrulleringen. Men verden er i rask forandring. Særlig gjelder det situasjonen til de fysiske forretningene som utfordres av netthandel med smitteeffekt til sentrene og møteplassene. Også kommunens visjon om møteplasser utfordres. Derfor tillater vi oss å presisere:

1. Høyt og tett

I kommuneplanens senterområder foreslås det å bygge høyt og tett med urban karakter. Boligene bør ha god variasjon i standard og volum, jfr. kommunestyret under behandlingen av KP 21.06.17. Prisnivået på leilighetene bør variere slik at lavinntektsgrupper også kan sikre seg sentrumsleiligheter. Vi foreslår at det utredes også andre virkemidler enn bare å bestemme pris gjennom størrelsene på leilighetene i sentrum for å nå målet, en mangfoldig sentrumsbefolkning. Vi har eksempler på at seniorleiligheter tar overhånd. F. eks. Bekkestua

2. Forretninger på gateplan

Forretninger og service- og tjenestetilbud som ikke er typiske kontorvirksomhet, skal ligge **på gateplan**. "Døde" fasader i sentrumsgatene må unngås. Vi kan vise til flere eksempler hvor eiendomsmeglere får breie seg uten å generer noe særlig folkeliv i sentrumsgatene som de har fasade mot. Derfor dette kravet.

3. God kundeparkering

Fysiske forretninger i sentrum må ha god kundeparkering. Kundenes kjøpevaner er knyttet nært opp til at privatbilbasert handel er et lett alternativ. I Bærum bruker 75 % privatbil når de handler. Det betyr ikke nødvendigvis høy forurensing. El.bilen som ikke forurenser i tradisjonell forstand, blir mer og mer det vanlige innslaget. Utfordringen blir heller plassen i gatene. Men "shared space" fungerer utmerket. Parkering er avgjørende for forretningenes lønnsomhet unntatt der det bor så mye folk at de kan klare seg økonomisk bare med å dekke etterspørselen fra lokale kunder. Men det ser ut til å være langt frem til at vi får sentre med så mye mennesker i Bærum. Og parkeringsnormtall må tilpasses denne situasjonen og først reduseres når boligaltet/lokalbefolkningen nær forretningene er så stor at kunder som kommer med bil, får liten eller ingen betydning. Man kan ikke starte motsatt med å redusere parkeringstallet først for å se hvor lavt p.plasstall et sentrum kan tåle. Da forsvinner kundene, og forretningene går fort dukken', og nye tør ikke å prøve seg. Møteplassene blir "tom" og taper attraktivitet.

Kommunen må **bruke målbevisst god atkomst til sentrene som virkemiddel.**
Det omfatter også atkomst for offentlig transport, buss og bane.

4. **Service og håndverkstjenester integrert i "work shops"**

Lager- og industrilokaler i sentrumsområdene ønskes vel oftest bruksendret til bolig og forretning. Men ut fra et mangfoldssynspunkt tenker vi at et sentrum skal kunne tilby kundene "alt". Da må lokaler for annen service- og håndverkstjenester gjerne med salgs- og verkstedsinnslag (bilverksted, pleie, blikkenslager) ikke uteglemmes. Plan- og bygningsloven gir en viss anledning til å regulere til forskjellige former for næring. Det vi foreslår her er en form for "work shops". Det er viktig å sikre kortreiste innslag av service- og håndverkstjenester i sentrum. Ofte skyves disse av husleiemessige grunner ut til sentrumsfjerne områder med dårlig kommunikasjon. **Planmyndigheten bør løse oppgaven og sikre kortreiste tilbud av småskala service- og håndverksbedrifter i sentrum.**

5. **Forbildesentrum og kreativ arena**

Ha planfokus på **forbildesentrum** som er mer ideelt forankret og uten å vise direkte til økonomisk -, miljø- og klima og sosial hensyndirekte. Kommuneplanen bør ha som siktemål: **et mangfoldig næringsinnslag i estetisk fine sentre.** Forbildesentrum er ikke viktig bare for det miljøbevisste, transportkostnadsgjerrige, kortreiste samfunnet. **Forbildet (idealtypen) er også viktig for "byrommet" som kreativ arena med** generell høy attraktivitet og bærekraft og høyt servicenivå for å realisere møteplassidealene som kommunen har.

6. **Forretninger i periferien**

utenfor senterområdene i randsonen støtter ikke sentrum og gir lite cross shopping. Det må begrenses til forretningskonsepter med varer som Regional plan for handel, service og senterstruktur (HSS) bestemmer. Planen blir bindende for kommunene når den er vedtatt. Forslaget tar ut det villedende samlebegrepet, "plasskrevende varer". Godt! Nå er varegruppene som tillates solgt, konkret nevnt for å få større klarhet: **"Biler og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast, tyngre byggevarer, salgsvirksomhet i planteskoler og hagesentre"**. Det støtter vi.

7. **Nesten alle varer er sentrumsvarer nå**

Det er ingen grunn til å utvide det varesortimentet som tillates solgt utenfor sentrum. Tvert i mot. Med dagens ikt/teknologiske/3D-utvikling vil snart alle varer kunne selges fra fysiske forretninger i et sentrum. Varer med større volum kan sees og prøves med ny teknikk i forretningene og bestilles fra butikkens eksterne lager med levering direkte til kunden. Mange har det tilbudet alt hos oss. Behov for kostbart lager i sentrum er sterkt redusert. Det nye forretningsformat er show room. Bil og kjøkkeninnredning kommer tilbake til bygaten. Se Mini i Vika og Peugeot på Champs-Élysées. **Utviklingen reduserer byspredningen og forurensende handlereiser.**

8. **Big boxes**

Utenfor senterområdene bør det ikke åpnes for big boxes? Erfaringer som er gjort nasjonalt og internasjonalt er mest samstemt negative. De **har ødelagt for sentrumshandelen**. Det er ikke dokumentert positive cross shopping-effekter til andre sentre fra big boxes. Tanken med big box er en "lukket handelsverden".

9. Langsiktige helhetsvurderinger og trege prosesser i kommuneplanen

Arealbruksendringer bør bygge på langsiktige helhetsvurderinger og prosesser

hvor de berørte sentre og forretninger får god tid til å uttale seg og innrette seg på det nye som skal komme. Dette står i motsetning til endringer i varer og mer interne forretningsforhold som vi møter daglig og hvor vi må "kaste oss rundt". Arealbruksendringer er i en særklasse og bør behandles deretter.

Kommunens egen handelsanalysemodell utarbeidet sammen med Akershus fylke og Asker kommune er **et godt verktøy som bør brukes for å kvalitetsvurdere foreslåtte arealbruksendringer før de endelig vedtas**. Et godt eksempel på bruk av "handelsmodellen" i kommunens planarbeid er arbeidet med nye Stabekk sentrum. (Se, Handelsmodellen, Områdeutvikling, B K, 2012)

3. Konklusjonen

Vi ber om at våre anbefalinger tas med i den fremtidige kommuneplanen.

Vennlig hilsen

For styret i Asker og Bærum handels- og servicebedrifters forening

Jan-Fredrik Larsen, styreleder