



Dato: 02.10.2018 Arkivkode: GBR-9/22, N-515.2, PLANID-2017002, GBR-9/319 Bilag nr: Arkivsak ID: 15/155516 J.post ID: 18/187912  
Saksbehandler: Anette Rudshaug  
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	11.10.2018	171/18
Formannskapet	06.11.2018	185/18
Formannskapet	29.01.2019	019/19
Kommunestyret	06.02.2019	002/19

## Blommenholmveien 1 og 1 B - detaljregulering - 2. gangs behandling

### Formannskapet-29.01.2019- 019/19

**Innstilling:**

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Blommenholmveien 1 og 1 B, planID 2017002, plankart dokument 4139378 og bestemmelser, dokument 4139368, vedtas ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

### Formannskapet-06.11.2018- 185/18

**Vedtak:**

Saken utsettes i påvente av behandling av sak Sandviksveien 73-75, som bør ses i sammenheng med Blommenholmveien 1 og 1 B og Blommenholmveien 2.

### Planutvalget-11.10.2018- 171/18

**Innstilling:**

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Blommenholmveien 1 og 1 B, planID 2017002, plankart dokument 4139378 og bestemmelser, dokument 4139368, vedtas ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

### Planutvalget-11.10.2018-171/18

**Innstilling:**

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Blommenholmveien 1 og 1 B, planID 2017002, plankart dokument 4139378 og bestemmelser, dokument 4139368, vedtas ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

**Rådmannens forslag til vedtak:**

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Blommenholmveien 1 og 1 B, planID 2017002, plankart dokument 4139378 og bestemmelser, dokument 4139368, vedtas ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.



## **SAKEN I KORTE TREKK**

### **Kort om planforslaget**

Planforslaget er sendt inn av Link Arkitektur AS på vegne av REMA Etablering Norge AS. Forslaget går ut på å etablere dagligvareforretning på to tomter som i dag er bebygd med to villaer. Eksisterende sveitservilla foreslås flyttet og endret bruk til kontorformål. Den andre villaen foreslås revet. Butikkens størrelse er oppgitt til ca. 1 000 m<sup>2</sup>, med et salgsareal på 800 m<sup>2</sup>. Forslagsstillers markedsoversikt tilsier et stort marked for nærbutikk på Blommenholm. Forslagsstiller mener at en ny dagligvareforretning vil gjøre at flere går og sykler til butikken fordi de får kortere avstand til slikt tilbud.

Varelevering, parkering og inngangsparti er separert for å redusere konflikter mellom myke og harde trafikanter. Et torg foreslås ved inngangen. Åpen overvannshåndtering med «regnbed», sedumtak og andre fordrøyningsarealer skal fange opp vann på eiendommen. Forslaget legger opp til en parkering innenfor gjeldende kommuneplan.

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

### **Andre pågående planarbeider for dagligvareforretninger**

Kommunen har også mottatt forslag om etablering av dagligvareforretning på naboeiendommen med adresse Blommenholmveien 2.

Dette forslaget behandles som egen sak, jf. arkivsakID 15/137120.

Rådmannen har vært tydelig på at det bare er aktuelt å anbefale én forretning på stedet.

Samtidig pågår det et planarbeid med sikte på å foreslå endret bruk av bebyggelsen i Sandviksveien 73–75 (mer kjent som Motorpool) til dagligvareforretning. Denne eiendommen ligger i underkant av 1 kilometer fra Blommenholmkrysset målt i gangavstand. Dette planforslaget lå ute til offentlig ettersyn med høringsfrist 15. september 2018 og forventes fremmet til sluttbehandling i løpet av høsten.

### **Prosess/medvirkning og uttalelser**

Forslagsstiller og kommunen har fulgt minimumskravene til medvirkning i plan- og bygningsloven. Nærmeste naboer, gjenboere, vel og Blommenholm skoles FAU er varslet 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 sterkt. Handelsstandsforeningen og de nærmeste beboerne er kritiske til forslaget om å etablere dagligvareforretning på den aktuelle tomten. Flere overordnede myndigheter har innsigelse hvis kommunen vedtar begge forslagene.

Av de høringspartene som har uttalt seg om hvilken alternativ lokalisering som er foretrukket, er det et flertall som foretrekker forslaget i Blommenholmveien 2 fremfor forslaget i Blommenholmveien 1/1 B. Nærmeste naboer er mer kritisk til dette forslaget fordi det har mer nærkontakt med eksisterende boligbebyggelse og dermed større ulemper for naboene. For øvrig har naboer og vel de samme innvendigene til begge forslagene når det gjelder trafikale følger og behovet for butikk.

Alle uttalelsene ligger i sin helhet som vedlegg til saken. Forslagsstillers kommentarer til uttalelsene og sammendrag av disse fremgår i eget dokument. Rådmannens kommentarer fremgår av rådmannens vurderinger.

Forslagsstiller har hatt dialog med Statens vegvesen i planprosessen for å belyse trafikale problemstillinger og drøfting av trafikkanalyse. Kommunen har stilt i møte 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 parkeringsnormen i kommuneplan 2017–2035.

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

Forslaget som legges frem er omforent med forslagsstiller.

### **Rådmannens vurdering**

#### *Forholdet til kommuneplanen*

Kommuneplanen åpner for at det kan etableres dagligvareforretninger med et salgsareal på inntil 800 m<sup>2</sup> i boligområder som ikke har et slikt tilbud i dag, jf. § 15.2.

Bestemmelsen i kommuneplanen er en «kan-bestemmelse» og et hvert forslag må vurderes konkret.

Å endre bruk av villa til kontorformål er i utgangspunktet ikke i samsvar med kommuneplanen. Omfanget av kontor er imidlertid lite og støysituasjonen innebærer at tomten ikke er velegnet til boligformål. Rådmannen har derfor ikke sterke innvendinger til en slik bruk. På den annen side ønsker rådmannen primært at en verneverdig bygning beholder opprinnelig funksjon og bevares på samme sted så langt det er mulig.

#### *To alternative forslag til etablering av dagligvareforretning på samme sted*

Kommunen har mottatt to planforslag med ønske om å regulere til dagligvareforretning på tilnærmet samme sted. Det sentrale spørsmålet er hvorvidt kommunen skal anbefale forslag om å legge til rette for dagligvareforretning i dette strøket. I tilfellet ja, hvilket av de alternative forslagene er best egnet?

Rådmannen legger til grunn forslagsstillers markedsoversikt som viser at det er et marked for nærbutikk i området basert på avstander til lignende tilbud, inntektsgrunnlag, demografi, andel sysselsatte og befolkningsgrunnlag. Innenfor en radius på 750 meter fra en fremtidig forretning bor det nesten 3 000 personer. Rådmannen er tydelig på at det er uaktuelt å anbefale to dagligvareforretninger «vegg i vegg», men er åpen for etablering av dagligvaretilbud så lenge man forholder seg til kommuneplanens bestemmelse om maksimalt 800 m<sup>2</sup> salgsareal og følger parkeringsnorm i forslag til revidert kommuneplan. Rådmannen anbefaler å styrke det lokale tilbudet av dagligvarer på Blommenholm og mener at en etablering her ikke vil konkurrere vesentlig med senterområdene. Akershus fylkeskommune, som skal ivareta handel og service i et regionalt perspektiv, mener heller ikke at en etablering av én dagligvareforretning på 800 m<sup>2</sup> salgsareal vil svekke Sandvika som handelssentrum i vesentlig grad.

#### *Hvorfor anbefaler ikke rådmannen planforslaget?*

På flere områder skiller ikke forslagene seg i vesentlig grad fra hverandre. Etter sist politisk behandling har forslagsstiller bearbeidet planforslaget som svar på innvendingene rådmannen hadde til forslaget da det ble behandlet første gang og uttalelsene som er kommet under høringen.

Isolert sett anses prosjektet gjennomførbart og har et vesentlige bedre plangrep sammenlignet med det som ble fremmet til 1. gangs behandling.

Ny forretningsbebyggelse underordner seg omgivelsene i større grad og er vesentlig bedre tilpasset tomten. Det samme er organiseringen av varelevering og parkering spesielt med hensyn til fotgjengere og syklistene. Dessuten er rådmannen mer overbevist denne gang over at flytting av villaen er gjennomførbar etter utførte undersøkelser og dialog med ekspertise på bygningsvern. Kulturminnet blir også fremhevet og gjort mer synlig fra Stasjonsveien. I tillegg skal bygningen tilbakeføres mest mulig til opprinnelig form og uttrykk. Det er også positivt at «flytte-/ restaureringsprosjektet» er meldt inn til Akershus bygningsvernsenter som kursobjekt ved en eventuell restaurering av villaen. Forslaget til overvannshåndtering er også forbedret.

Selv om planforslaget er vesentlig forbedret opprettholder rådmannen likevel sin anbefalingen om ikke å fremme dette planforslaget.

Det avgjørende momentet som gjør at planforslaget ikke fremstår like godt sammenlignet med planforslaget på nabotomten er selve tomtens beliggenhet. Ved valg av lomt for ny

dagligvarebutikk i strøket har rådmannen lagt vekt på at «hjørnetomten» nærmest krysset Stasjonsveien/Sandviksveien som er omsluttet av trafikkerte veier er den som er best egnet. Dette alternativet tar mest hensyn til nabobebyggelse, kulturminneinteresser, naturverdier og terrengforhold.

Statens vegvesen har også underveis i planleggingen vært opptatt av hvilken bruk som vil - eller kan komme på «hjørnetomten» hvis denne tomten ikke blir valgt. Det er vanskelig for rådmannen å peke på hvilken konkret bruk denne tomten i tilfellet bør ha. Dette taler også for å velge denne tomten til dagligvareforretning.

Rådmannen avviser ikke muligheten for å flytte på den verneverdige bebyggelsen, slik forslagsstiller foreslår, men rådmannen mener ideelt sett at man bør beholde plasseringen av den verneverdige bebyggelsen og tilbakeføre denne til opprinnelig utseende. Flytting av bebyggelse er i seg selv uheldig for et kulturminne både på grunn av den fysiske påkjeningen en flytting innebærer og for formidlingsverdien i ettertid. Hvis det finnes alternativer til å flytte bygningen – slik det er i dette tilfellet – taler det imot forslaget. Rådmannen understreker at hele området generelt er preget av høy tetthet av verneverdig bygningsmiljø siden området rundt Blommenholm stasjon og langs Gamle Drammensvei representerer et eldre villastrøk i stort omfang. Dette har betydning for begge planforslagene og krever god tilpasning.

Bebyggelsen ligger tettere på eksisterende bebyggelse og opplevd sjenanse for nærmeste naboer vurderes å bli større enn for tomtealternativet i og med at området ikke er like fullt omringet av veier og dermed vil tålegrensen være mindre for naboene.

Rådmannen vil likevel trekke frem sider ved planforslaget som er positive fremfor det andre alternativet. For det første er eksponeringen mot hovedveisystemet vesentlig mindre fordi tomten ikke ligger i direkte tilknytningen til hovedveikryss for E18, men henvender seg til Sandviksveien som er en lokal vei. Når målet er at en butikk først og fremst skal være en lokalbutikk der flest mulig av kundene skal komme til fots, sykkel eller ved bruk av buss eller bane, er det utfordrende hvis lokaliseringen er lett tilgjengelig med bil. Denne utfordringen er kompensert med bruk av reguleringstekniske virkemidler ved å begrense antall parkeringsplasser for bil og ikke tillate skilt, flaggstenger eller andre eksponeringsmidler som vil gjøre forretningen synlig for trafikken på hovedveien. Rådmannen vil påpeke at eksisterende E18 er planlagt nedgradert siden E18 er planlagt i tunnel på denne strekningen. Da blir området ikke i like stor grad eksponert for hovedveisystemet. Dette og de avbøtende tiltakene har gjort at rådmannen kan forsvare lokaliseringen av det andre forslaget.

Rådmannen vil også trekke frem at arealet utenfor inngangspartiet kan være mer attraktivt som møteplass fordi torgarealet vurderes å bli mer skjermet fra støy og trafikk enn i det andre alternativet. Dette og de andre positive sidene med planforslaget har likevel ikke vært tungtveiende nok til at rådmannen har valgt å anbefale dette alternativet.

### **Økonomiske konsekvenser av beslutningene**

Et eventuelt 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 det tas stilling til om det private planforslaget skal vedtas eller ikke. Rådmannen anbefaler at planforslaget ikke vedtas.

Vedlegg:

Plankart 2. gangs behandling - Blommenholmveien 1 og 1 B	4139378
Bestemmelser 2. gangs behandling - Blommenholmveien 1 og 1 B	4139368
Planbeskrivelse	4005134
Landskapsplan/illustrasjonsplan	4005004
Illustrasjon sett fra Sandviksveien	4004980
Illustrasjon sett fra innsiden av butikken	4004981
Foreslått utvikling i Blommenholmveien 1 og 1 B	4005003
Bruk av arealer	4005005
Overvannshåndtering	4005008
Snitt A–A	4005009
Snitt B–B	4005010
Fasadeoppriss, terrengtilpasning og materialer	4005013
Flyttemetode av eksisterende bebyggelse av Nordic Crane Engineering	4005014
Inspirasjon og forslag til materialer	4005015
Handel, historie og nærmiljø	4005017
Fotoer fra befarig 05.02.2018 med Museene i Akershus, Akershus bygningsvernsenter	4005018
3D-modell	4005153
Forslag til beplantning	4005022
Handelsanalyse - markedsoversikt Blommenholmveien 1, 0,5 km	3665564
Markedsoversikt Blommenholmveien 1, 0,75 km	3665590
Markedsoversikt Blommenholmveien 1, 1 km	3665591
Fagrappport - kulturminner og kulturmiljø	3665551
Naturfaglige registreringer - §§8-12	3665552
Vurdering av VA og overvann	3665559
Forslag VAO plan med fordrøyning og regnbed	3665562
VAO plan	3665560
Geoteknisk rapport	3665563
Trafikkanalyse notat	3665558
Trafikkanalyse B01	3665554
Trafikkanalyse C01	3665555
Trafikkanalyse D01	3665556
Trafikkanalyse D02	3665557
Trafikkanalyse D03	3665553
Uttalelse fra Statens vegvesen	3867399
Uttalelse fra Akershus fylkeskommune	3866730
Uttalelse fra Nedre Ramstad Vel	3858372
Uttalelse fra naboer	3858310
Vedlegg fra Alex Holst	3858312
Blommenholm Vel - uttalelse	3857931
Uttalelse fra Asker og Bærum handels- og servicebedrifters forening	3857886
Uttalelse fra FAU og samarbeidsutvalget ved Blommenholm skole	3856792
Uttalelse fra NVE	3848156
Ruter AS - uttalelse	3844239
Fylkesmannen i Oslo og Akershus - uttalelse	3843204
Bane NOR SF - uttalelse	3829162

Hafslund nett - uttalelse  
Uttalelse fra grunneiergruppen på Høvik

3814311  
4165180

### **Behandlingen i møtet 29.01.2019 Formannskapet**

Sakene 019, 020 og 021/19 ble åpnet for samtidig behandling.

#### **Votering:**

Innstillingen ble vedtatt mot 1 stemme (Frp).

### **Formannskapet-29.01.2019- 019/19:**

#### **Innstilling:**

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Blommenholmveien 1 og 1 B, planID 2017002, plankart dokument 4139378 og bestemmelser, dokument 4139368, vedtas ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

### **Behandlingen i møtet 06.11.2018 Formannskapet**

#### **Forslag fremmet av Lisbeth Hammer Krog, H**

Saken utsettes i påvente av behandling av sak Sandviksveien 73-75, som bør ses i sammenheng med Blommenholmveien 1 og 1 B og Blommenholmveien 2.

#### **Votering:**

Ordførerens utsettelsesforslag ble enstemmig vedtatt.

### **Formannskapet-06.11.2018- 185/18:**

#### **Vedtak:**

Saken utsettes i påvente av behandling av sak Sandviksveien 73-75, som bør ses i sammenheng med Blommenholmveien 1 og 1 B og Blommenholmveien 2.

### **Behandlingen i møtet 11.10.2018 Planutvalget**

#### **Votering:**

Rådmannens forslag ble vedtatt med 4 mot 1 stemmer (Frp)

### **Planutvalget-11.10.2018- 171/18:**

#### **Innstilling:**

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Blommenholmveien 1 og 1 B, planID 2017002, plankart dokument 4139378 og bestemmelser, dokument 4139368, vedtas ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.