

Notat

Til: Formannskapet og bygningsrådet

Fra: Rådmannen

Kopi:

Saksnr./Arkivkode
18/4619 - GBNR 39/521

Sted
ASKER

Dato
12.02.2019

Billingstadsletta 14-18 (Gnr. 39 bnr. 521) **Bakgrunn og videre behandling**

Historikken

Saken er, grovt sett, som følger:

1980:

Området langs sørsiden av Billingstadsletta (bl.a. eiendommen Billingstadsletta 14-18 som i dag eies av Floberg Holding AS, med Anders Edbo som daglig leder, som blant annet leies ut til Staples) ble regulert til industriformål.

1996:

Tybring Gjedde som har holdt til på Billingstadsletta i lang tid, flytter inn i Billingstadsletta 14, og skifter navn til Binders. Det søkes om dispensasjon fra regulert industriformål.

Bygningsrådet godkjenner dispensasjon med inntil 8 år.

2005 - 2008:

Dispensasjonen løp ut. Kommunen varsler oppstart av kommunedelplan Holmen Slependen vinteren 2008. Kommunen bekrefter muntlig overfor grunneier at kommunedelplanen vil utformes slik at reguleringen for den type virksomhet fanges opp.

Det vedtas midlertidige forvaltningsregler (2008) som følger i henhold til bygningsrådets vedtak:

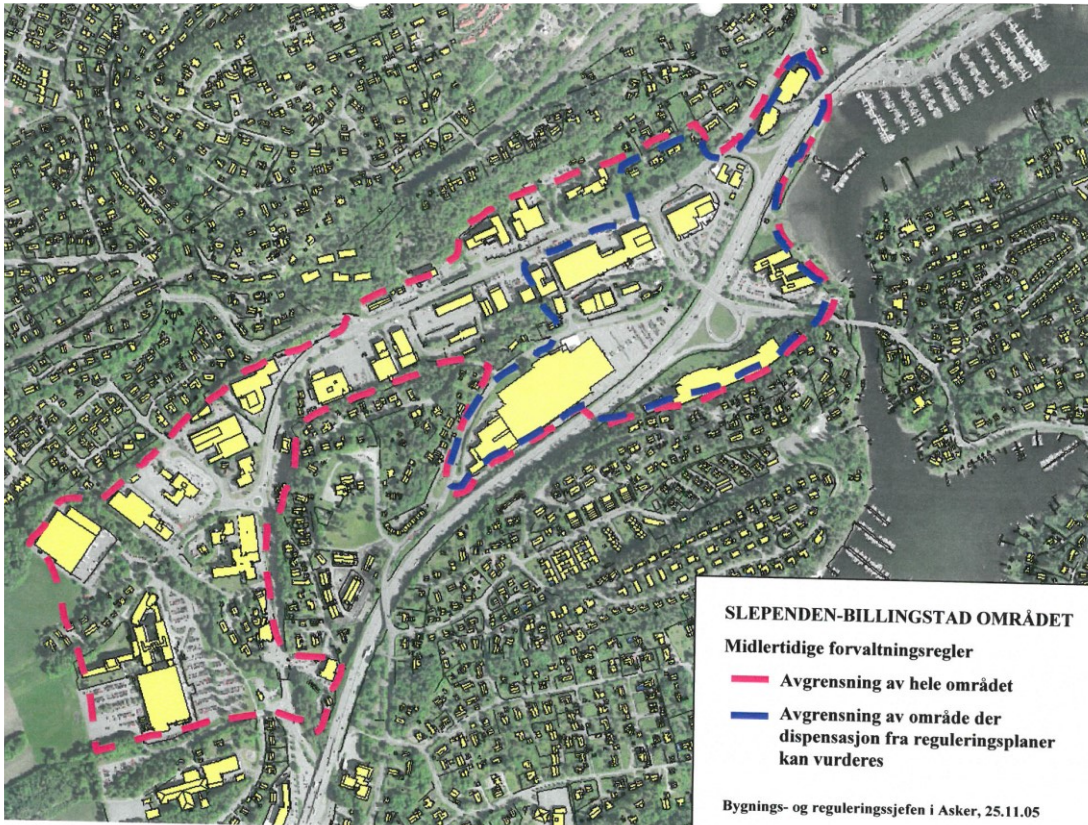
Inntil ny helhetsplan for Slependen-Billingstad næringsområde foreligger, skal all byggesaksbehandling skje i henhold til gjeldende reguleringsplaner. I dette ligger at det ikke skal gis dispensasjon til arealformål og utnyttelse i forhold til de ulike reguleringsplaner i området, jfr. vedlagte plankart, datert 25.11.2005.

Søknad om bruksendring av eksisterende bygningsmasse kan likevel godkjennes som dispensasjon fra regulert arealformål på følgende vilkår:

- Bruksendring til forretningsformål skal kun godkjennes innenfor området Nedre Slepengen, jfr. vedlagt plankart. Bilforretning unntas fra denne bestemmelsen.*
- Bruksendring til forretningsformål skal kun godkjennes for salg av plasskrevende varer, d.v.s. biler, motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre store byggevarer, samt salg fra planteskoler/hagesentre. Også andre former for*

forretningsmessig virksomhet kan vurderes, men dette skal ikke være detaljhandel eller forretningsaktivitet som medfører konkurranse i forhold til Askers eksisterende og planlagte senterstruktur.

- Bruksendring til forretningsformål skal kun godkjennes for en midlertidig periode på inntil 10 år.



Spørsmålet vedrørende Binders stilles noe i bero i påvente av det pågående kommunedelplan-arbeidet for Holmen-Slependen.

2010 - 2013:

Kommunedelplanen for Holmen Slependen ble endelig vedtatt våren 2013 etter at høring på vedtak i 2010 hadde gått flere runder. Det aktuelle område ble satt av til forretningsformål for plasskrevende varer i henhold til definisjonen i regional plan for handel. Dette er juridisk gjeldende planstatus.

Fra kommunedelplanens bestemmelser vises det til § 5.1:

§ 5.1 Område 0

Innenfor felt 0.B2 kan det tillates forretninger og privat - og offentlig service for betjening av nærområdet.

Innenfor felt 0.SL2 kan det tillates etablert maritimt rettet service- og maritimt rettede forretninger tilknyttet virksomheten i småbåthavnen.

Innenfor felt 0.NF2, 0.NF3, 0.NF4, 0.NF5, 0.NF6, 0.NF8, 0.NF9, 0.NF10 og 0.NF12 kan det tillates forretninger med et vareutvalg som defineres innenfor begrepet plasskrevende varer i henhold til fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus fra 2001, dvs. motorkjøretøyer, større byggevarer, varer fra hagesentre og planteskoler og landbruksmaskiner.

Forts.

Etter en konkret vurdering kan det ved regulering være aktuelt også å tillate også andre varer og forretningskonsepter som det av trafikale og miljømessige grunner er behov for å lokalisere i utkanten av byer og tettsteder. Det er imidlertid en forutsetning at salg av disse vareslagene avlaster forretningene i de nærliggende tettsteder, Sandvika, Holmen og Asker, slik at de ikke kommer i et konkurranseforhold i strid med rikspolitiske bestemmelsene for kjøpesentre fra 2008.

Etter en konkret vurdering kan bolig vurderes inn mot skråning i nord innenfor felt 0.NF5.

Det tillates kontor i 800 meters avstand fra jernbanestasjonene Billingstad, Slepden og 400 meters avstand fra ekspressbusstopp (tidligere Skjærvik, nå Ikea).

Med bakgrunn i kommunedelplanens bestemmelser (uthevet med rød ramme) ble vedtak i sak om Billingstadsletta fattet. Det er siden gitt ferdigattest med dagens leietagere og virksomheter som er i bygget.

2014 -2015:

Bygningsmassen på Billingstadsletta 14-18 blir bygget om, og kommunen mottar søknad, godkjenner tiltaket, og utsteder ferdigattest i henhold til plan- og bygningsloven. Med dette godkjente kommunen bygget som sådan, herunder de eksisterende leietakerne og virksomhetene. Vedtaket bygger på kommunedelplanens bestemmelser § 5.1 .

Asker og Bærum Handelstandsforening påklager vedtaket.

2016:

Binders som nå har endret navn til Staples, søker derfor om forlenget dispensasjon slik at eventuelle uklarheter skal bli bragt ut av verden – selv om det prinsipielt hevdes at man ikke er avhengig av eller at det er nødvendig med dispensasjon.

2018:

Asker kommune oversender (likevel) søknaden til overordnede myndigheter (Fylkesmannen og Fylkeskommunen) for uttalelse.

2018:

To store reguleringsarbeider igangsettes:

- Arbeidet med områderegulering for Billingstadsletta sør igangsettes i regi av Billingstadsletta grunneierforening. Her vil spørsmålet om handel, og handelstyper, bli helt sentralt.
- Arbeidet med detaljregulering for ny E18 igangsettes av Statens vegvesen.

De to planarbeidene henger tett sammen, da veiplanen omslutter områdeplanen i alle retninger. Planene må behandles parallelt. Samtidig er arbeidet med områdeplan viktig for reguleringsarbeidet til Statens Vegvesen.

I Nasjonal transportplan er det stipulert slik framdrift i regulerings-saken for ny E18:

- Høst 2018: konsulenter kontraheres.
- Vår 2020: planforslaget fremmes for kommunen til behandling.
- Vår 2021: endelig vedtak i kommunestyret

Områdeplanen vil følge omtrent samme framdrift.

Formannskapet avgir våren 2018 høringsuttalelse til forslag til regional plan for Handel, service, senterstruktur:

- 1. Asker kommune anbefaler at arbeidet med Regional plan for handel, service og senterstruktur ses i en større geografisk sammenheng, slik at den blir relevant i forhold til pågående endringer i kommune- og regionreformen. Dette innebærer at den pågående planprosess bør legges i bero, og tas opp i en større sammenheng i nye region Viken.**
- 2. Regional plan for handel, service og senterstruktur tas forøvrig til orientering. Utkastet inneholder føringer som i stor grad samsvarer med Askers kommuneplan.**
- 3. Asker kommune anbefaler følgende:**
 - **Regionale bestemmelser og retningslinjer som gis for behandling av plan, og byggesaker innenfor området handel, service og senterstruktur, foreslås inkludert i en framtidig Regional plan for areal og transport for nye region Viken. Dette vil redusere antall planer, gi bedre oversikt og enklere saksbehandling.**
 - **Forslaget om å bruke lav parkeringsdekning for handel utenom sentrumsområdene som regulerende virkemiddel for de definerte varegrupper i unntaksbestemmelsen, støttes.**
 - **I handelsområder utenfor de i kommuneplanen avsatte sentrumsområder, tillates handel av følgende varegrupper: biler, båter, landbruksmaskiner, trelast og byggevarer, planteutsalg, hvitevarer og møbler.**
 - **I arealplansaker skal det foreligge en handelsanalyse ved nyetableringer over 3000m².**

Vedtaks punkt 3, særlig kulepunkt 2 og 3, er relevante for Asker kommunes tilnærming til arealbruken på Billingstad. Ny regional plan er ennå ikke vedtatt, men ble siste behandlet i fylkestinget i desember 2018.

2019:

Dispensasjonssaken til Staples tas opp til behandling.

Fylkesmannen fraråder sterkt at utvidet dispensasjon blir gitt, og henviser til samordning av areal-/ og transportprinsippene. Fylkesmannen ber om å få oversendt kommunens vedtak slik at de eventuelt kan påklage dette.

Vegvesenet slutter seg til fylkesmannens uttalelse.

Fylkeskommunen avga først en uttalelse hvor de anbefalte å gi dispensasjon, deretter avga Fylkeskommunen en ny uttalelse der Fylkeskommunen plutselig anbefaler å vente med dispensasjon til behandling av revidert regional plan for handel, service, senterstruktur er vedtatt.

Asker kommune uttalte seg om revidert regional plan for handel, service og senterstruktur i forbindelse med offentlig høring, og anbefalte:

- 1) Utsett saken til Viken er på plass,
- 2) dropp den tidligere definisjon av detaljvarer/plasskrevende varer, og benytt heller p-norm som kriterium. Regional plan er ennå ikke vedtatt.

Fylkeskommunen anbefaler også i sin siste uttalelse at spørsmålet avklares gjennom en ny reguleringsplan.

Asker kommune vil anbefale dispensasjon for Staples' virksomhet frem til ny reguleringsplan for området er vedtatt, men likevel senest til 5 år fra endelig forvaltningsvedtak i saken er truffet. Dispensasjonssaken vil bli behandlet i bygningsrådet 13. februar 2019.

Vedtaket vil etter all sannsynlighet bli påklaget av fylkesmannen og vegvesenet, og eventuell klagesaken legges frem for bygningsrådet før den oversendes settefylkesmann for endelig klagebehandling.

Parallelt med klagebehandling pågår reguleringsprosessen.

Føringer for områdereguleringsarbeidet

I reguleringsarbeidet vil kommunen ta stilling til handel og handelskategorier i området.

- Fra kommunedelplanen (2013) har vi føringer som sier: Plasskrevende varer, kontor.
- Fra kommuneplanen (2017) har vi føringer som sier: Næring og nærsenter, med detaljhandel, service og tjenester som ivaretar det lokale behovet.

Nærsenteret

I ny reguleringsplan har vi derfor påpekt kommuneplanens forutsetning om å etablere et nærsenter på østre del av Billingstadsletta. Nærsenteret vil betjene Nesøya nord og nåværende og framtidig boligbebyggelse langs Billingstadsletta. Det lokale behovet innenfor det aktuelle nedslagsfelt, basert på gange, omfatter både boligområder og næringsområder, med et betydelig antall beboere og ansatte.

Vi ser her muligheten for å knytte sammen detaljhandelen i Pustutveien (tidl. Smartklubb), med Billingstadsområdet og nærsenteret, via en gangbru-forbindelse over E18. Nærsenteret skal være en møteplass for de mange ansatte i området, med serveringssteder, service og relevant detaljhandel. Relevant detaljhandel for Billingstadsletta, med et betydelig antall næringsvirksomheter, omfatter mer enn dagligvarer. Det er ikke unaturlig at man her finner f.eks. kontorrekvisita.

Varehandel

Utenfor selve nærsenteret vil det være naturlig å lokalisere plasskrevende varehandel, slik dette defineres av formannskapet over: biler, båter, landbruksmaskiner/utstyr, trelast, byggevarer, planteutsalg, hvitevarer, møbler og andre varer som er arealkrevende. Slike virksomheter har naturligvis både plasskrevende varer og detaljvarer innenfor sitt sortiment, og det er svært krevende å trekke grensen mellom plasskrevende varer og detaljvarer. Det har i praksis også vist seg å være forvaltningsmessig både svært ressurskrevende og vanskelig, bl.a. fordi varesortimentet kontinuerlig tilpasses marked og derfor er i endring.

Slike virksomheter framstår dessuten ofte som faghandlere, med ansatte med høy fagkompetanse. Dette krever et visst volum i omsetting, og en bredde i varesortimentet. Et slikt handelsmiljø har etablert seg på Billingstadsletta, og det er naturlig å opprettholde dette.

Asker kommune har imidlertid påpekt at det vil være mer hensiktsmessig og logisk, å benytte lav parkeringsdekning som virkemiddel for lokalisering av varehandelen utenfor senterstrukturen (nærsentre og lokalsentre). Dette er hensiktsmessig fordi man da benytter parkeringsdekning som ramme for handelen. Virksomheter med et lavt parkeringsbehov lokaliserer seg da til områder utenfor sentrene, og dette er ofte samsvarende med «*plasskrevende handelsvirksomheter*». Dette er logisk fordi man da lokaliserer virksomheter med lavt publikumsbehov utenfor senterstruktur og knutepunkt.

Reguleringsprosessen

Områdeplan for Billingstadsletta sør forventes fremmet vinteren 2020.

Førstegangsbehandling vil da kunne skje inn mot sommeren 2020, offentlig ettersyn tidlig høst og ferdigbehandling i kommunestyret vinter 2021.

Prosessen forutsettes imidlertid koordinert, både arealmessig og tidsmessig med regulering av ny E18.

Dersom E18 detaljregulering blir forsinket har Asker kommune lovet å bistå med avklaringer så langt råd er slik at arbeidet med områdeplan ikke stanser opp. Det ble i mai 2017 skrevet en egen sak om dette.

Orientering i formannskapet

I formannskapet 12. februar i år kommer Statens vegvesen for å orientere om status i arbeidet med ny E18, og Billingstadsletta grunneierforening kommer for å orientere om status i sitt arbeid.

