

ARCASA arkitekter AS
anja@arcasa.no

Advokat Olav Føllesdal
Advokat Kjetil Chr. Garder
Advokat Johannes Kleppe
Advokat Andreas Møien

I kontorfellesskap:
Advokat Gunnar Høverstad
Advokat Frode S. Jørgensen

Deres ref.:

Vår ref.: 48560/5945

Sandvika: 31.03.2017

UTTALELSE VED KUNNGJØRING AV OPPSTART AV REGULERINGSARBEID FOR BLOMMENHOLMVEEN 2

Det vises til annonsert varsel om oppstart av planarbeid for regulering av Blommenholmveien 2 til tomt for forretning. Det er satt frist for å inngi merknader til 5. april 2017.

Jeg representerer følgende naboer til reguleringsområdet:

Sylvia og Edgar Jarås, Stasjonsveien 1A
Odd Ragnar Heum, Blommenholmveien 4A
Ole Andreas Sandbo, Blommenholmveien 4B
Anders Holm, Homans vei 2
Liv Marit Grier og Matthew Seides, Gamle Drammensvei 174
Mona og Frank Oppøyen, Blommenholmveien 3A
Anayet Said, Blommenholmveien 4C

Disse naboene protesterer på det sterkeste mot butikketablering på eiendommen.

Prosjektet

Kunngjøringsannonsen sier lite om prosjektet, bortsett fra at det skal være forretning. Siden salgsarealet oppgis til 800m² med tilhørende anlegg legger en til grunn at formålet er dagligvareforretning. Med tilleggsfunksjoner blir prosjektet mye større i grunnflate. Det vil bli behov for stor parkeringsplass, lasterampe for varelevering og område for avfallshåndtering.

Det reageres mot at planens avgrensning er stiplet langt inne på den nærmeste naboenes private eiendom. Dette indikerer at man ser for seg omfattende tiltak med/på Stasjonsveien av hensyn til avkjørsel og trafikkregulering.

Generelle innvendinger

Eiendommen er vist som boligområde i kommuneplanens arealdel. Det er for noen uker siden varslet oppstart av planarbeid også for Blommenholmveien 1. Formålet er også her dagligvarebutikk.

I henhold til bestemmelsene til kommuneplanen § 15.2 kan det i boligområder reguleres til dagligvareforretning på inntil 800m² pluss tilleggsfunksjoner. Hvis begge eiendommer reguleres, vil det kunne bli 1600 m² butikk på samme område. Selv bare en ny dagligvareforretning nederst i Blommenholmveien vil være overetablering som det overhode ikke er behov for. Det er kort vei til KIWI i Dragveien 34 (1100 meter fra dette sted) og Sandvika øst (1500 meter) hvor det er to dagligvareforretninger. Dessuten ligger Høvik senter gunstig til.

Avkjørsel og trafikk

Avkjørselen vil bli lagt til et komplisert trafikkområde der både Blommenholmveien og Homans vei munner ut i Stasjonsveien. Blommenholm vel har innhentet trafikk tall for ÅDT og forventede svingebevegelser. Vellet vil avgi egen uttalelse. For øvrig er det tiltakshavers ansvar å fremlegge trafikk tall og foreslå tiltak i/ved Stasjonsveien. Kundegrnlaget vil i hovedsak komme fra motsatt side av Stasjonsveien. Kundene må krysse veien både til fots og på sykkel. Ikke minst gjelder dette barna fra Blommenholm skole. Skolebarn oppsøker i stort antall den nærmeste butikken i eller etter skoletiden. Det må derfor forventes et stort antall farlige situasjoner når Stasjonsveien skal krysses.

Stasjonsveien er i utgangspunktet en hardt belastet vei og har en jevn trafikkstrøm ut og inn på E-18. Luftkvaliteten er plagsom allerede i dag og vil bli forverret med denne butikketableringen. Trafikkstøyen og støvplagen i området vil øke som følge av nedbremsing og akselerasjon, ikke bare fra biler som skal inn til og ut fra butikken, men også fra trafikken på Stasjonsveien som må bremse opp for fotgjengere, syklistene og biler som skal inn og ut. Det er fare for enda større kødannelse enn tidligere og med fare for påkjørsel bakfra. Man må heller ikke glemme varetransporten til en dagligvarebutikk, der store lastebiler vil møte kundebilene i avkjørselen og sperre trafikken i Stasjonsveien.

Verneinteresser

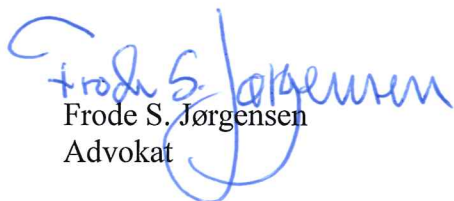
Det knytter seg verneinteresser til nedre Blommenholm. Dette gjelder både naturuttrykket (Sandviksåsen) og kulturinteresser. Gamle Drammensvei med tilhørende randbebyggelse er regulert til bevaring. Moderne butikkarkitektur vil avvike betydelig fra bebyggelsesuttrykket i området. På eiendommen er det også vegetasjon som det er viktig å bevare som skjerm mot E-18.

Naboulempen

For de aller nærmeste naboene vil enhver butikketablering medføre en betydelig verdireduksjon for deres boligeiendommer. Det er foreløpig ikke fremlagt detaljtegning for prosjektet, men det er neppe mulig å finne løsninger som er akseptable. Nærmeste nabo mot øst er særlig bekymret for at deres eiendom skal avgi areal for adkomst og trafiksikkerhetstiltak.

Samlet sett er denne eiendommen og naboeiendommen Blommenholmveien 1 uegnet til formålet. Dette syn vil bli fulgt opp overfor kommunen dersom planforslaget blir lagt ut til offentlig ettersyn.

Med hilsen



Frode S. Jørgensen
Advokat

Kopi:

Bærum kommune, Regulering post@baerum.kommune.no

Klienter