



9.1.18

Rådmannen
Bærum kommune**Tilleggsmerknad til ArkivsakID 15/155516 og 15/137120, dagligvareforretning i Blommenholmveien 1 og/eller 2. Oppdragsanalyser som dårlig beslutningsgrunnlag for et prosjekt med lav miljøgevinst.**

Vi har på nytt gjennomgått argumentasjonen som rådmannen støtter seg til når han går inn for omregulering til dagligvareforretning på inntil 800 kvm og 19 parkeringsplasser med mer. Særlig tungtveiende for rådmannen virker tilsynelatende konklusjonen i de to oppdragsanalysene som tiltakshaverne har fått utarbeidet til saken.

Foreningens utgangspunkt for å mene noe i saken er først og fremst å klarlegge hva virkningen vil være for Sandvika, Høvik og senteret i Dragveien. Samtidig er vi opptatt av om en tillatelse her vil innebære en ny dagligvareforretning utenfor et sentrum, et handelssted blant flere som i sum trekker så mye detaljvareomsetning ut av sentrene at senterstrukturen som kommunen vil ta vare på likevel forvitrer fordi for mye omsetning tillates lagt igjen utenfor sentrummene.

I tillegg er vi opptatt av om denne/disse forretningsetableringene reelt sett representerer noe incitament til en miljøgevinst for kommunens befolkning?

Miljøhensynet

Vi tar det siste først. Nærområdet rundt Blommenholmveien 1 og 2 kan i overskuelig fremtid ikke forvente særlig stor ny boligbebyggelse som skulle kunne forsvare omreguleringsforslaget. Høyst litt fortetting volummessig kan påregnes i det etablerte villamiljøet. Dessuten ligger det påtenkte forretningsstedet ca 300 m fra togstasjon og bussholdeplasser. Da blir avstanden for lang mellom holdeplassene og forretningen. I Bærum er det nesten ingen som tar toget eller bussen til en dagligvareforretning utenfor et senter eller et sentrum for å handle. Skal man kunne unngå bilbasert dagligvarehandel, må butikken ligge med en buss/tog/T-baneplass i helt umiddelbar nærhet som f. eks. i Sandvika, på Bekkestua, Jar, Eiksmarka, Bærums Verk og Dragveien/Høvik.

I reguleringsaken er det foreslått 19 parkeringsplasser. Og det er hyppig kundebruk av disse parkeringsplassene som vil bli bærebjelken i forretningenes økonomi. Realistisk sett er denne dagligvareforretningslokaliseringen bilbasert og i svært liten grad miljøfremmende. Da måtte i så fall parkeringsplassstallet reduseres til 4 – 5.

Den foreslåtte plasseringen av ny dagligvareforretning i Blommenholmveien 1 og 2 vil i liten grad realisere miljøargumentene i saken.

Sentrumshensynet

Handelsanalysene eller oppdragsutredningene som tiltakshaverne har kjøpt for å vise at det er forretningsmessig driftsgrunnlag, gir etter vår vurdering ikke faglig godt grunnlag for å støtte rådmannens forslag om å vedta omregulering. Vanligvis bør slike oppdragsanalyser sees på med en viss skepsis fordi det er målrettet kjøpt vare. Også her.

Foreningen er opptatt av hvordan en eller to slike nye dagligvareforretninger i avkjøringen fra E18 vil virke på etablerte forretninger i handelsområdet og spesielt på dagligvareforretningene i Sandvika, Høvik og Dragveien? Erfaringsmessig vil smitteeffekten til forretningene omkring dagligvareforretningene melde seg fort hvis omsetningen går opp eller ned. Derved berøres sentrum. Foreningen er opptatt av god sentrumsutvikling. Det er umulig å se for seg at forslaget om dagligvareforretninger i Blommenholmveien 1 og eller 2 vil bidra til god sentrumsutvikling.

Oppdragsanalysene sier da heller ikke noe om virkningen for kommunens senterstruktur eller for nabosentrene spesielt. Skal kommunen også i denne saken kunne vedkjenne seg sitt hovedansvar for god sentrumsutvikling, så må ringvirkningskunnskap være nødvendig informasjon før beslutningen fattes her. Handelsområdet til evt. forretning i Blommenholmveien 1 og eller 2 går inn i og påvirker handelsområdet for tilsvarende forretninger i Sandvika by som er et prioritert vekst- og satsingsområde. Det er tvilløst at det er motsetning mellom vekstambisjonen for Sandvika by og en ny dagligvareetablering i byens randzone. Her må kommunen velge. Det samme gjelder for Høvik senter og nærmiljøet omkring Kiwi i Dragveien.

I Sandviksveien 73 vil det også med en viss sannsynlighet komme en større dagligvareforretning i lokaler som alt har forretningsstatus. Saken er i søknadsfasen. Forretningsstedet som sådan er innarbeidet over mange år. Den vil evt. hente kunder fra det samme handelsområdet som forretningene i vår sak og også lengre bortefra på grunn av enda bedre beliggenhet til lokalveisystemet. Dette relevante forholdet med flere konkurrerende etableringer i samme handelsområdet er ikke behandlet i saken.

Behov for at kommunen gjennomfører sin egen uhildete analyse, Handelsmodellen

Vi ber kommunen se bort fra disse oppdragsanalysene som tiltakshaverne i nærværende sak har lagt frem. Ved slike analyser får man stort sett de svarene som kjøperen ønsker og betaler for å underbygger en positiv vurdering av egne investeringsplaner.

For noen år siden utviklet kommunen en egen handelsanalysemodell sammen med Asker og fylkeskommunen. Vi ber kommunen gjennomføre en uhildet handelsanalyse basert på denne modellen og vente med beslutningen i saken til resultatene fra den analysen foreligger. Poenget med handelsmodellen var nettopp å få beslutningsdata tilpasset kommunens sentrumsstruktur og med høy troverdighet.

Handelsmodellen er alt brukt som prøveprosjekt post faktum i forhold til dimensjoneringen av Fornebu Senter med en bra treffsikkerhet. Nå brukes den i planarbeidet med Stabekk sentrum for å kvalitetssikre planforslaget. Vi mener at modellen vil passe godt for saken for Blommenholmveien. Vi synes også å ha lest at kommunen har uttrykt seg mer normativt om at dette analyseverktøyet bør brukes i saker som denne.

Svak boligutvikling i overskuelig fremtid

Avslutningsvis påpeker vi at avviksbestemmelsen i kommuneplanen når det gjelder lokalisering av dagligvareforretninger på inntil 800 kvm, skal kunne brukes i boligområder i utvikling og med lokalisering som ikke genererer ny trafikkvekst. Ut fra vår kunnskap vil boligveksten i dette gamle villaområdet være ganske lav i overskuelig fremtid. Lokalisering er på ingen måte slik at den forhindrer trafikkvekst. Tvert i mot.

Vi anbefaler at omreguleringsforslaget fra bolig til forretning ikke godkjennes her.

Vennlig hilsen

Asker og Bærum handels- og servicebedrifters forening

Jan-Fredrik Larsen, styreleder