



Dato: 27.10.2017 Arkivkode: GBR - 9/66, N - 515.2, PLANID - 2015011 Bilag nr: Arkivsak ID: 15/137120 J.post ID: 17/209127  
Saksansvarlig: Roar Askeland  
Saksbehandler: Jannike Hovland

Saken fremmes av:

Klikk her for å skrive inn tekst.

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	09.11.2017	179/17

## Blommenholmveien 2 - detaljregulering - 1. gangs behandling

### Planutvalget-09.11.2017- 179/17

#### Vedtak:

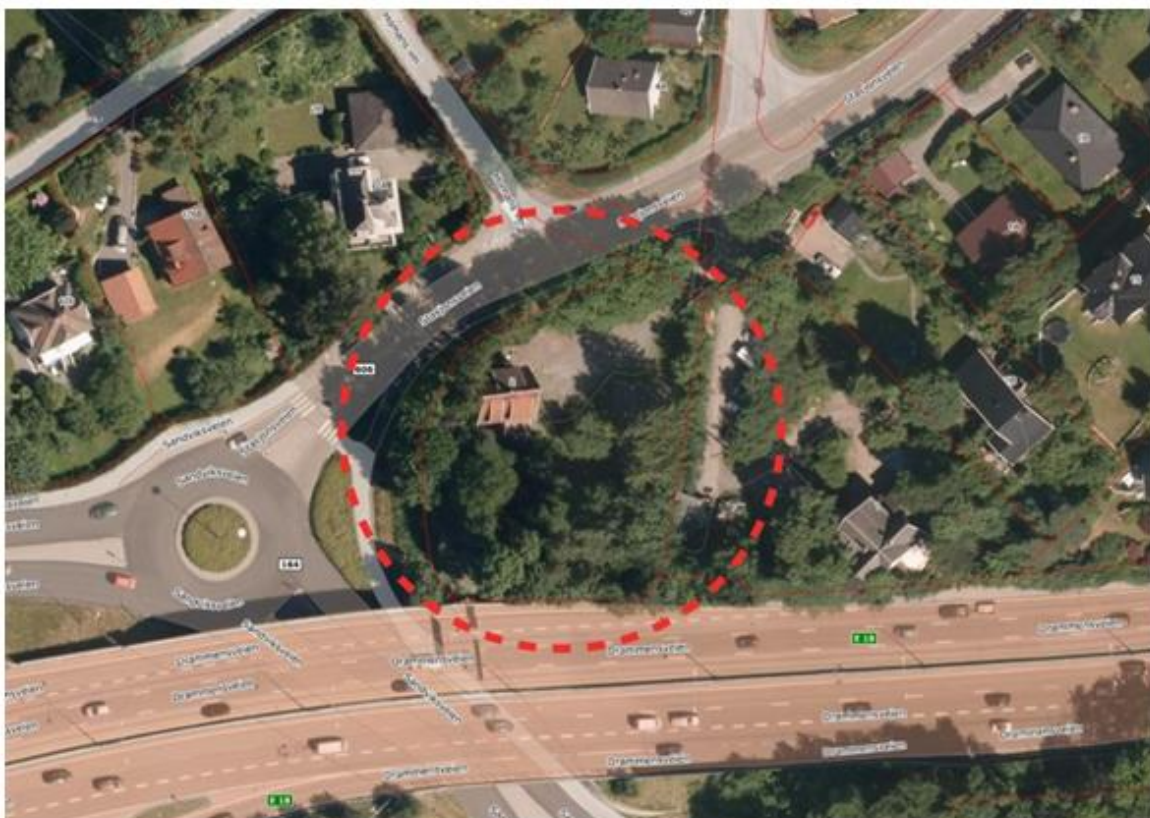
Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Blommenholmveien 2, planID 2015011, plankart dokument 3697210, og bestemmelser dokument 3689925, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

#### Rådmannens forslag til vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Blommenholmveien 2, planID 2015011, plankart dokument 3697210, og bestemmelser dokument 3689925, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.



## SAKEN I KORTE TREKK

### Kort om planforslaget

Planforslaget er sendt inn av Arcasa Arkitekter AS på vegne av Fagerstad Holding AS / Blom og Vom AS. Forslaget går ut på å etablere dagligvareforretning på en tomt der eksisterende bebyggelse er revet. Butikkens størrelse er oppgitt til ca. 1 000 m<sup>2</sup>, med et salgsareal på 800 m<sup>2</sup>. På taket foreslås et parkeringsrom for sykler på ca. 300 m<sup>2</sup> som kan betjene eventuelle bussholdeplasser på en fremtidig nedgradert E18. Varelevering, parkering og inngangsparti er adskilt for å redusere konflikter mellom myke og harde trafikanter. Kjøreadkomsten berører naboeiendommen Blommenholmveien 1. Forslaget legger opp til en parkering i henhold til forslag til kommuneplanen 2017–2035, dvs 1,5 plasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal. Det foreslås et torg ved inngangspartiet. Åpen overvannshåndtering spiller en viktig rolle i prosjektet – «regnbødd» og beplantet tak skal blant annet fange opp vann på eiendommen.

For ytterligere opplysninger om planforslaget viser rådmannen til plankart, planbestemmelser, planbeskrivelse, illustrasjoner og analyser.

### Tidligere behandlinger og pågående planarbeider

#### *Kommuneplanens arealdel 2015–2030*

Planforslaget stammer opprinnelig fra et innspill til revisjon av kommuneplan 2015–2030. Kommunen var den gang positiv til innspillet og det ble i kommuneplanen tatt inn en egen bestemmelse om at dagligvareforretninger med inntil 800 m<sup>2</sup> salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse som ikke har et slikt tilbud i dag.

#### *Andre pågående planarbeider for dagligvareforretninger*

Kommunen har mottatt forslag om etablering av dagligvareforretning på naboeiendommen med adresse Blommenholmveien 1 og 1 B. Dette forslaget behandles som egen sak, jf. arkivsakID

15/155516. Rådmannen har vært tydelig overfor begge forslagsstillerne på at det er aktuelt å anbefale bare én forretning. Samtidig pågår det et planarbeid med sikte på å foreslå endret bruk av dagens virksomhet i Sandviksveien 73–75 til dagligvareforretning. Et planforslag forventes sendt kommunen i løpet av høsten eller vinteren.

### **Rådmannens vurdering**

Det mest sentrale spørsmålet i denne saken er om kommunen skal åpne for etablering av dagligvareforretning på eiendommen. I forbindelse med vurdering av innspill til kommuneplan 2015–2030 konkluderte rådmannen med at tomten i liten grad er egnet til boligformål – slik kommuneplanen viser – både nå og med fremtidig negradert E18 hovedsakelig fordi støynivået og luftforurensningen er høy. Rådmannen mente den gang at tomten kan være egnet til en mindre dagligvareforretning som først og fremst er beregnet på å dekke nærområdet på Blommenholm. Dette ble også gjentatt i oppstartsmøtet med forslagsstiller da denne ønsket å starte reguleringsplanarbeid.

#### *Forholdet til kommuneplanens bestemmelse om detaljhandel utenfor senterområdene*

Hovedhensikten med bestemmelsen i kommuneplanen (§ 15.2), som åpner for at en begrenset mengde detaljhandel for dagligvarer kan etableres utenfor senterområdene, er å bidra til at innkjøp av dagligvarer kan skje nærmere der folk bor – uten bruk av bil. En utfordring med akkurat denne lokaliseringen er at tomten ligger i et veikryss langs E18. Dette kan bidra til at flere velger bil. På den annen side vurderes tomten å være godt egnet til dagligvareforretning fordi den ligger i et hjørne av trafikerte veier og avslutter boligområdet på en god måte. Samtidig er det kort vei til bussholdeplass og jernbanestasjon. Forslagsstiller har også løst plassering av bebyggelse og tilpasning av funksjoner på tomten på en god måte. Dessuten vurderer rådmannen at bebyggelsens arkitektoniske utforming tilpasser seg det historiske bygningsmiljøet i området. Viste fasadematerialer er sikret i planbestemmelsene. Rådmannen har foreslått begrensninger på tomten for å hindre eksponering til hovedveier ved at skilt bare skal henvende seg mot Stasjonsveien, som lokalvei. I tillegg skal mest mulig av eksisterende vegetasjon bevares. Det er heller ikke tillatt flaggstenger for å redusere eksponeringen og ta hensyn til det eldre bygningsmiljøet i området.

For å få flest mulig av kundene til å bruke andre fremkomstmidler enn bil, er tilgjengeligheten for parkering av bil strammet inn, mens parkeringsplasser for sykkel har fått en sentral plass. Det er også krevd plasser for blant annet lastesykler o.l. Det er ikke foreslått krav om ladepunkter fordi man ønsker at lading skal skje hjemme og ikke at stedet blir brukt som ladested alene.

Asker og Bærums handelstandsforening liker ikke forslaget om å tillate dagligvareforretning utenfor senterområdene og mener at en etablering vil svekke Sandvika som nærmeste senterområde. Rådmannen deler ikke bekymringen fra foreningen om at en etablering av detaljhandel for dagligvarer begrenset til 800 m<sup>2</sup> vil være vesentlig til skade for etablerte senterområder. Handelsanalysen trekker frem at det er underdekning av dagligvaretilbud i dette området sammenlignet med omsetningstall per innbygger i andre deler av Bærum. Videre viser handelsanalysen at det er god miljøpolitikk å etablere dagligvareforretning på stedet fordi dagligvaretilbud nær der folk bor forventes å gi mindre bilkjøring. Samtidig kan en etablering motvirke den økende netthandelen av dagligvarer. At tilbudene kommer i boligområdene gjør at kundene bruker mindre tid på handelen. Tidsbruk er i følge analysen avgjørende for om man velger å handle på nett eller i fysisk butikk. Dessuten kan området få en ny møteplass i og med at slike dagligvarebutikker ofte skaper slik plass i seg selv. Her vil man møte folk som bor i nabolaget og når det tilrettelegges for sitteplasser utenfor inngangen kan man enkelt slå av en prat.

Selv om området ikke utpeker seg som et fortetningsområde i kommunen, forventer kommunen en generell befolkningsvekst. Det har i de siste årene skjedd en betydelig deling av eiendommer i området. At store deler av området ikke har et dagligvaretilbud i gangavstand taler i seg selv for en etablering. Rådmannen mener at Sandvika ikke vil bli svekket som regionsenter av å etablere en ny dagligvareforretning på Blommenholm.

Handelstandsforeningen og de nærmeste naboene (7 husstander) mener også at avstandene til nærmeste dagligvareforretning ikke er lang. Avstander til nærmeste butikk i Sandvika er ca. 1,3 km og til butikk der Dragveien møter Kirkeveien er ca. 1,4 km. Rådmannen mener at slike avstander ikke er spesielt korte tatt i betraktning at man først og fremst ønsker gangavstand for kundene. Rådmannen vil påpeke at avstandene mellom dagligvarebutikker i denne delen av kommunen er jevnt over større enn det er i østre del av Bærum. Ut i fra alt det ovenfornevnte begrunnelser mener rådmannen at det er forsvarlig og ønskelig å styrke tilbudet til dagligvarer i lokalområdet.

Ideell plassering av dagligvareforretning burde ligge i direkte tilknytning til jernbanestasjon eller hyppig frekventert bussholdeplass. Likevel mener rådmannen at gangavstanden til Blommenholm stasjon og nærmeste bussholdeplass med ca. 200–300 meter, er akseptabel. Både stasjonen og holdeplassen betjenes normalt hvert 15. minutt i hver retning. Dette gjør at handelen til fots ved bruk av kollektivtilbud kan bli rimelig enkel.

#### *Bekymringer fra Blommenholm vel og nærmeste beboere*

Selv om de nærmeste naboene/gjenboerne har uttalt seg kritisk, velger rådmannen å anta at andre beboere i området som ikke har uttalt seg stiller seg nøytral til planinitiativet eller ønsker et styrket tilbud av dagligvarer i nærområdet. Rådmannen legger til grunn at Blommenholm vel representerer i hovedsak denne gruppen. Velet er skeptisk til etableringen, men rådmannen oppfatter at velet ikke er avvisende til prosjektet. Skepsisen går først og fremst på dagens trafikkbilde som velet mener er uoversiktlig og at en forretning kan forverre situasjonen og at antall konflikter øker. Rådmannen oppfatter Statens vegvesen å innrømme at trafikkforholdene nederst i Stasjonsveien er krevende å få til en tilfredsstillende løsning på grunn av mange kryss og faren for tilbakeblokkering. Til dette vil rådmannen vis til trafikkanalysen som foreslår tiltak for å forbedre situasjonen sammenlignet med dagens situasjon. Det legges opp til midtrabatt som kan fungere som «ventefelt» når bilister skal svinge til venstre. Dette vil øke fremkommeligheten og kan fungere som oppholdsareal for myke trafikanter som skal krysse veien. Samtidig legger planforslaget opp til bare 15 parkeringsplasser, som skal bidra til at mengde trafikk til butikken blir lavere enn det som er normalt. Rådmannen mener forslaget til endret kjøremønster i Stasjonsveien er det beste av de alternativene som har vært diskutert mellom forslagsstiller og Statens vegvesen. Kommunen er tilfreds med at Homans vei ikke foreslås stengt og at man fortsatt sikrer areal til sykkelfelt i Stasjonsveien. Kommunen forventer at plassering av gangfelt blir nøye vurdert slik at plasseringen blir mest mulig optimal for gående som skal krysse Stasjonsveien i og med at en butikk vil bli et nytt «målpunkt» i området.

Velet er også opptatt av å skjerme E18 for støy, støv og luftkvalitet slik eksisterende vegetasjon i begrenset grad gjør i dag. Rådmannen mener foreslått bebyggelse og kravet om å ta vare på den vegetasjonen som er mulig, ivaretar velets ønsker.

Gruppen av beboere som er sterkt kritiske mener at foreslått lokalisering er uegnet til formålet fordi en forretning skaper for mange ulemper, spesielt trafikale og særlige ulemper som påføres nærliggende eiendommer. Beboerne er spesielt redd for dårligere luftkvalitet, økt støy- og

støvplager og lukt fra forretningens avfallskonteinere. Beboerne er også opptatt av verneinteressene, som eldre bebyggelse på Nedre Blommenholm, Gamle Drammensvei og selve Sandviksåsen utgjør. Rådmannen mener at forslaget til utforming av ny bebyggelse langt på vei tar opp i seg hovedelementer som representerer bebyggelsen i form av stein og tre. Rådmannen mener at foreslått utforming fremstår med høy arkitektonisk kvalitet og kvalitet på materialer. Rådmannen har vært opptatt av å sikre dette i planens bestemmelser. Også strenge krav til belysning og virksomhetsskilt mener rådmannen er med på å dempe inntrykket av ny bebyggelse. Alt i alt mener rådmannen at de ulempene som beboerne har uttrykt bekymringer mot, langt på vei er fulgt opp slik at ulempene skal bli så små som mulig. Rådmannen mener planforslaget også kan være med på å forskjønne området sammenlignet med dagens situasjon.

Alternativ bruk av eiendommen til andre egnede formål vurderes å være få. Ett eksempel kan være bensin-/energistasjon, men dette vil trolig skape mer trafikk og være mindre attraktivt i nabolaget.

#### *Frisiktsoner på enkelte eiendommer*

Naboer har reagert på at deres eiendommer der Homans vei og Blommenholmveien møter Stasjonsveien får regulert inn frisiktzone på eiendommene. Til dette vil rådmannen opplyse at slik frisikt følger allerede av veiloven. Reguleringsplanen for Gamle Drammensvei (planID 2001037), der eiendommene inngår i, viser ikke slik regulert sone. Veimyndigheten foretrekker at slik frisikt blir regulert i arealplan for da blir denne sonen visualisert på en konkret måte og enklere for folk å forstå. I stedet for å regulere eiendommene på nytt med slik frisikt, anbefaler rådmannen å gjøre en endring av gjeldende reguleringsplan. Endringskart er vedlagt saken.

#### *Kommentarer til etablering av parkeringshus for sykkel på tak*

Rådmannen vil gi noen kommentarer til forslaget om et «sykkelhotell» på taket. Rådmannen synes ideen er interessant, men et slikt byggverk henger sammen med hvorvidt det blir etablert bussholdeplass på en nedgradert E18 i fremtiden. Uten en slik bussholdeplass vil det være liten mening i å etablere et parkeringsrom for sykler. I forslaget fremgår det ikke i hvilken form dette skal driftes og om det skal være i privat eller offentlig regi. Rådmannen er også usikker på hvor stor etterspørselen i tilfellet vil være. Parkering av sykler bør først og fremst tilrettelegges ved jernbane- eller t-banestasjoner. Rådmannen har derfor ikke stilt krav om at denne delen av forslaget må etableres, men en mulighet.

#### **Prosess/medvirkning**

Forslagsstiller har fulgt minimumskravene til medvirkning i plan- og bygningsloven. Nærmeste naboer, gjenboere og vel er varslet om planinitiativet per brev. Det samme er relevante myndigheter og interesseorganisasjoner. En gruppe naboer har gått sammen om en felles uttalelse til planinitiativet. Asker og Bærum handels- og servicebedrifters forening har også engasjert seg. Samtlige er kritisk til forslaget om å etablere dagligvareforretning på den aktuelle tomten. Alle uttalelsene ligger i sin helhet som vedlegg til saken. Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene fremgår av forslagsstillers planbeskrivelse. Rådmannens kommentarer fremgår av rådmannens vurderinger.

Forslagsstiller har hatt tett dialog med Statens vegvesen tidlig i planprosessen for å belyse trafikale problemstillinger og drøfting av trafikkanalyse. Kommunen har stilt i møtene med representant fra vei- og trafikkavdeling og reguleringsavdeling. Drøftingene har i hovedsak gått på å finne den beste trafikale løsningen som gir best trafikkavvikling. Statens vegvesen har ikke varslet innsigelse og aksepterer bruk av eiendommen til forretning med et salgsareal begrenset til 800 m<sup>2</sup> og

understreker at parkeringsdekningen bør være lav og forventer at dekningen følger foreslåtte nye parkeringsnormer i kommuneplan 2017–2035.

Planforslaget har vært sendt på intern høring til aktuelle tjenestesteder i kommunen for å innhente faglige synspunkter på forslaget. Rådmannen har hatt dialog om utforming av plankart og tilhørende planbestemmelser underveis i behandlingen av planforslaget. Forslaget som legges frem er omforent med forslagsstiller.

### **Økonomiske konsekvenser av beslutningene**

Et vedtak om å støtte planforslaget vil ikke påvirke kommunens økonomi. Krav om ombygging av Stasjonsveien med tilhørende kryss forutsettes dekket av tiltakshaver.

### **Beslutningspunkter**

I denne saken skal planutvalget ta stilling til om det private planforslaget skal fremmes og om det skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11. Etter en eventuell høringsperiode vil planutvalget behandle saken på nytt og gi sin innstilling til formannskapet som gir innstilling til kommunestyret for endelig vedtak.

### **Vedlegg:**

Plankart 1. gangs behandling - Blommenholmveien 2	3697210
Endringskart – reguleringsplan for Gamle Drammensvei, planID 2001037 – frisisiktsoner	3759735
Soldiagram	3736819
Nabomerknader - Sandvika Advokatkontor	3684043
Bestemmelser 1. gangs behandling - Blommenholmveien 2	3689925
Planbeskrivelse 25.09.17	3736801
Illustrasjonsplan revidert 25.09.17	3736802
Illustrasjon	3736817
Fasade sør og nord	3736816
Bruk av arealene	3736818
Håndtering av overvann	3736820
Snitt AA	3683992
Snitt BB	3683993
Handelsanalyse - Blommenholmveien 2 - detaljregulering	3685946
ROS-analyse	3683995
Trafikkanalyse	3683985
Naturrapport	3683984
Miljørapport grunnforhold	3683983
Geoteknisk rapport	3683996
Kommentarer fra Handelsstandsforeningen	3701851
Utvikling i detaljvarehandel i Asker og Bærum 2006 - 2016	3701852
Utvikling i detaljvarehandel i Asker og Bærum 2005-2015	3701854
Statens vegvesen - uttalelse	3684041
Trafikkanalyse møtereferat 19.08.2016	3683987
Trafikkanalyse møtereferat 09.02.2017	3683988
NVE - uttalelse	3683986
Ruter As - uttalelse	3684027
Fylkesmannen - uttalelse	3684028
Kystverket - uttalelse	3684029

Blommenholm vel - merknad	3684030
Notat - Asker og Bærums handels- og servicebedrifiers forening	3684034
Akershus Fylkeskommune - uttalelse	3684040
Hafslund Nett - uttalelse	3684042

## **Behandlingen i møtet 09.11.2017 Planutvalget**

### **Votering:**

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

### **Planutvalget-09.11.2017- 179/17:**

#### **Vedtak:**

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Blommenholmveien 2, planID 2015011, plankart dokument 3697210, og bestemmelser dokument 3689925, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.