



Dato: 03.01.2019 Arkivkode: GBR-10/10, GBR-10/11, N-515.2, PLANID-2017003 Bilag nr: Arkivsak ID: 16/26901 J.post ID: 18/240841
Saksbehandler: Anette Rudshaug
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	10.01.2019	003/19
Formannskapet	29.01.2019	021/19
Kommunestyret	06.02.2019	004/19

Sandviksveien 73 og 75 - detaljregulering - 2. gangs behandling

Formannskapet-29.01.2019- 021/19

Innstilling:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Sandviksveien 73 og 75, planID 2017003, plankart dokument 4241207 og bestemmelser, dokument 4247994, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Planutvalget-10.01.2019- 003/19

Innstilling:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Sandviksveien 73 og 75, planID 2017003, plankart dokument 4241207 og bestemmelser, dokument 4247994, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Planutvalget-10.01.2019-003/19

Innstilling:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Sandviksveien 73 og 75, planID 2017003, plankart dokument 4241207 og bestemmelser, dokument 4247994, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Rådmannens forslag til vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Sandviksveien 73 og 75, planID 2017003, plankart dokument 4241207 og bestemmelser, dokument 4247994, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Flybilde 1 – Skråfoto, sett fra sør, med avgrensning av planområdet. Datert 18.06.2016.



SAKEN I KORTE TREKK

Planforslaget er initiert av dagligvarekjeden Coop. Bakgrunnen for planforslaget er å tilrettelegge for etablering av en dagligvareforretning. Til nå har Motorpool drevet virksomhet på stedet med salg og reparasjon av biler.

Dagligvareforretningen er planlagt i første etasje, mens øvrige etasjer ønskes videreført med kontor. Forslagsstiller ønsker å benytte eksisterende bygningsmasse (ca 1500m² BRA) med inntil 1000m² tilbygg, alternativt riving og oppføring av et nytt bygg. Totalt legger planforslaget opp til et bruksareal på 2 500 m². Størrelsen på salgsareal til dagligvareforretningen er begrenset til maksimalt 800 m², i tråd med kommuneplanens bestemmelser.

Dagligvareforretningen skal først og fremst være en lokalbutikk og hovedsakelig betjene nedre del av Høvik, på sørsiden av E18. Det viktigste plangrepet er å gjøre plass til et bilfritt torg mellom inngangspartiet og bussholdeplassen. I tillegg er varelevering og kundeparkering tydelig atskilt. For å få flere til å gå, sykle eller ta buss og tog, er parkeringstilbudet for bil begrenset. Til gjengjeld har plass til sykkel fått en sentral plass nær inngangspartiet med rikelig antall plasser.

Parkeringsdekningen for sykkel og bil er i samsvar med kommuneplanen.

Forslagsstiller har laget en analyse av kundegrunnlaget. Konklusjonen er at kundene stort sett handler på den mest tilgjengelige butikken nærmest der de bor – både lavpriskunder og supermarkeds kunder. Meny på Høvik trekker kunder fra store områder og er en destinasjonsbutikk for de som foretrekker kvalitet og utvalg fremfor pris, mens lavprisbutikker dekker behov for hverdagshandel til lavest mulig pris. Salgstall viser at nesten 70% av handelen foregår i lavprisbutikker, og kundene bruker supermarked når man ønsker noe ekstra, særlig i helgene. Lavpriskundene må i dag dra til Stabekk, Dragveien, Sandvika eller Bekkestua. Ved å etablere en strøkstilpasset lavprisbutikk i Sandviksveien, vil den lokale biltrafikken kunne reduseres.

Siden bebyggelsen ligger i direkte tilknytning til bussholdeplass, og mellom Blommenholm stasjon og bebyggelsen på sørsiden av E18, vil forretningen ligge godt til rette for at kunder kommer til fots eller med sykkel. Buss- og togtilbudet er godt med frekvens på fire ganger i timen mesteparten av tiden.

For ytterligere beskrivelse av planforslaget vises det til forslagsstillers planbeskrivelse og tilhørende illustrasjoner.

Tidligere behandling

Vedtak i Planutvalget-21.06.2018- sak 128/18:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Sandviksveien 73 og 75, planID 2017003, plankart dokument 3867466, og bestemmelser, dokument 3867462, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11 med følgende endring:

Gangfelt øst for Solvikveien vurderes fram til 2. gangs behandling.

Rådmannens vurdering

Rådmannen mener foreslått beliggenhet for etablering av en ny dagligvareforretning er gunstig. Nærmeste butikker er i dag på Høvik senter og i krysset der Dragveien møter Kirkeveien, begge i en avstand av ca. 1,1 km. Til Sandvika sentrum er avstanden ca. 2,2 km.

Planutvalget 2. gangs behandlet to private reguleringsplanforslag med hver sin dagligvareforretning i møte den 11.10.2018. Planutvalgets innstilling til Formannskapet var at Blommenholmveien 1 og 1B vedtas ikke og at Blommenholmveien 2 vedtas. Begge disse ligger ved Blommenholmkrysset, ca 0,9 km unna.

De to forslagene i Blommenholmkrysset ble lagt fram for Formannskapet i møte den 6.11.2018. Formannskapet utsatte behandlingen av disse to reguleringsplanforslagene i påvente av saken for Sandviksveien 73-75.

Rådmannen mener økt tilbud av dagligvarer nærmere der folk bor kan bidra til at innkjøp av dagligvarer gjøres på andre måter enn ved bruk av bil. Dette kan bidra til mindre bilkjøring – et mål som blant annet er nedfelt i nasjonal transportplan, i Stortingets klimaforlik og Bærum kommunes egen klimastrategi. Det følger også av kommuneplanen som åpner for at dagligvareforretninger med et salgsareal på inntil 800 m² kan etableres utenfor senterområdene i boligområder som ikke har et slikt tilbud i dag. Økt dagligvaretilbud der folk bor bygger også opp under regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus.

Et bilfritt torg mellom butikkens inngangsparti og bussholdeplass vil kunne bli en ny og attraktiv møteplass for nærmiljøet. For å oppnå dette foreslås ny avkjørsel fra Sandviksveien som skal betjene parkeringsplasser for ansatte og kunder. Eksisterende atkomst i Solvikveien blir beholdt varelevering. På denne måten blir trafiksikkerheten for myke trafikanter best ivaretatt. Solvikveien er i reguleringsplan for E18 pekt ut som en del av fremtidig hovedsykkelvei og undergangen i Solvikveien skal stenges for biltrafikk når ny E18 blir etablert. Rådmannen mener at dette også tilsier at en flytting av hovedatkomsten til Sandviksveien er en god løsning. Da blir trafikken inn til Solvikveien tilnærmet borte når ny E18 står ferdig.

Statens vegvesen presiserer i brev om frafall av innsigelse at «når det gjelder konkrete løsningsforslag på trafiksikkerhet og framkommelighet for myke trafikanter som gangfelt og tilrettelagt krysningspunkt på Sandviksveien, er dette forhold som ikke kan fastsettes etter plan- og bygningsloven men som må vurderes etter vegtrafikkloven og skiltforskriften.» Rekkefølgekrav til opparbeidelse av gangfelt er derfor ikke tatt inn i bestemmelsene, men kan løses utenom reguleringsplanen. Det vises i denne sammenheng til planutvalgets vedtak om at gangfelt øst for Solvikveien skal vurderes før 2. gangs behandling av forslaget.

Rådmannen er opptatt av at butikken skal henvende seg til lokalmiljøet og ikke mot trafikken på E18. Derfor er det gitt klare bestemmelser om at virksomhetsskilt og reklame ikke tillates eksponert mot E18. Forslaget oppfattes lite konfliktfylt for nabomiljøet siden det allerede står oppført et bygg på eiendommen og økt utnyttelse er begrenset til enkelte tilbygg. Det er først og fremst snakk om endret bruk.

Rådmannen mener det er akseptabelt å bruke eksisterende øvrige etasjer til kontorformål. For å begrense bilbruken er antall parkeringsplasser til dette formålet sterkt begrenset (0,5 plass per 100 m²). Ved samtidig å rydde opp i atkomst- og parkeringssituasjonen og dessuten skape en attraktiv forplass/torg for beboerne i nærmiljøet vil området fremstå som mer oversiktlig og mer innbydende.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

Forslagsstiller har ikke gjennomført mer medvirkning med berørte parter enn minstekravet i plan- og bygningsloven. Berørte sektormyndigheter, naboer og vel er blitt varslet og fått anledning til å uttale seg. Forslagsstillers og rådmannens kommentarer til uttalelsene fremgår av eget vedlegg. Ved høring hadde Statens Vegvesen følgende innsigelse:

«Statens vegvesen finner som riksvegmyndighet å måtte fremme innsigelse til detaljregulering for Sandviksveien 73 og 75, hvis ikke de adkomstløsningene dokumenteres løst på en tilfredsstillende måte i forhold til områderegulering E18-korridoren, trafikkikkerhet og framkommelighet langs Sandviksveien. Vi har også innsigelse til den delen av tilbygget som berører bestemmelsesgrense i områderegulering E18-korridoren og forslag til bestemmelse §3.4 som tillater at rampe, støttemur og liknende som berører bestemmelsesgrensen i områderegulering E18-korridoren kan oppføres.»

Forslag til endringer ble oversendt Statens vegvesen og innsigelsen frafalt om endingene ble sikret i planforslaget. Endringene har blitt fulgt opp i kart og bestemmelser.

Det har kommet flere merknader med bekymring for konkurransen til handelstilbudet til Høvik sentrum. Forslagsstiller har utdypet handelsanalysen for å besvare merknadene. Rådmannen er enig i vurderingen om at en dagligvarebutikk på denne tomten kan være et supplement til lavpristilbudet i området.

Rådmannen vil spesielt nevne at forslaget ikke er møtt med motstand fra beboere i området. Planforslaget har ellers vært på intern høring til aktuelle tjenestesteder i kommunen for å innhente faglige synspunkter til forslaget. Rådmannen har hatt dialog om utarbeidelse av plankart og - bestemmelser underveis. Forslaget som legges frem er omforent med forslagsstiller.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene

Et vedtak om å støtte planforslaget vil ikke påvirke kommunens økonomi. Etablering av ny atkomst og bedre brannvannsdekningen må dekkes av tiltakshaver.

Beslutningspunkter

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Vedlegg:

Plankart 2. gangs behandling - Sandviksveien 73 og 75	4241207
Bestemmelser 2. gangs behandling - Sandviksveien 73 og 75	4247994
Illustrasjonsplan	4262902
Forslagsstillers planbeskrivelse	4262898
Forslagsstillers Handelsanalyse	4262899
Snitt, fasade sør	3942241
3D-illustrasjon	3942239
Foreløpig skiltplan	3913887
Ros-analyse 18.12.17	3841886
617670-01. VA-01. Vann- og avløpsvurdering	4203475
Statens vegvesen - frafall av innsigelse	4252350
Kommentarer til innspill i høringsperioden	4262246
Uttalelse fra Statens vegvesen	4162447
Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus	4093364
Uttalelse fra Akershus fylkeskommune - Sandviksveien 73 og 75 -	4150809

detaljregulering	
NVE Norges vassdrags- og energidirektorat - uttalelse	4147030
Uttalelse fra Hafslund Nett AS	4093384
Ruter AS - uttalelse	4136012
Uttalelse fra Mattilsynet	4156118
Merknader fra Solvikveien 12 ANS - Sandviksveien 73 og 75 - detaljregulering	4162032
Uttalelse fra Arne S. Eriksen	4163633
Uttalelse fra Asker og Bærum Handels- og servicebedrifters forening	4159470
Uttalelse fra grunneiergruppen på Høvik	4165188
Uttalelse fra Solvik og Omegn Vel	4163653

Behandlingen i møtet 29.01.2019 Formannskapet

Votering:

Innstillingen ble vedtatt mot 4 stemmer (V, MDG, SV, 1H)

Formannskapet-29.01.2019- 021/19:

Innstilling:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Sandviksveien 73 og 75, planID 2017003, plankart dokument 4241207 og bestemmelser, dokument 4247994, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandlingen i møtet 10.01.2019 Planutvalget

Forslag fremmet av Roger Jensen, IKKE POLITIKER - KOMM. REPR.

Barnas representant er bekymret for sikkerheten ved krysning av Sandviksveien fra forretningen til nærområdet i syd. Det bør etableres en forhøyet fotgjengerovergang i tilknytning til midtrabatten som allerede er etablert. Dette bør være etablert i forkant av at forretningen tas i bruk.

Votering:

Rådmannens forslag ble vedtatt med 4 mot 1 stemmer (1H).

Jensens forslag *følger saken*.

Planutvalget-10.01.2019- 003/19:

Innstilling:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Sandviksveien 73 og 75, planID 2017003, plankart dokument 4241207 og bestemmelser, dokument 4247994, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.