

BÆRUM KOMMUNE  
Postboks 700  
1304 SANDVIKA

Vår saksbehandler  
Charlott Sandor Johansen

Telefon  
22 05 56 80

Vår dato  
06.09.2018

Deres dato  
27.06.2018

Vår referanse (oppgis ved svar)  
2017/6515-6/124343/2018 EMNE L12

Deres referanse  
16/26901

### **Bærum kommune - Reguleringsplan - Sandviksveien 73-75 - gbnr 10/10 og 10/11 - uttalelse til offentlig ettersyn**

Det vises til kommunens oversendelse datert 27. juni 2018 av reguleringsplan til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Eiendommen er regulert til næringsbebyggelse i reguleringsplan for E18-korridoren Lysaker-Ramstadsletta med tverrforbindelse Gjøannes-Fornebu, vedtatt 31. mai 2017, og er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av en strøksbetjenende dagligvareforretning.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen viser til uttalelse til planoppstart datert 6. juni 2017 og har følgende merknader til varselet:

#### *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 gjennomført en handelsanalyse som viser at en dagligvareforretning, i tillegg til kontor og plasskrevende varer og tjenesteyting, ikke vil konkurrere med nærsentrene Høvik eller Sandvika og dermed ikke svekke handelsgrunnlaget til nærliggende prioriterte byer og tettsteder. En strøksbetjent dagligvareforretning, med mål om å betjene nørområdet og med beliggenhet hvor kjørevei, offentlig kollektivtransport og gang- og sykkelvei møtes, vil begrense behovet for bil, og heller ikke være i konkurranse med Sandvika som regional by.

Innenfor foreslått nedslagsfelt bor det omtrent 3000 personer og det er over en kilometer til nærmeste dagligvareforretning. Samtidig er det fremmet to reguleringsplaner for dagligvareforretning ved Blommenholmkrysset, som vil ligge rundt 750 meter fra foreslått dagligvareforretning. Fylkesrådmannen ber kommunen vurdere om disse to butikkene har overlappende handelsgrunnlag og om dette eventuelt vil redusere behovet for to nye dagligvareforretninger.

---

<b>Postadresse</b>	<b>Besøksadresse</b>	<b>Telefon</b>	<b>Org. nr - juridisk</b>
Postboks 1200 sentrum 0107 OSLO	Schweigaardsgt 4, 0185 Oslo	(+47) 22055000	NO 958381492 MVA
<b>E-post</b>	<b>Fakturaadresse</b>	<b>Telefaks</b>	<b>Org. nr - bedrift</b>
post@afk.no	Pb 1160 Sentrum, 0107 Oslo	(+47) 22055055	NO 874587222

I Bærum 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 m<sup>2</sup> BRA salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse, der området ikke har et dagligvaretilbud. 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.» Fylkesrådmannen anser reguleringsbestemmelse §3.1 til å godt ivareta denne bestemmelsen og sikrer at det ikke åpnes for etablering av et kjøpesenter.

Fylkesmannen skrev i sin uttalelse til varsel om planoppstart at «området er svært utsatt for støy og luftforurensning og bør derfor ikke benyttes til formål som er følsomme for dette», noe Ruter også nevnte i sin uttalelse. I forslag til reguleringsplan nevnes det at etablering av strøksbetjenende dagligvare vil egne seg godt innenfor eiendommen som buffer mot E18, strukturere trafikksituasjonen og legge til rette for myke trafikanter. Fylkesrådmannen ser seg enig i disse merknadene og anser at foreslått bruk av området til forretning som akseptabelt.

#### *Forhold til fylkesvei*

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

#### *Gang- og sykkelvei*

Fylkesrådmannen mener det er viktig å prioritere gode gang- og sykkelforbindelser til området. Vi ber også kommunen sikre at tilgjengeligheten for gående og syklende ivaretas gjennom hele bygge- og anleggsfasen.

Planforslaget legger opp til svært gode gang- og sykkelveier ved planområdet. Reguleringsbestemmelsene sikrer skille mellom arealer for trafikk og arealer for myke trafikanter. Samtidig er det foreslått ny overgang for å gi bedre tilpasset fotgjengerkryssing mellom busslommene og fra boligområdene til butikken. Planforslaget legger opp til at dagligvareforretningen skal brukes av lokale beboere som skal gå og sykle til butikken, og fylkesrådmannen anser det som positivt at området er tilrettelagt for disse brukerne.

#### *Kulturminner*

Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til automatisk fredete eller nyere tids kulturminner.

Med vennlig hilsen

Charlott Sandor Johansen  
rådgiver plan

Malin Trømborg  
rådgiver arkeologi

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus c/o Fylkesmannen i Østfold, Statens vegvesen Region øst, 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:

mildrid.melkild@afk.no, 22 05 56 70