

# Blommenholmveien 2

## Forslagsstillers mal for kommentarer til bemerkninger ved offentlig ettersyn

### Liste over bemerkninger

1. Statens vegvesen
2. Akershus fylkeskommune
3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus
4. Bærum kommune- Rådmannen
5. Bærum kommune- Vei og trafikk
6. Bærum kommune- Regulering
7. Bærum kommune- Forurensing og renovasjon
8. Bærum kommune- Natur og idrett
9. Bærum kommune- Vann og avløp
10. Bærum kommune- Blommenholm skole FAU
11. Bane NOR
12. Hafslund Nett
13. NVE
14. Mattilsynet
15. Ruter AS
16. Blommenholm vel
17. Nedre Ramstad vel
18. Asker og Bærum handels- og servicebedrifters forening
19. Rema 1000
20. Naboer- *Sandvika advokatkontor på vegne av naboer*
21. Naboer - *Alex Holst*
22. Naboer- *Thor Jan Holm*

### Bemerkninger

#### 1. Statens vegvesen

##### Sammendrag av bemerkninger:

Statens vegvesen fremmer innsigelse dersom ikke del av arealformål «forretning» som ligger innenfor området avsatt til «samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur» i kommuneplan for ny E18 Vestkorridoren, endres tilbake til formål «veg, offentlig.»

Statens vegvesen forutsetter at kun ett av reguleringsplanforslagene, Blommenholmveien 2 og Blommenholmveien 1 vedtas.

Statens vegvesen kommenterer videre trafikk-løsningene for adkomst osv. til butikken som er gjort i trafikkanalysen som følger planarbeidet. Statens vegvesen mener at det vises en akseptabel

løsning, men at det må innarbeides rekkefølgekrav i bestemmelsene som sikrer at det utarbeides en teknisk plan for ny adkomst/ kryss og trafikksikkerhet.

Det kommenteres også at kommunen må legge til grunn maksimalt 13 parkeringsplasser i tråd med p-norm i kommende kommuneplan.

#### Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Forslag til regulert løsning baserer seg på en lengre dialog med SVV. Kommuneplanens avsatte areal til trafikkformål baserer seg ikke på et konkret 'prosjekt'. Forslagstiller har derfor søkt å løse funksjonelle krav i sitt forslag. Rampeløsning til E-18 trasé integreres som gang-/sykkelvei i bygningen, og øker tilgjengeligheten til E-18-planet. Videre tenkes bygningens tak knyttet til rampesystemet. Dette muliggjør et større sykkelhotell på takflaten i bygningen, i tillegg til at takflaten tilgjengeliggjøres for nærmiljøet og kan gis en parkmessig utførelse. Det regulerte grepet søker å tilføre nærmiljøet økte kvaliteter ut over ren forretningsdrift.

Dersom SVV opprettholder sitt varsel om innsigelse, vil forslagstiller å justere prosjektet slik at det ikke er i konflikt med kommuneplanen.

Vedrørende etablering av butikk, mener forlagsstiller Blommenholmveien 2 er best egnet da denne eiendommen har begrensede alternative bruksmuligheter og er en naturlig avslutning av boligområdet.

Det tas til orientering at Statens vegvesen forutsetter at kun en butikk vedtas. Foreslåtte butikk i Blommenholmveien 2 vil være innenfor både kommuneplan og øvrige føringer så fremt kun denne vedtas.

Kommentar vedrørende rekkefølgekrav om teknisk plan tas til etterretning og innarbeides i bestemmelsene.

Antall parkeringsplasser er i tråd med avtalt antall med kommunen.

## **2. Akershus fylkeskommune**

#### Sammendrag av bemerkninger:

Fylkeskommunen kommenterer at de også har mottatt planforslag på naboeiendommen, og at det tidligere er varslet om mulig innsigelse dersom de to planforslagene samlet legger til rette for et handelsomfang som svekker Sandvika som handelssted.

Rådmannen har tidligere i plansaken uttalt at tomten kan være egnet til en mindre dagligvareforretning, men planforslaget må vurderes i samsvar med planforslag på naboeiendommen slik at det ikke åpnes for detaljhandel som vil være i strid med kommuneplanen.

Det kommenteres også at det er bebyggelse med verneverdi på naboeiendommen, samt andre steder i nærområdet. Fylkeskommunen skriver at ved etablering at et nytt forretningsbygg må konsekvensene for den verneverdige bebyggelsen vurderes.

Fylkesrådmannen forutsetter at kommunen kun vedtar en av planene, Blommenholmveien 2 eller Blommenholmveien 1.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Fylkeskommunens kommentarer om at kommunen kun må vedta en av planene, Blommenholmveien 2 eller Blommenholmveien 1, tas til orientering. Dette er opp til planmyndighetene.

Forslagstiller er av den oppfatning at planforslaget godt ivaretar den verneverdige bebyggelsen i nærområdet. Det er ingen verneverdig bebyggelse innenfor planområdet, og det legges opp til en butikk som er godt terrengtilpasset og diskre utformet som dermed ikke vil svekke nabolagsbebyggelses verdi.

Foreslåtte butikk i Blommenholmveien 2 vil være innenfor både kommuneplan og øvrige føringer så fremt kun denne vedtas.

### **3. Fylkesmannen i Oslo og Akershus**

Sammendrag av bemerkninger:

Fylkesmannen har ingen merknader til at reguleringsplanen legger opp til en dagligvareforretning innenfor planområdet, men påpeker at planen må ses i sammenheng med reguleringsforslag på naboeiendommen. Det kommenteres at kommunen ikke bør vedta to reguleringsplaner som åpner opp for detaljhandel i dette området. Det frarådes også at kommunen åpner for etablering av detaljhandel utover nærbutikk.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Det tas til orientering av Fylkesmannen mener at kommunen kun bør vedta ett av planforslagene Blommenholmveien 2 og Blommenholmveien 1. Det tas også til orientering at det ikke er ønskelig med etablering av forretning utover en nærbutikk. Dette er opp til planmyndighetene å vurdere.

Foreslåtte butikk i Blommenholmveien 2 vil være innenfor både kommuneplan og øvrige føringer, så fremt kun denne vedtas.

### **4. Bærum kommune - Rådmannen**

Sammendrag av bemerkninger:

Det kommenteres at kommunen har mulighet til å etablere en, kanskje to dagligvareforretninger av maks 800m2 butikkareal i området. To dagligvarebutikker på samme sted (Blommenholmveien) skaper et nærsenter og er derfor utelukket (og ikke i tråd med KP).

Det kommenteres videre at nærområdet markedsstrategisk er dominert av NorgesGruppen, og det stilles spørsmål ved om man for innbyggerne også skal bidra til et mangfold av leveranser.

Det vises også til forslagstillers likviditet m.m.

Kommunen har ambisjoner om å etablere forbildeprosjekter og klimakloke aktiviteter. Det kommenteres at de innsendte planforslagene nøye bør gjennomgås for å finne realitetene bak

klimatiltak i de innsendte planene og også å motivere aktørene til å strekke seg langt for å finne gode byggetekniske og organisatoriske løsninger for en etablering.

#### Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Rådmannen v/næringssjefens synspunkt om at nærområdet er dominert av NorgesGruppen er subjektivt og ikke i tråd med hvordan dagligmarkedet fungerer. Konkurransen mellom dagligvarekjedene er betydelig. Priskonkurransen er reell uavhengig av hvilken kjede Næringssjefen ønsker etablert. Næringssjefen unnlater å kommentere at KIWI er den kjeden i Norge som vokser raskest. Som tiltakshaver for et eiendomsprosjekt opplever vi det som et sunnhetstegn at forbruker søker til KIWI.

Tiltakshaver har lagt mye vekt på å etablere et kvalitativt godt prosjekt. Mye ressurser er benyttet i så måte. Det er prosjektert en miljøbutikk med en utforming og materialbruk som korresponderer med de tilliggende omgivelsene, samt planlagt for en rekke energitiltak. Dette er nærmere beskrevet i den innsendte planbeskrivelsen. Det kan henvises til en rekke referanseprosjekter.

### **5. Bærum kommune- Vei og trafikk**

#### Sammendrag av bemerkninger:

Vei og trafikk har ingen vesentlige merknader til planforslaget men nevner at det må vises frisisiklinjer i utkjøringen fra foreslått forretning, og at det forutsettes at bredde på fortau og sykkelfelt i Stasjonsveien opparbeides iht. gjeldende normaler.

#### Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Kommentarer vedr. frisisiklinjer og bredder på fortau og sykkelfelt tas til orientering.

### **6. Bærum kommune- Regulering**

#### Sammendrag av bemerkninger:

Kommunen ber om at antallet parkeringsplasser reduseres til 15.

#### Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Kommunens innspill tas til etterretning og antallet justeres til 15.

### **7. Bærum kommune- Forurensing og renovasjon**

#### Sammendrag av bemerkninger:

Det kommenteres at næring etablerers egne løsninger for renovasjon.

#### Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Kommentar tas til orientering.

### **8. Bærum kommune- Natur og idrett**

#### Sammendrag av bemerkninger:

Natur og idrett stiller seg negative til at almetreet på eiendommen forutsettes fjernet. Det bes om at planen omarbeides på en slik måte at treet kan bevares, alternativt flyttes.

Det kommenteres videre at gitt det skal være næring på tomten virker forslaget tilpasset området med en attraktiv fasadeutforming. Det ses også som positivt at det tilrettelegges for gående og syklende. To butikker fremstår for øvrig unødvendig.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Bemerkningen tas til orientering, og eksisterende vegetasjon med verdi vil søkes bevart dersom dette ikke er i konflikt med hovedetableringen. Randsonen av eiendommen mot offentlig vei vil bli høyverdig opparbeidet og beplantet med et samlet helhetsinntrykk som resultat. Tomt og bygning søkes samhandlet hvor det i bygningen vil bli benyttet naturlige materialer som natursten og treverk i fasade og grønne tak.

Øvrige kommentarer tas til orientering.

## **9. Bærum kommune- Vann og avløp**

Sammendrag av bemerkninger:

Vann- og avløp har avgitt to kommentarer. I den første skriver de at det må utarbeides en VA-plan som sørger for at tiltaket er dekket brannteknisk.

Det kommenteres også at hovedledningsanlegg må prosjekteres etter kommunens retningslinjer og at det i rekkefølgebestemmelsene bør være krav om at vann og avløp skal være ferdigstilt før tiltakene kan tas i bruk.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Det ble i etterkant av Vann- og avløps første uttalelse utarbeidet en VA-plan som ble oversendt kommunen. Vann- og avløp kom med en uttalelse til denne hvor de bekrefter at den er tilstrekkelig for detaljreguleringen.

Kommentarer vedr. prosjektering av hovedledningsnett tas til orientering, og vil bli en naturlig del av en byggesak.

## **10. Bærum kommune- Blommenholm skole FAU**

Sammendrag av bemerkninger:

FAU kommenterer at trafiksikkerhet er deres første prioritet. Deres uttalelse begrenser seg derfor til hvilket av alternativene som fremstår som minst risikofylte.

FAU mener at trafikkavviklingen slik den er skissert i planforslaget for Blommenholmveien 2 fremstår som den mest foretrukne.

FAU har ønsket videre at følgende tre tiltak tas med i reguleringsplanen:

- 40 sone forbi Blommenholm stasjon.
- At foreslåtte trafikkovergang med trafikkøy blir skiltet og opphøyet.
- Fartsdump i kombinasjon med rumlefelt i forkant av fotgjengerovergang.

De kommenteres også at en ytterligere forbedring vil være å bygge en trafikkøy i utkjøringen av Homans vei, samt at fortauet som går under togovergangen i Blommenholmveien ved Blommenholm skole forlenges ned til Stasjonsveien.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Forslagsstiller opplever det som positivt at FAU støtter dette planforslaget fremfor naboalternativet.

Øvrige kommentarer tas til orientering.

## **11. Bane NOR**

Sammendrag av bemerkninger:

Bane NOR har ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Tas til orientering.

## **12. Hafslund Nett**

Sammendrag av bemerkninger:

Hafslund nett kom ga en uttalelse ved varsel om oppstart av planarbeid. Nettselskapet er tilfredse med at tiltakshaver har imøtekommet deres innspill og har ingen ytterligere kommentarer.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Tas til orientering.

## **13. NVE**

Sammendrag av bemerkninger:

NVE har ikke hatt ressurser til å vurdere planen spesifikt, kommunen må derfor selv ta ansvar for de vurderinger og vedtak som fattes. Det vises til NVEs sjekklister for planarbeid.

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Det er utført en geoteknisk vurdering av Multiconsult. Ifm. denne er det utført prøveboringer og på grunnlag av disse gis anbefalinger om fundamentering av bygget. Dette vil bli fulgt opp videre i byggesak.

## **14. Mattilsynet**

Sammendrag av bemerkninger:

Mattilsynet har ingen merknader til planen

Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Tas til orientering.

## **15. Ruter AS**

#### Sammendrag av bemerkninger:

Ruter slutter seg til Rådmannens anbefaling om å vedta denne planen fremfor planforslaget på naboeiendommen.

#### Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Tas til orientering.

### **16. Blommenholm vel**

#### Sammendrag av bemerkninger:

Blommenholm Vel er fremdeles skeptisk til å regulere eiendommene Blommenholmveien 1/ 2 til formål som vil generere på-/avkjørsler tett ved et knutepunkt de anser som uoversiktlig.

BV kommenterer videre at de jobber for trygging av skoleveien til Blommenholm skole, og at det burde vært fortau i nederste del av Blommenholmveien.

Det er ønskelig at vegetasjonsskjermen mot E18 bevares.

For å bedre trafikksikkerheten ber BV om at det i tillegg til ombygging av Stasjonsveien gjøres følgende:

- 40 sone i Stasjonsveien fra rundkjøringen og forbi Blommenholm stasjon.
- Fartsdump et stykke etter innkjøringen fra rundkjøringen i Stasjonsveien.
- At den foreslåtte fotgjengerovergangen til butikken blir opphevet.

I tillegg bes det om at reklameskilt etc. ikke blir til sjenanse for de nærmeste naboene.

#### Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Ved en utbygging av Blommenholmveien 2 vil det som følge gjøres en ombygging av veiene i nærområdet som vil bidra til å styrke trafikksikkerheten.

Forslaget for utbedring av vei er utarbeidet i samarbeid med SVV og Bærum kommune.

Vedrørende trafikkdempende tiltak er forslagsstiller positive til dette, men anser dette som et forhold mellom SVV og Bærum kommune.

### **17. Nedre Ramstad vel**

#### Sammendrag av bemerkninger:

Velet støtter rådmannens konklusjon, og ber om at det tas hensyn til det trafikale bildet i området.

#### Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Tas til orientering.

Det trafikale bildet hensynstas og en utbygging av eiendommen vil medføre en ombygging av omkringliggende veinett, noe som vil medføre en mer oversiktlig trafikal situasjon.

### **18. Asker og Bærum handels- og servicebedrifters forening**

### Sammendrag av bemerkninger:

25.08.17:

Foreningen mener at en etablering av dagligvarehandel innenfor planområdet vil svekke Sandvikas styrke som handelsdestinasjon. De ber derfor kommunen avvise planforslaget.

30.10.17

Innspill til kommuneplanrulleringen- kommenteres ikke her.

06.11.17:

Det kommenteres at dagligvarer på nett sannsynligvis vil utkonkurrere tradisjonelle butikker på sikt. Foreningen mener det er sannsynlig at flere lokalbutikker på sikt vil bli nedlagt. Det stilles derfor spørsmål ved om det da er riktig å tilrettelegge for en forretning utenfor kommunens handelssentre.

09.01.18:

Foreningen mener at miljøargumentene i plansaken i liten grad vil realiseres pga. avstand til tog/ buss og pga. antallet parkeringsplasser det legges opp til.

De mener også at handelsanalysen som er utført ikke gir faglig godt nok grunnlag til å vedta omregulering. Foreningen er opptatt av god sentrumsutvikling og mener at forslaget ikke vil bidra til dette.

Det bes om at kommunen ser bort ifra handelsanalysene som er utført og ber om at kommunen utfører sin egen.

### Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Forslagsstiller viser til kommuneplanen som tillater etablering av lokal dagligvarehandel i tråd med planforslaget. Dette innebærer en desentralisering av handelsmønsteret og vil styrke lokalbutikken. Denne kan således i større grad basere seg på fotgjenger- og sykkeltrafikk. Forslagsstiller er av den oppfatning at butikken vil være et godt supplement for nærområdet, som gjør at folk i nærområdet ikke vil være nødt til å kjøre bil til Sandvika for å handle, som gir en negativ miljøeffekt.

At handel på nett vil utkonkurrere tradisjonelle butikker er spekulasjon, og kan ikke legges til grunn for reguleringen.

## **19. Rema 1000**

### Sammendrag av bemerkninger:

Rema 1000 er aktør på naboeiendommen, Blommenholmveien 1 og har følgende merknader:

- Det er ikke ønskelig at adkomsten til foreslåtte butikk legges over deres grunn.
- Det er ikke ønskelig at bygg plasseres som vist i plankartet og nærmere nabogrensen enn 4 meter.
- Det virker som om programmet med forretning med tilhørende anlegg er for stort for tomten.
- Det er påvist kvikkleire i grunnen, uten at de kan se at konsekvensene av dette er nærmere utredet.



### Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Ved etablering av en ny reguleringsplan for Blommenholmveien 2, skapes en sterkt forbedret situasjon for nærmiljøet.

Trafikkforholdene utbedres, og det etableres et ryddig avkjøringspunkt med merkede krysspunkter for fotgjengere. Eget fortau og sykkelvei opparbeides.

I dag ligger Blommenholmveien 2 som et 'sår' i nærmiljøet, og har kun en negativ påvirkning på dette. Ved etablering av forretning på eiendommen, heles tomten og opparbeides med høyverdig vegetasjon og et påkostet høyverdig miljøbygg.

Forslagsstiller mener de positive effektene av etableringen langt overskygger eventuelle negative konsekvenser, og mener derfor denne eiendommen er meget godt egnet for en etablering til nytte og forskjønnelse.

## **20. Naboer- *Sandvika advokatkontor på vegne av naboer***

### Sammendrag av bemerkninger:

Naboene har følgende innspill:

- Planen må ikke vedtas.
- Den foreslåtte etableringen av dagligvarebutikk vil drive kommunen i feil retning miljømessig pga. den økte lokale biltrafikken, med redusert fremkommelighet, økt miljøbelastning og større ulykkesrisiko som konsekvens.
- Det etterlyses en mer helhetlig vurdering fra kommunens side for disponering av tomtene i Blommenholmveien 2 og 1. I stedet for butikk foreslås innfartsparkering.
- Det kommenteres også at kommunen også må vurdere reguleringsplan i Sandviksveien 73- 75 i sammenheng med planene i Blommenholmveien 2 og 1.

Hvis planen/-e skulle vedtas understrekes behov for støyskjerming, reduksjon av hastighet til 40 km/t i området, at det legges inn et forhøyet gangfelt, at skilting ikke skal være opplyst, at skjermingsvegetasjonen mot E18 beholdes og at forslaget om separat inn og utkjøring for Blommenholmveien 2 vurderes på nytt.

### Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Det tas til orientering av naboene bak innspillet ikke ønsker planen, men forslagstiller er ikke enig i at planen vil drive kommunen i feil retning miljømessig. Alternativet til en nærbutikk vil i mange tilfeller være lengre kjøring til storsentrene. Det vises til kommuneplanen som åpner for nærbutikketableringen planforslaget legger opp til, nettopp for å sikre en mer desentralisert handelsstruktur som reduserer det generelle transportbehov.

Vedrørende støyskjerm mener forslagstiller dette ikke er aktuelt da utbygging av Blommenholmveien 2 kun i liten grad vil genere økt trafikk.

Foreslått nytt avkjøringspunkt plasseres på eksisterende avkjøringspunkt. Dette blir vesentlig forbedret fra dagens situasjon, og det blir ryddet opp i de trafikktekniske problemene. Den tekniske løsningen og utformingen er utarbeidet i samråd med SVV og Bærum kommune. Øvrige bemerkninger tas til orientering.

## **21. Naboer- *Alex Holst***

### Sammendrag av bemerkninger:

Det bemerkes at det ikke er ønskelig med butikk innenfor planområdet. Det argumenteres med økt trafikkbelastning og at det vil være lite sannsynlig at mange av kundene vil komme til fots.

Videre kommenteres det at planforslaget vil bidra til svekkelse av Sandvika.

### Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Det vises til trafikkanalysen som er utført og løsningene som presenteres der for å sikre en trafiksikker oppgradering av veinettet forbi planområdet.

Det vises også til utført handelsanalyse for kommentarer vedr. svekkelse av Sandvika som handelssted.

Øvrige bemerkninger tas til orientering.

## **22. Naboer- *Thor Jan Holm***

### Sammendrag av bemerkninger:

Det bemerkes at trafikken i nærområdet er økende, og at det ved etablering av en butikk vil gi ytterligere trafikale utfordringer. Rådmannen har uttalt at det bare er aktuelt med en butikk i nærområdet, dette må innebære at det ikke etableres bensinstasjon, gatekjøkken e.l. på nabotomten.

### Forslagsstillers kommentarer til bemerkninger:

Det vises til trafikkanalysen som er utført og løsningene som presenteres der for å sikre en trafiksikker oppgradering av veinettet forbi planområdet.

Bemerkning vedr. etablering på tomt som ikke blir butikk tas til orientering. Denne reguleringssaken drøfter ikke fremtidige muligheter for tomteutnyttelse. Dette er opp til planmyndighetene å vurdere.