

Bærum kommune
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Vår saksbehandler
Charlott Sandor Johansen

Vår dato
16.01.2018

Vår referanse (oppgis ved svar)
2017/2229-7/191201/2017 EMNE L12

Telefon
22 05 56 80

Deres dato
14.11.2017

Deres referanse
15/155516

Bærum kommune - Reguleringsplan - Blommenholmveien 1 og 1B - Uttalelse til offentlig ettersyn

Det vises til kommunens oversendelse datert 14.11.2017 av reguleringsplan til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Området er i dag uregulert, og er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for 2015-2030.

Formålet med planen er å regulere området for etablering av dagligvareforretning på to tomter som i dag er bebygget med to villaer. En eksisterende villa foreslås flyttet og endret bruksformål til kontor og andre eksisterende villa foreslås revet.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen viser til uttalelse datert 03.03.2017 til varsel om igangsatt reguleringsarbeid for området, og har følgende merknader til planforslaget:

Tidligere saksbehandling

Fylkesrådmannen har også mottatt forslag til reguleringsplan for etablering av ytterligere en dagligvareforretning på naboeiendommen med adresse Blommenholmveien 2. I kommuneplanens arealdel bestemmelser § 15.2 tillates detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal i områder for boligbebyggelse. I uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplanen for Blommenholmveien 2, datert 06.04.2017, varslet fylkesrådmannen at man ville vurdere å legge planforslaget/planforslagene fram for fylkesutvalget med forslag om innsigelse dersom de to planarbeidene samlet legger til rette for et handelsomfang som svekker Sandvika som handelssted.

Handel, service og senterstruktur

Til varsel om planoppstart uttalte fylkesrådmannen at det er i samsvar med føringer i fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur å legge til rette for et godt handels og tjenestetilbud innen rimelig avstand fra der folk bor. Det er samtidig viktig at tilbudet tilpasses det naturlige handelsområdet. Forslagsstiller har fått gjennomført en handelsanalyse som viser at en dagligvareforretning utenfor Sandvika sentrum ikke vil svekke handelsgrunnlaget til nærliggende prioriterte byer og tettsteder. Innenfor en radius på 750 meter fra utpekt tomt bor det cirka 2900 personer. En dagligvareforretning, med mål om å betjene nærområdet, vil begrense behovet for bilbruk, og vil heller ikke være i konkurranse med Sandvika som regional by.

I Bærums kommuneplan og i regional plan for areal og transport nevnes det at handel og tjenester skal skje først og fremst i kommunens utpekte senterområder. I kommuneplanens bestemmelser § 15.2 står følgende: «Handel. Detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse. Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke.» I rådmannens forslag til vedtak for Blommenholmveien 2, datert 27.10.2017, nevnes det at det ble konkludert i vurdering av kommuneplanen 2015-2030 at tomten i liten grad er egnet til boligformål fordi støynivået og luftforurensing er høy. Rådmannen foreslo den gang at tomten kan være egnet til en mindre dagligvareforretning. Fylkesrådmannen anser denne vurderingen av støynivået og luftforurensingen som gjeldende også for tomten for Blommenholmveien 1 og 1B. Forslaget om etablering av en dagligvareforretning i dette nærområdet er vurdert å ikke være i direkte strid Bærum kommuneplan.

Reguleringsplanen for Blommenholmveien 1 og 1B må imidlertid vurderes i sammenheng med forslaget til detaljregulering for Blommenholmveien 2. To reguleringsplaner som åpner opp for detaljhandel i dette området vil være i strid både med kommuneplanen og de regionale planene. Dette vil øke handelsomlandet og genere økt bilkjøring til området. To dagligvareforretninger på maks 800 m² vil tilsa et salgsareal på 1600 m² «vegg i vegg» og innebærer et dobbelt så stort salgsareal ensomkommuneplanen tillater.

Forhold til fylkesvei

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

Automatiske fredete kulturminner

Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til automatiske fredete kulturminner.

Nyere tids kulturminner

Blommenholmveien 1 inngår i et verdifullt kulturmiljø i Bærums kommunedelplan for kulturminner, med eldre villabebyggelse fra slutten av 1800-tallet / begynnelsen av 1900-tallet. I Blommenholmveien 1 er det et SEFRAK-registrert bygg som ble oppført i 1908. Bygningen skal ha vært stasjonsmesterbolig til Blommenholm stasjon. Bygningen har bevart opprinnelige detaljer og har klare trekk fra sen sveitserstil, men har også nyere tilbygg fra 1972 og 1987. Villaen fremstår i dag som dårlig vedlikeholdt, men fylkeskommunen uttalte til varselet at det trolig vil være mulig å tilbakeføre den til sin opprinnelige utforming, slik at den kan bevares som en verdifull del av det gamle villastrøket. I planforslaget ønskes bygningens tilstand vurdert, og om mulig å flytte den noe lenger vestover.

Dersom bygningen ikke kan istandsettes og bevares der den er, vurderer fylkesrådmannen det som positivt at den flyttes noe lenger vest, slik at stedets historie og kulturmiljø i større grad ivaretas. Når det gjelder et mulig nytt forretningsbygg bør konsekvensene for den verneverdige bebyggelsen vurderes. Vi anbefaler at planforslaget ses i sammenheng med planforslaget for Blommenholmveien 2, som også foreslås regulert til forretningsvirksomhet. Vi er bekymret for virkningen av to forretningsbygg inntil hverandre, og for at dette kan bli dominerende og uheldig i det gamle villamiljøet.

Konklusjon

Fylkesrådmannen vurderer at planforslaget for Blommenholmveien 1 og 1B isolert sett er i tråd med kommuneplanen og de regionale planene. Men vurdert sammen med planforslaget på nabotomten er planene samlet i konflikt med fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur, regional plan for areal og transport og Bærum kommuneplan. Fylkesrådmannen

mener det er forsvarlig å legge til rette for en dagligvareforretning i området, slik også kommunes administrasjonen anbefaler, men det forutsetter at kommunen ser reguleringsplanen for Blommenholmveien 1 og 1B og reguleringsplanen for Blommenholmveien 2 under ett og tillater kun én dagligvarebutikk. Fylkesrådmannen forutsetter derfor at Bærum kommune kun vedtar en av planene. Bærum må selv beslutte hvilken plan de ønsker å vedta. **Dersom kommunen velger å vedta begge planene vil dette bli påklaget. Fylkesrådmannen fraråder dette, og ber om å få oversendt vedtak i sakene så snart det foreligger.**

Med vennlig hilsen

Charlott Sandor Johansen
rådgiver plan

Ingeborg Hvidsten
rådgiver nyere tids kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Statens vegvesen Region øst, Fylkesmannen i Oslo og Akershus,
Ruter AS

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger: charlott.sandor.johansen@afk.no, 22 05 56 80

Automatisk fredete kulturminner: malin.tromborg@afk.no, 22 05 50 11

Nyere tids kulturminner: ingeborg.hvidsten@afk.no, 22 05 56 71