

Bærum kommune  
Regulering  
[post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

Advokat Olav Føllesdal  
Advokat Kjetil Chr. Garder  
Advokat Andreas Møien

I kontorfellesskap:  
Advokat Gunnar Høverstad  
Advokat Frode S. Jørgensen

Deres ref.:

Vår ref.: 48560/5945

Sandvika: 09.01.2018

**REGULERINGSPLAN FOR BLOMMENHOLMVEIEN 1 – UTTALELSE VED  
OFFENTLIG ETTERSYN  
PLANID: 2017002**

Jeg representerer følgende naboer til reguleringsområdet:

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

Da oppstart av planarbeidet ble kunngjort avga jeg på vegne av naboene en sterkt negativ uttalelse. Reguleringsplanen er nå detaljtegnet og utredet og derfor også bedre opplyst. Planforslaget ligger ute til offentlig ettersyn frem til 9. januar 2018.

Som kjent mottok kommunen to planinitiativ, ett for Blommenholmveien 1 og ett for Blommenholmveien 2. Begge planforslagene gjaldt dagligvareforretning.

Planutvalget besluttet at begge planforslagene skulle legges ut til offentlig ettersyn. Dette var ikke i samsvar med rådmannens innstilling. Rådmannen innstilte på at Blommenholmveien 1 skulle avvises allerede før offentlig ettersyn. Vi antar at utvalget ved dette ikke signaliserte at begge planforslag burde godkjennes, men at utleggelse av begge skulle sikre likeverdighet i behandlingsfasen.

Blommenholmveien 1 er det forslaget som har nærkontakt med eksisterende boligbebyggelse og derfor medfører størst ulemper. Men begge forslag skal ha avkjørsel i samme T-kryss som plasseres midt mellom Blommenholmveien og Homans vei.

Rådmannen hadde flere viktige innvendinger mot Blommenholmveien 1. Rådmannen påpeker at forslaget medfører flytting av en SEFRAK registrert bygning som nå brukes til kontorer. Videre mener rådmannen at fotavtrykket av et bygg på 1000m<sup>2</sup> vil føre til for store terrenginngrep. Den interne trafikkløsningen er heller ikke god. Rådmannen nevner også opplevd sjenanse for nærmeste naboer.

Det virker også som om man har glemt at kontorvillaen som tenkes flyttet, også må ha parkering for ansatte. Dette kan ikke avfeies med Stortingets vedtak om at all trafikkøkning skal tas med kollektiv, sykkel eller gange. Det gjenstår å se om denne strategien i det hele tatt er gjennomførbar.

Når/hvis kontorvillaen flyttes vil dette ha betydning for aller nærmeste nabo. Planforslaget omfatter ikke tegninger som belyser dette.

### Trafikale følger

Hovedinnvendingen for mine klienter er den økte trafikken som etableringene fører med seg. Forestillingen om at få parkeringsplasser tvinger de handlende til å gå eller sykle, slår neppe til. Dagligvarer er både voluminøse og tunge. Få parkeringsplasser fører til flere «bomturer» med bil ved at man ikke finner parkering og må reise igjen. Dette fører til kaos inne på parkeringsplassen og kaos i avkjøringsområdet. Men også bomturer er turer.

Statens vegvesen var opprinnelig negativ til etableringene men nå virker det som om Statens vegvesen bare har engasjert seg i de konkrete kryssløsningene. Dette er en skuffende passiv holdning. Vi hadde forventet at Statens vegvesen hadde sett nærmere på de trafikale konsekvensene (fremkommelighet og trafikksikkerhet) av å etablere et komplekst plankryss ved innfallsporten til Blommenholm/Stasjonsveien med tilhørende dagligvareforretninger.

Mine parter oppfatter at trafikken i området allerede fra før er svært vanskelig både når det gjelder avvikling og forurensning. På grunn av oppstuvning og oppstart fra butikkavkjøringen vil motorduren forsterkes i forhold til trafikk som flyter. Motordur fra trailere som kommer med varer vil være gjennomtrengende. Nevnes skal også de vanlige følgene av trafikkøkning som støv og avgasser. Allerede i dag er støv og avgassplagen betydelig nederst i Stasjonsveien.

Det foreligger en trafikkanalyse utarbeidet av Multiconsult. Analysen er en videreføring av trafikkanalysen fra Rambøll som er utarbeidet for Blommenholmveien 2.

Fra Multiconsults trafikkanalyse merker en seg at beregnet turproduksjon bygger på en parkeringskapasitet på 15 p-plasser. (såvidt man skjønner aksepterer ikke kommunen flere plasser). Av «Prosam rapport 121» følger at gjennomsnittlig turproduksjon pr. 100 m<sup>2</sup> salgsareal krever 7,15 parkeringsplasser. For den planlagte butikken er man nede i 1,87 parkeringsplasser. Rambøll antar at 25 kjøretøy vil bli avvist som følge av mangel på parkering i makstimen.

På mine klienters vegne er det bare å konstatere at kommunen legger opp til en gedigen skivebom når det gjelder turproduksjon. Forhåpningen om at mange kunder skal komme gående eller syklende er tatt fullstendig ut av det blå.

Om kryssplasseringen viser Rambøll til Statens vegvesens Håndbok V121 som anbefaler minste avstand på 40 meter mellom plankryss. Med et nytt T-kryss blir avstanden 20 meter mellom alle kryssene. Det må derfor «vurderes» å sette ned fartsgrensen til 40 km/t, heter det. Formuleringen til Rambøll er en underdrivelse. Mine parter vil kreve at fartsgrensen senkes til 40 km/t dersom ett av forslagene skulle bli vedtatt. I tillegg kreves det forhøyet gangfelt som virkemiddel for å bedre trafikksikkerheten.

Det planlegges fotgjengerfelt og øyer mellom to av kryssene. Dette er vel og bra, men det er et kjent problem at bilister som skal svinge til venstre vil ha all sin oppmerksomhet mot høyre med fare for at man overser fotgjengere i feltet. I virkeligheten blir det 3 øyer og to fotgjengerfelt som fotgjengere, bilister og syklister må forholde seg til. De som skal svinge til venstre ut fra p-plassen må krysse to fotgjengerfelt samtidig med at de holder øye med trafikken fra høyre ned Stasjonsveien. Syklister på vei ned fortau/sykelsti på sørsiden av Stasjonsveien vil normalt ha stor fart på grunn av utforbakke. Når disse uforvarende møter biltrafikken ut/inn til p-plassen, vil dette med sikkerhet medføre bråbremses og fare for at syklisten «stuper». Dette gir et stort potensiale for ulykker med alvorlig personskaade.

I trafikkanalysen for Blommenholmveien 2 er det benyttet erfaringstall fra Kiwi i Dragveien når det gjelder bilbruk. Av vår uttalelse til Blommenholmveien 2 fremgår at disse erfaringstallene er lite relevante siden det tett blokkbebyggelse i området ved Dragveien. De samme innvendinger gjør seg gjeldende for Blommenholmveien 1.

Det er også sannsynlig at en butikk med så enkel og nær beliggenhet til E-18 vil tiltrekke seg kjørende kunder fra helt andre områder som vil handle på veien hjem fra jobb. Denne beliggenheten har ikke Kiwi i Dragveien og Sandvika, med alle sine rundkjøringer og bilkøer, er for utilgjengelig for den som har det travelt.

Kunder som kommer med bil ned Homans vei og Blommenholmveien og skal til butikken, vil få en utfordring når alle kjørefelt skal krysses, både gjennomgående felt og svingefelt.

### Frisiktslinjer

Et par av grunneierne nærmest Stasjonsveien mottok særskilt varsel om at planforslaget måtte påføres frisiktslinjer. Disse linjene skjære skalker av deres eiendommer. Det er uklart om frisiktslinjene bare er til «pynt» eller om det vil bli gjort eiendomsinngrep. De berørte grunneiere anser at et eventuelt eiendomsinngrep vil innebære en betydelig forringelse av eiendomsverdien og at dette er en direkte følge av reguleringsforslagene for Blommenholmveien 1 og Blommenholmveien 2.

### Behovet

Det er selvsagt opp til etablererne å vurdere kundegrunnlag og lønnsomhet. Fra mine klients ståsted eksisterer det ikke noe behov for ny dagligvarebutikk. Asker og Bærum Handels- og servicebedrifters forening er tydelig på at behovet ikke eksisterer og at Sandvika som sentrum vil tape omsetning. Foreningen uttaler at det ikke bør etableres dagligvareforretninger i sentrummenes «forgårder» langs hovedveisystemet. Mine parter slutter seg til dette.

Det legges ved et tankevekkende skriv fra Alex Holst i Homans vei 21 som er avgitt til vellet, men som fortjener oppmerksomhet i saken.

Konklusjon

Reguleringsplan for Blommenholmveien 1 må ikke vedtas.

Med hilsen

  
Frode S. Jørgensen  
advokat

Vedlegg:

Skriv fra Alex Holst til Blommenholm vel