

Hamang tomtebank AS
Postboks 114, 1300 Sandvika

Områderegulering
Bærum kommune
Att: Terje Hansen

07. oktober 2019

Hamang områderegulering, 15/107146 Kommentarer til forslag om 1. gangs behandling

Saken ble behandlet i planutvalget 26. juni 2019, var en orienteringssak i planutvalget 19. september 2019, og på planutvalgets møte 10. oktober foreslås det på nytt 1. gangs behandling av foreliggende planforslag. Vedtaket på møtet 26. juni var at saken skulle utsettes til september og at administrasjonen i løpet av denne tiden skulle gå i dialog med grunneiere for å avklare nærmere de økonomiske forutsetningene for områdeplanen. Grunneiere ble invitert av kommunen til et informasjonsmøte 6. september om den videre planprosessen og forslag til prosess for utbyggingsavtaler. Det var et informasjonsmøte hvor alle grunneiere var invitert, og selv om det var lagt opp til spørsmål og kommentarer, så kan det ikke oppfattes som et dialogmøte.

I sitt notat til planutvalgets møte 19. september anfører rådmannen at det er "lite sannsynlig at utnyttelsesgraden i planene kan økes til et nivå hvor det oppnås balanse mellom utgifter til infrastruktur og utbyggingsbidrag", og "at reguleringsplanene slik de er foreslått tilrettelegger for høy utnytting". Asplan Viak har på oppdrag fra Hamang tomtebank utarbeidet et mulighetsstudie som øker utnyttelsen på området samtidig som det søker å ivareta kommunens intensjoner i planutkastet. Hamang tomtebank ønsker å få mulighet til å presentere dette studiet.

Rådmannen ber om at saken nå legges ut på høring, slik at folkevalgte og allmennheten får kjennskap til planen, selv om det ikke er gjort noe mer arbeid ifm. økonomiske forutsetninger og dialog med grunneierne. Det forutsettes at dette kjøres som en parallell prosess. Vi imøteser denne prosessen, men mener at 1 gangs behandling burde avvente til nevnte prosess er gjennomført. Prosessen kan føre til vesentlige endringer i planen etter høring, kanskje så store at det må gjennomføres ny høringsrunde. Dette fører til en mer tidkrevende prosess, som er ressurskrevende for alle parter, både for kommunen, grunneiere, andre offentlige høringsmyndigheter osv. Mer alvorlig er risikoen for at man ender opp med en plan som ikke har økonomiske og praktiske forutsetninger for å bli gjennomført, der utnyttelse, kostnader/felleskostnader og rekkefølgekrav gjør det uhensiktsmessig for grunneierne å starte transformasjonen av Hamangområdet.

Kommunen har gjennomført modellstudier som gir tall på utbyggingspotensialet som ligger i det foreløpige utkastet til planen. Gjennom arbeidet med vårt eget mulighetsstudie, har det fremkommet at det er en uoverensstemmelse i arealtallene oppgitt av kommunen og våre egne. Vi mener arealtallene fra kommunen er høyere enn det planen åpner for, og det vil si at utbyggingsbidraget blir lavere enn det foreløpige anslaget til kommunen. Det ville være en fordel å få klarhet i dette før saken behandles politisk. Dette vil vi gjerne diskutere nærmere med administrasjonen, og vil i tilfelle kunne gjøres samtidig som vi presenterer vår mulighetsstudie.

Det er behov for ny skole, og det er to alternativer til plassering av den. Det er forståelig at planavdelingen ønsker politisk avklaring på dette så raskt som mulig. En mulighet kan være å behandle skoletomtavklaringen som en prinsippsak for seg, og er således ikke et tungtveiende argument for at områdeplanen fremmes til behandling på nåværende tidspunkt.

Hamang tomtebank anbefaler/ber om:

1. at saken ikke fremmes til politisk behandling før:
 - a. kommunens arbeid med infrastrukturkostnader, VPOR, teknisk plan og høyspentkabel har kommet lenger
 - b. dialogen mellom grunneiere og kommunen er gjennomført
2. et møte med administrasjonen for å presentere mulighetsstudie og avklare arealtabell

Med vennlig hilsen

Hamang tomtebank AS

v/ Brigit Aune