

Bærum Kommune  
Postboks 700  
1304 Sandvika

Oslo, 08.01.2018

Deres referanse 15/137120 – 17/240059

## **Merknad til Blommenholmveien 2 – detaljregulering – Plan ID 2015011 (gbnr. 9/66).**

### Innledning

Vi viser til brev datert 15.11.2017, angående høring/offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Blommenholmveien 2, gbnr. 9/66. Høringsfristen er satt til 09.01.2018. Det inngis med dette merknader til detaljreguleringsplanen på vegne av Blommenholmveien 1 AS, som eier tilstøtende eiendom gbnr. 9/22.

Formålet til planområdet er å legge til rette for forretning med tilhørende anlegg.

Vi har følgende merknader:

- Det er ikke ønskelig at adkomsten til foreslått butikk legges over vår eiendom (annenmanns grunn).
- Det er ikke ønskelig at bygg plasseres som vist på plankartet og nærmere nabo-grense enn 4 meter.
- Det virker som om programmet med forretning med tilhørende anlegg og parkering er for stort for tomten.
- Det er påvist kvikkleire i grunnen, uten at vi kan se at konsekvensene av dette er nærmere utredet.

## **1. Adkomst over vår eiendom (annenmanns grunn)**

Vi mener at slik planforslaget er vist på tegningene (Blommenholmveien 2), vil dette begrense mulighetene på vår tomt siden naboeiendommen må benytte deler av vår tomt til adkomst for kunder og varelevering. Forslagsstiller har for øvrig ikke noen rett til å ha adkomst liggende over vår tomt per i dag, slik at adkomstrett vil måtte eksproprieres. Vår tomt er per i dag regulert til boligbebyggelse og veiformål. Dersom forslagsstiller får beslaglegge deler av tomten til vei, vil det redusere utviklingspotensialet til vår eiendom.

## **2. Plassering av bygg nær vår eiendomsgrense**

Bygget er plassert svært nær vår eiendomsgrense med varemottak og avfallshåndtering, som vil kunne skape støy og vond lukt. Selv om byggets plassering i utgangspunktet tilligger byggesaksbehandlingen, bør nærhet til nabogrensen i dette tilfellet tas hensyn til i planarbeidet siden planområdet fremstår som svært trangt. Vi kan ikke se at det i planprosessen er utredet eller redegjort for hvorvidt hensynene som plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd bygger på vil kunne ivaretas i planområdet, slik forslaget nå foreligger.

## **3. Planområdet, parkering og trafikk**

Som nevnt ovenfor fremstår planområdet som trangt, noe som etter vår mening også vil gjøre trafikksituasjonen innenfor planområdet vanskelig. Ved adkomsten er det bratt stigningsforhold som ikke er gunstig i forbindelse med inn- og utkjøring for store varebiler. Basert på illustrasjonsplanen ser det ut til at vogntog som skal levere varer må benytte kundeparkeringen for å manøvrere inn til varemottaket. Dette vil kunne føre til farlige trafikksituasjoner både for myke trafikanter og for biler som benytter kundeparkeringen. Hva gjelder myke trafikanter, økes risikoen for trafikkfarlige situasjoner ved at torget i planområdet foreslås etablert like ved siden av kundeparkeringen og tett trafikkert hovedvei. Vi kan ikke se at dette er kommentert eller redegjort for i planbeskrivelsen. Etter vår mening bør trafikkrisikoen utredes nærmere, jf. plan- og bygningsloven § 4-3.

For å få løst programmet med forretning og tilhørende anlegg og parkering har tiltakshaver også tatt seg til rette ut på kommunens areal i sydvest. Dette vil begrense muligheter for en god og romslig plassering av fremtidig gang- og sykkeladkomst langs Stasjonsveien.

## **4. Kvikkleire**

I den geotekniske datarapporten fra Multiconsult som ligger ved planforslaget, fremgår det at det er kvikkleire i grunnen innenfor planområdet. Kvikkleire blir som kjent svært ustabil dersom den overbelastes eller omrøres (eksempelvis ved graving).

Skadepotensialet ved kvikkleireras og –skred er stort. Vi kan ikke se at kvikkleireproblematikken er utredet i planprosessen. Vi antar at risikoen tilknyttet kvikkleiren i dette tilfellet er stor, tatt i betraktning at planområdet ligger svært tett inntil E18. Det bør utføres risiko- og sårbarhetsanalyse av kvikkleiren i planområdet, jf. plan- og bygningsloven § 4-3.

## **KONKLUSJON;**

**Det er ikke ønskelig at det anlegges forretning nærmere nabogrensen enn 4 m jf plan- og bygningsloven § 29-4, eller at adkomst til forretning for Blommenholmveien 2 legges over vår eiendom (gbnr. 9/22).**

**For øvrig kan det etter vår mening stilles spørsmålstegn ved hvorvidt sentrale risikofaktorer (trafikk og kvikkleire) innenfor planområdet er godt nok utredet.**

Med vennlig hilsen

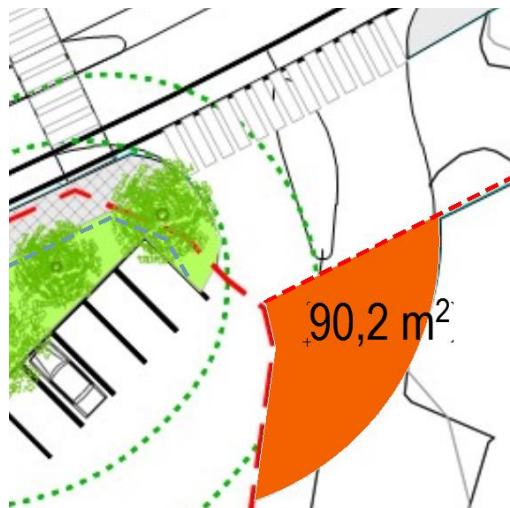
Frank Sulebakk  
Blommenholmveien 1 AS (REMA Etablering Midtre Østland AS)  
For gbnr. 9/22 i Blommenholmveien 1

Vedlegg 1: Illustrasjonsplan og plankart - foreslått adkomst for naboeiendommen Blommenholmveien 2, og gjeldende regulering for Blommenholmveien 1.

Vedlegg 2: Illustrasjonsplan av eiendomsgrensen med foreslått bebyggelse.

## Vedlegg 1

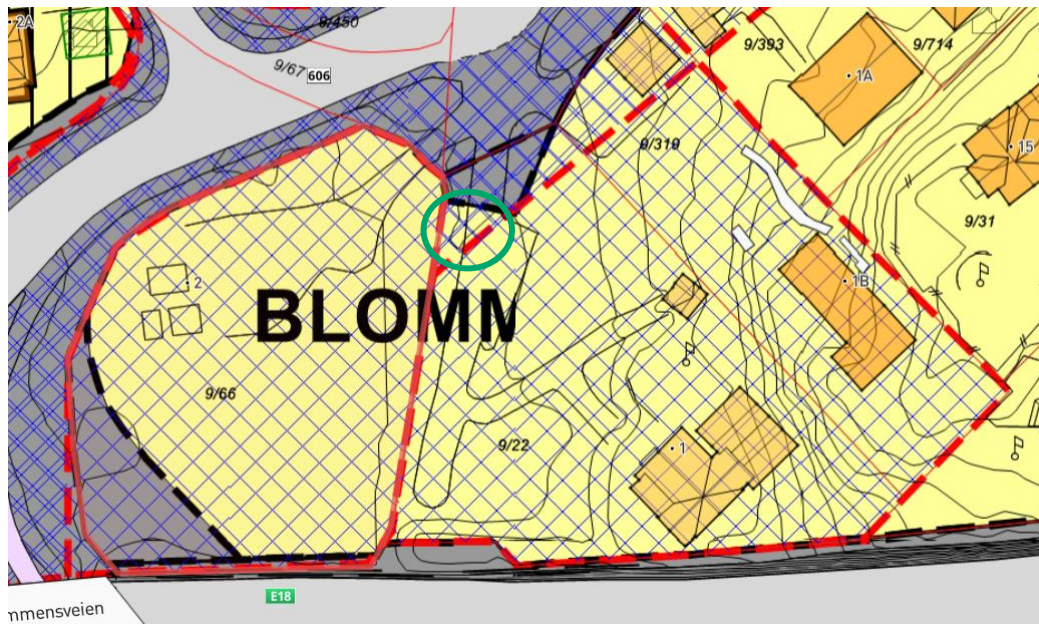
Illustrasjonsplanen til Blommenholmveien 2 gbnr. 9/66, (se figur 1 og 2), viser at det er inntegnet en adkomst som tar beslag av ca. 90 m<sup>2</sup> av tomten til Blommenholmveien 1, gbnr. 9/22. Det er ikke ønskelig. Fig.3 og 4 viser hhv gjeldende regulering og ny foreslått regulering.



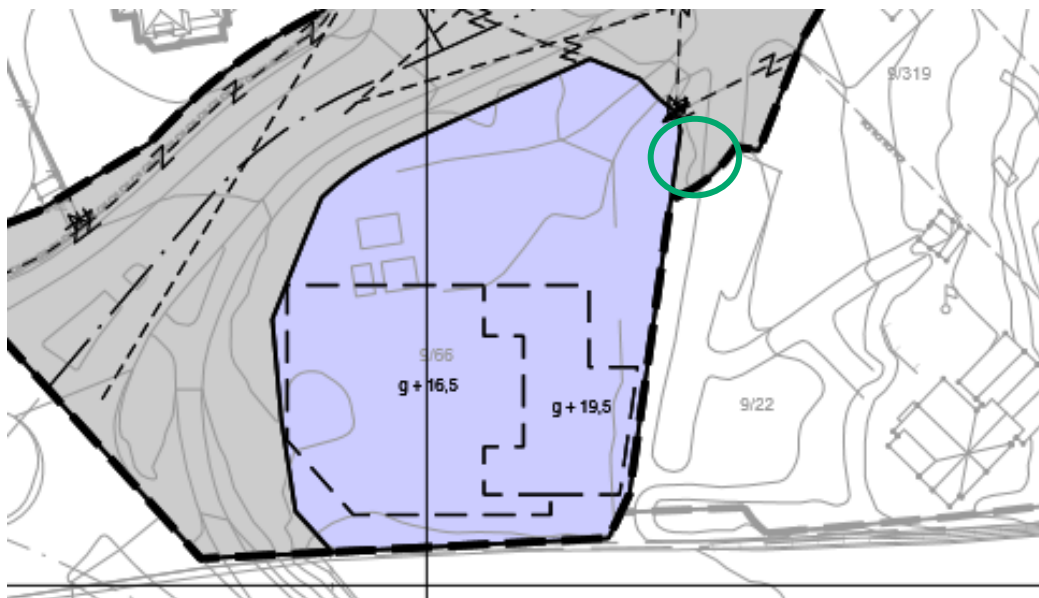
**Figur 1.** Arealet som er foreslått til adkomst over annenmanns grunn, er på dette bilde inntegnet med rød farge. Arealet er på ca. 90,2 m<sup>2</sup>.



**Figur 2.** Foreslått sporingskurve til varetransporten (grønnstiplet linje) med innkjøring fra syd. Ved innkjøring fra nord ser det ut til at det skal benyttes areal fra tomt i Blommenholmveien 1, gbnr.9/66 (se figur 1)



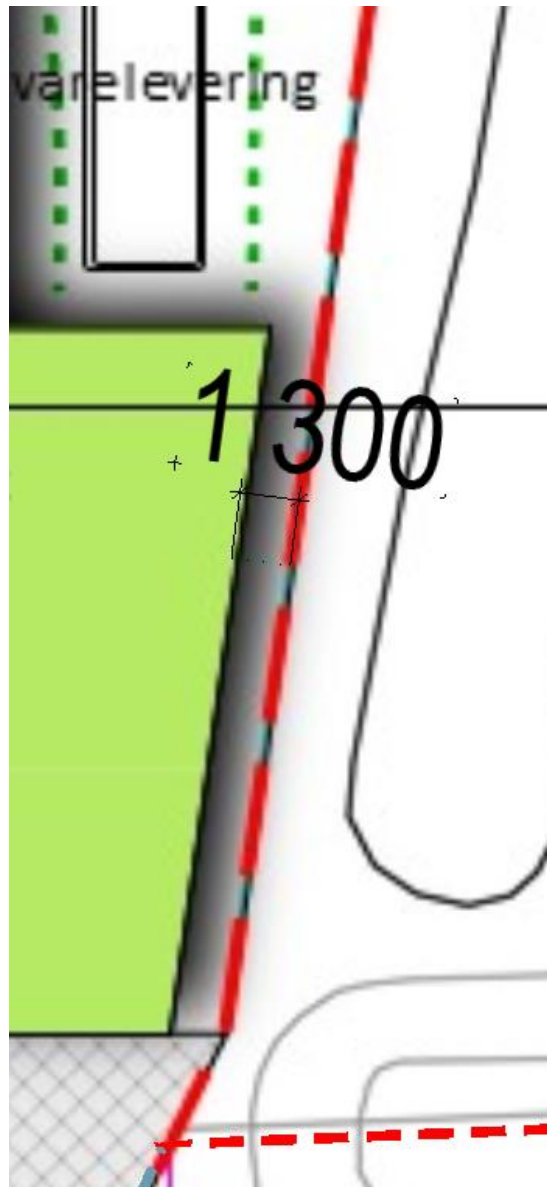
**Figur 3.** Gjeldende regulering for gbnr. 9/22 Blommenholmveien 1: Grønn ring viser nåværende arealformål - boligbebyggelse, som blir foreslått til adkomst for naboeiendommen (Blommenholmveien 2). Dette er ikke ønskelig.



**Figur 4.** Foreslått regulering (plankart) for gbnr. 9/66 Blommenholmveien 2: grønn ring viser at det er foreslått å omregulere annenmanns grunn gbnr. 9/22 Blommenholmveien 1, fra boligbebyggelse til veiformål. Dette er ikke ønskelig.

## Vedlegg 2

Illustrasjonsplanen viser at forretningsbygg/butikken til Blommenholmveien 2, gbnr. 9/66, er plassert nærmere nabogrensen enn 4 m. Dette er ikke ønskelig.



**Figur 5.** Utsnitt av Illustrasjonsplanen viser (med målsetting), byggets plassering nærmere nabogrensen enn 4 m.