

Arcasa arkitekter AS
Sagveien 23 C
0459 OSLO

Att. Alexander S. Andresen

Vår saksbehandler
Thomas Johansen

Telefon
22055673

Vår dato
06.04.2017

Deres dato
06.03.2017

Vår referanse (oppgis ved svar)
2017/3779-4/62714/2017 EMNE L12

Deres referanse

Bærum kommune - reguleringsplan for Blommenholmveien 2 - uttalelse til varsel om oppstart

Det vises til oversendelse datert 06.03.17 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Formålet med planen er å regulere området til forretningsvirksomhet i form av en dagligvareforretning. Viktige problemstillinger vil være adkomst, gang/sykkelvei og tilknytning til veinett.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

Handel, service og senterstruktur

Fylkesrådmannen viser til rikspolitisk bestemmelse for kjøpesentre som trådte i kraft 1. juli 2008. Bestemmelsen skal sikre bedre oppfølging av fylkenes retningslinjer for handel. Det er i samsvar med føringer i fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur å legge til rette for et godt handels- og tjenestetilbud innen rimelig avstand fra der folk bor. For å bygge opp under målsetningene om redusert bilbruk er det samtidig svært viktig at tilbudet tilpasses det naturlige handelsområdet.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RP-ATP) legger vekt på utvikling av de prioriterte byene og tettstedene. I dette ligger det at stedene skal ha et bredt handels- og tjenestetilbud, som et ledd i at det skal være kort avstand til daglige gjøremål. På denne bakgrunn bør handel først og fremst lokaliseres i de prioriterte byene og tettstedene. Samtidig er det rimelig og hensiktsmessig at dagligvarehandel også må lokaliseres i andre områder der befolkningstettheten, og dermed kundegrunnlaget i nærområdet, er høyt.

Fylkesrådmannen avga nylig, i brev datert 03.03.17, uttalelse til et tilsvarende reguleringsarbeid på naboeiendommen. Fylkesrådmannen kan vanskelig se at det er tilrådelig å legge til rette for to dagligvareforretninger i dette området, og er opptatt av at kommunen vurderer disse planarbeidene i sammenheng.

Det videre planarbeidet må dokumentere at angjeldende område er egnet for etablering av dagligvarehandel. En del av denne dokumentasjonen bør være en handelsanalyse som både dokumenterer behovet, samtidig som det vises at etableringen ikke svekker handelsgrunnlaget for

nærliggende prioriterte byer og tettsteder. I denne vurderingen bør viktige tettsteder/kollektivknutepunkt i bybåndet inngå.

Forholdet til fylkesvei

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

Automatisk fredete kulturminner

Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til automatisk fredete kulturminner.

Nyere tids kulturminner

Opplysninger på kommunens nettsider viser at det i Blommenholmveien 2 har stått en bygning oppført mellom 1920 og 1940, som i dag er revet. På andre siden av Stasjonsveien er det flere SEFRAK-registrerte hus. Et område øst for planområdet er avsatt som verdifullt kulturmiljø i Bærum kommunedelplan for kulturminner. Fylkesrådmannen viser til uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplan for naboeiendommen, Blommenholmveien 1 og 1b, i brev datert 03.03.17. I uttalelsen støtter fylkesrådmannen forslaget fra kulturvern i kommunen om at områdets kulturminneverdier bør utredes nærmere som grunnlag for en beslutning om hvordan stedet bør utvikles. Fylkesrådmannen anbefaler kommunen å vurdere dette også i forbindelse med utvikling av Blommenholmveien 2.

Konklusjon

Dersom de to planarbeidene samlet legger til rette for et handelsomfang som i betydelig grad svekker Sandvika som handelssted, vil fylkesrådmannen vurdere å legge frem en sak for fylkesutvalget med forslag om å ha innsigelse til planforslaget/planforslagene.

Med vennlig hilsen

Thomas Johansen
rådgiver plan

Ingeborg Hvidsten
rådgiver nyere tids kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Bærum kommune, Regulering
Statens vegvesen Region øst
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Ruter AS

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:	thomas.johansen@afk.no, 22 05 56 73
Automatisk fredete kulturminner:	malin.tromborg@afk.no, 22 05 50 11
Nyere tids kulturminner:	ingeborg.hvidsten@afk.no, 22 05 56 71