



Dato: 02.10.2018 Arkivkode: GBR-9/66, N-515.2, PLANID-2015011 Bilag nr: Arkivsak ID: 15/137120 J.post ID: 18/185019
Saksbehandler: Anette Rudshaug
Saksansvarlig: Jannike Hovland

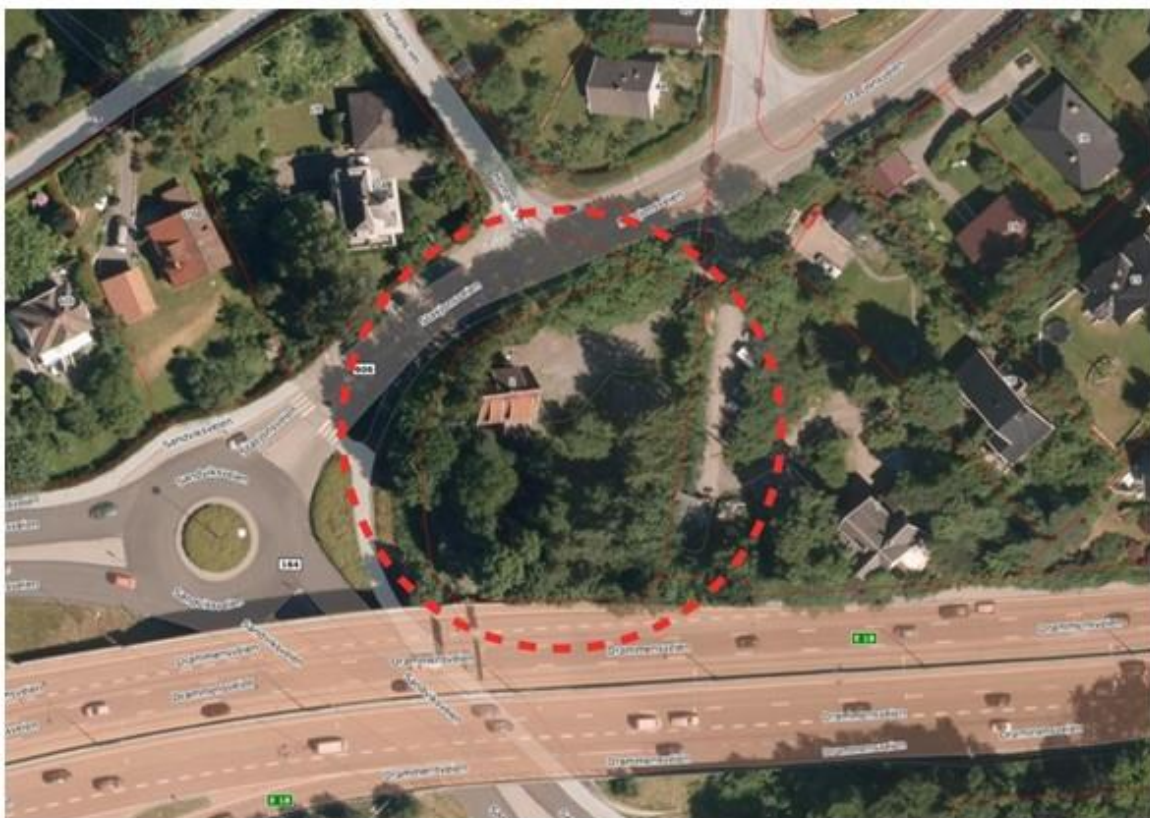
Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	11.10.2018	172/18
Formannskapet		
Kommunestyret		

Blommenholmveien 2 - detaljregulering - 2. gangs behandling

Rådmannens forslag til vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Blommenholmveien 2, planID 2015011, plankart dokument 4135249 og bestemmelser, dokument 4135247, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Endring av reguleringsplan for Gamle Drammensvei (planID 2001037), som vist på dokument 3759735, vedtas.



SAKEN I KORTE TREKK

Kort om planforslaget

Planforslaget er sendt inn av Arcasa Arkitekter AS på vegne av Fagerstad Holding AS / Blom og Vom AS. Forslaget innebærer å etablere en dagligvareforretning på en boligtomt der eksisterende bebyggelse er revet. Butikkens størrelse er oppgitt til ca. 1 000 m² BRA, med et salgsareal på maksimalt 800 m². På taket foreslås et teknisk rom på ca. 250 m². Varelevering, parkering og inngangsparti er adskilt for å redusere konflikter mellom myke og harde trafikanter.

Kjøreadkomsten berører naboeiendommen Blommenholmveien 1. Forslaget legger opp til en parkering i henhold til kommuneplanen 2017–2035, dvs. 1,5 plasser pr. 100 m² bruksareal. Det foreslås et torg/møteplass ved inngangen til butikken. Åpen overvannshåndtering spiller en viktig rolle i prosjektet der «regnbed» og beplantet tak inngår.

Det opprinnelige forslaget om å bruke taket til sykkelhotell og oppholdsareal for nærmiljøet er forlatt på grunn av innsigelse fra Statens vegvesen.

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

Tidligere behandlinger og pågående planarbeider

Kommuneplanens arealdel 2015–2030

Planforslaget stammer opprinnelig fra et innspill til revisjon av kommuneplan 2015–2030. Kommunen var den gang positiv til innspillet og det ble i kommuneplanen tatt inn en egen bestemmelse om at dagligvareforretninger med inntil 800 m² salgsareal kan etableres i områder for boligbebyggelse der beboerne ikke har et dagligvaretilbud i gangavstand i dag.

Tidligere vedtak og andre pågående planarbeider for dagligvareforretninger

Kommunen har også mottatt et privat reguleringsforslag om etablering av en dagligvareforretning på naboeiendommen med adresse Blommenholmveien 1 og 1 B.

Dette forslaget behandles som egen sak, jf. arkivsakID 15/155516.

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

Ved 1. gangs behandlingen av de to planforslagene den 09.11.2017 valgte planutvalget enstemmig å legge begge ut til offentlig ettersyn.

Rådmannen oppfatter vedtakene dit hen at planutvalget ikke ønsker to butikker på samme sted, men at utvalget utsetter beslutningen om det skal åpnes for etablering av forretning og i tilfellet hvilket alternativ som skal velges til etter høringen.

Rådmannen understreker at kommunens oppgave er å vurdere om det er ønskelig med en dagligvareforretning på stedet og i tilfelle det er det hvilket av de to forslagene som er det best egnede. Hvilke dagligvareaktører som har planer om å etablere seg på stedet er underordnet i denne vurderingen.

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.

De av 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.

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 tett dialog med Statens vegvesen tidlig i planprosessen for å belyse trafikale problemstillinger og drøfting av trafikkanalyse. Kommunen har stilt i møtene 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 hadde likevel innsigelse til

planforslaget ved offentlig ettersyn fordi planforslaget foreslo å regulere veiformål i kommunedelplan for E18 (KDP E18) til forretning. For å imøtekomme innsigelsen er planforslaget endret i samsvar med KDP E18. Dette innebærer at areal til forretning er redusert som igjen forventes å redusere noe på bruksarealet til butikken på inntil 100 m².

Planforslaget har vært sendt på intern høring til aktuelle tjenestesteder i kommunen for å innhente faglige synspunkter på forslaget. 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

Det sentrale spørsmålet i denne saken er om kommunen skal åpne for etablering av dagligvareforretning på eiendommen.

I forbindelse med vurdering av innspill til kommuneplan 2015–2030 konkluderte rådmannen med at tomten i liten grad er egnet til boligformål – slik kommuneplanen viser – både nå og med fremtidig nedgradert E18 fordi støynivået og luftforurensningen er høy. Rådmannen mente den gang at tomten kan være egnet til en mindre dagligvareforretning for å dekke behovet for dagligvarer i nærområdet på Blommenholm.

Forholdet til kommuneplanens bestemmelse om detaljhandel utenfor senterområdene

Bestemmelsene i kommuneplanen § 15.2, åpner for at en begrenset mengde detaljhandel for dagligvarer (salgsareal på inntil 800m²) kan etableres utenfor senterområdene. Formålet med bestemmelsen er å bidra til at innkjøp av dagligvarer kan skje nærmere der folk bor uten bruk av bil.

En utfordring med akkurat denne lokaliseringen er at tomten ligger i et veikryss langs E18. Dette kan bidra til at flere velger bil. På den annen side vurderes tomten å være godt egnet til dagligvareforretning fordi den er omgitt av trafikkerte veier og avslutter boligområdet på en naturlig måte. Samtidig er det kort vei til bussholdeplass og jernbanestasjon (Blommenholm stasjon ligger mindre enn 400 meter unna).

Forslagsstiller har også løst plassering av bebyggelse og tilpasning av funksjoner på tomten på en god måte. Dessuten vurderes bebyggelsens arkitektoniske utforming å tilpasse seg det historiske bygningsmiljøet i området. Bruk av illustrerte fasadematerialer er sikret i planbestemmelsene.

Rådmannen har foreslått begrensninger på tomten for å hindre eksponering til hovedveier ved at skilt bare skal henvende seg mot Stasjonsveien som er lokalvei. I tillegg skal mest mulig av eksisterende vegetasjon bevares. For å redusere eksponeringen og ta hensyn til det eldre bygningsmiljøet i området er det heller ikke tillatt med flaggstenger.

For å få flest mulig av kundene til å bruke andre fremkomstmidler enn bil, er tilgjengeligheten for parkering av bil strammet inn, mens parkeringsplasser for sykkel har fått en sentral plass. Det er også krevd plasser for blant annet lastesykler o.l. Det er ikke foreslått krav om ladepunkter fordi man ønsker at lading skal skje hjemme og ikke at stedet blir tiltrukket som ladested.

Asker og Bærums handelstandsforening liker ikke forslaget om å tillate dagligvareforretning utenfor senterområdene. Foreningen mener at butikk i Sandvikas «forgård» vil svekke Sandvika som

nærmeste senterområde. Rådmannen er ikke like bekymret for at en etablering av detaljhandel for dagligvarer begrenset til 800 m² salgsareal vil være vesentlig til skade for etablerte sentra.. Handelsanalysen trekker frem at det er underdekning av dagligvaretilbud i dette området sammenlignet med omsetningstall per innbygger i andre deler av Bærum. Videre viser handelsanalysen at det er god miljøpolitikk å etablere dagligvareforretning på stedet fordi dagligvaretilbud nær der folk bor forventes å gi mindre bilkjøring.

Samtidig kan en etablering motvirke den økende netthandelen av dagligvarer. At tilbudene kommer i boligområdene gjør at kundene bruker mindre tid på handelen. Tidsbruk er i følge handelsanalysen avgjørende for om man velger å handle på nett eller i fysisk butikk.

Dessuten kan området få en ny møteplass for lokalbefolkningen. Her vil man møte folk som bor i nabolaget og når det tilrettelegges for sitteplasser utenfor inngangen kan man enkelt slå av en prat.

Akershus fylkeskommune, som skal ivareta handel og service i et regionalt perspektiv, mener heller ikke at en etablering av én dagligvareforretning på 800 m² salgsareal vil svekke Sandvika som handelssentrum i vesentlig grad.

Selv om området ikke utpeker seg som et fortetningsområde i kommunen, forventer kommunen en generell befolkningsvekst. Det har i siste årene skjedd en betydelig deling av eiendommer i området. At store deler av området ikke har et dagligvaretilbud i gangavstand taler i seg selv for en etablering. Rådmannen mener at Sandvika ikke vil bli svekket som regionsenter av å etablere en ny dagligvareforretning på Blommenholm.

Handelstandsforeningen og de nærmeste naboene (seks husstander) mener avstandene til nærmeste dagligvareforretning ikke er lang. Avstander til nærmeste butikk i Sandvika er ca. 1,3 km og til butikk der Dragveien møter Kirkeveien er ca. 1,4 km. Rådmannen mener at slike avstander ikke er spesielt korte tatt i betraktning at man først og fremst ønsker gangavstand for kundene. Rådmannen vil påpeke at avstandene mellom dagligvarebutikker i denne delen av kommunen er jevnt over større enn det er i den østre delen av Bærum. Rådmannen mener derfor at det er forsvarlig og ønskelig å styrke tilbudet av dagligvarer i området.

Ideelt sett burde en dagligvareforretning ligge i direkte tilknytning til en jernbanestasjon eller en hyppig frekventert bussholdeplass. Likevel mener rådmannen at gangavstanden til Blommenholm stasjon og nærmeste bussholdeplass, er akseptabel. Både stasjonen og holdeplassen betjenes normalt hvert 15. minutt i hver retning. Dette gjør at handelen til fots ved bruk av kollektivtilbud kan bli rimelig enkel.

Bekymringer fra Blommenholm vel, FAU Blommenholm skole og nærmeste beboere

I det alt vesentlige er det de samme innvendingene som går igjen nå som da forslaget ble varslet første gang. Selv om de nærmeste naboene/gjenboerne har uttalt seg kritisk, antar rådmannen at andre beboere i området som ikke har uttalt seg, stiller seg nøytrale til planinitiativet eller ønsker et styrket tilbud av dagligvarer i nærområdet. En må anta at Blommenholm vel representerer denne gruppen. Velet er skeptisk til etableringen, men rådmannen oppfatter at velet ikke er avvisende til prosjektet. Skepsisen går først og fremst på dagens trafikkbilde som velet mener er uoversiktlig og at en forretning kan forverre situasjonen og at antall konflikter øker. FAU, Blommenholm vel og naboene ønsker blant annet at Stasjonsveien skal få redusert fartsgrense, fartsdumper og at gangfelt blir opphøyd og skiltet.

Trafikkanalysen foreslår tiltak som vil bedre dagens situasjon. Det legges opp til midtrabatt som kan fungere som «ventefelt» når bilister skal svinge til venstre. Dette vil øke fremkommeligheten og kan fungere som oppholdsareal for myke trafikanter som skal krysse veien.

Rådmannen mener forslaget til endret kjøremønster i Stasjonsveien er det beste av de alternativene som har vært diskutert mellom forslagsstiller og Statens vegvesen. Kommunen er tilfreds med at Homans vei ikke foreslås stengt og at man fortsatt sikrer areal til sykkelfelt i Stasjonsveien. Rådmannen forventer at plassering av gangfelt blir nøye vurdert slik at plasseringen blir mest mulig optimal for gående som skal krysse Stasjonsveien i og med at en butikk vil bli et nytt «målpoint» i området. Partenes ønsker om å gjøre trafikksikkerheten bedre vil bli ivaretatt av Statens vegvesen når detaljutformingen av veien og krysset skal godkjennes. Statens vegvesen har ansvar for trafikksikkerheten på denne veien.

Velet er også opptatt av å skjerme E18 for støy, støv og luftforurensning slik eksisterende vegetasjon i begrenset grad gjør i dag. Rådmannen mener foreslått bebyggelse og kravet om å ta vare på den vegetasjonen som er mulig, ivaretar velets ønsker.

Gruppen av beboere som er sterkt kritiske mener at foreslått lokalisering er uegnet til formålet fordi en forretning skaper for mange ulemper, spesielt trafikale og særlige ulemper som påføres nærliggende eiendommer. Beboerne har ikke tro på at kundene vil komme til fots eller på sykkel og mener trafikkanalysen underdimensjonerer forventet turproduksjon med bil. Beboerne er redd for dårligere luftkvalitet, økt støy- og støvplager og lukt fra forretningens avfallskontainere. Beboerne er også opptatt av verneinteressene, som eldre bebyggelse på Nedre Blommenholm, Gamle Drammensvei og selve Sandviksåsen utgjør.

Rådmannen mener at forslaget til utforming av ny bebyggelse langt på vei tar opp i seg hovedelementer som representerer bebyggelsen i form av stein og tre. Rådmannen mener at foreslått utforming fremstår med høy arkitektonisk kvalitet og kvalitet på materialer. Rådmannen har vært opptatt av å sikre dette i planens bestemmelser. Også strenge krav til belysning, virksomhetsskilt og forbud mot reklame mener rådmannen er med på å dempe inntrykket av ny bebyggelse. Alt i alt mener rådmannen at de ulempene som beboerne er bekymret for, er ivaretatt.

Alternativ bruk av eiendommen til andre egnede formål vurderes å være få. Ett eksempel kan være bensin-/energistasjon, men dette vil trolig skape mer trafikk og være mindre attraktivt i nabolaget.

Frisiktsoner på enkelte eiendommer

Naboer har reagert på at deres eiendommer der Homans vei og Blommenholmveien møter Stasjonsveien får regulert inn frisiktzone. Til dette vil rådmannen opplyse at slik frisikt følger av veiloven. Reguleringsplanen for Gamle Drammensvei (planID 2001037), der eiendommene inngår i, viser ikke slik regulert sone. Veimyndigheten foretrekker at slik frisikt blir regulert i arealplan for da blir denne sonen visualisert på en konkret måte og enklere for folk å forstå. I stedet for å regulere eiendommene på nytt med slik frisikt, anbefaler rådmannen å gjøre en endring av gjeldende reguleringsplan. Det vil være opp til veimyndigheten å følge opp frisiktskrav hvis grunneier ikke selv overholder frisikten. Endringskart er vedlagt saken.

Kommentarer fra eier av Blommenholmveien 1/1 B (Rema 1000)

Eier av naboeiendommen liker ikke at atkomsten til forretningen foreslås å gå delvis over deres

eiendom. Eier påpeker også at bygget er plassert nærmere enn fire meter. De mener også tomten er for liten til å fylle alt som er foreslått. Til slutt mener de området er utsatt for kvikkleire uten at dette er utredet.

Hvis eierne av eiendommene ikke kommer til enighet er det en viss fare for at prosjektet ikke lar seg realisere. Det er liten sannsynlighet for at det offentlige vil gi samtykke til ekspropriasjon. Når det gjelder avstanden til eiendomsgrensen er det snakk om en mindre del av strekningen langs eiendommen, bebyggelsen vil være i én etasje. Det er heller ikke lagt opp til vinduer mot denne siden slik at naboeiendommen også kan etablere bygning nærmere nabogrense hvis bebyggelsen brannsikres. Ut i fra illustrasjoner og beskrivelse mener rådmannen at programmeringen og funksjoner som foreslås lar seg gjennomføre. Når det gjelder grunnforholdene anbefaler konsulentfirma at bygningsmassen fundamenteres til fjell. Rådmannen mener at grunnundersøkelsene viser at eiendommen lar seg be bygge ved å følge anbefalingene fra Multiconsult.

Økonomiske konsekvenser av beslutningene

Et 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 vedtas.

Vedlegg:

Plankart 2. gangs behandling - Blommenholmveien 2	4135249
Bestemmelser 2. gangs behandling - Blommenholmveien 2	4135247
Endringskart – reguleringsplan for Gamle Drammensvei, planID 2001037 – frisisiktsoner	3759735
Planbeskrivelse 25.09.17	3736801
Illustrasjonsplan	3999284
Perspektiv sett fra Stasjonsveien	3999285
Snitt A	3999283
Snitt B	3999282
Bruk av arealene	3736818
Håndtering av overvann	3736820
Soldiagram	3736819
Trafikkanalyse	3683985
Trafikkanalyse møtereferat 19.08.2016	3683987
Trafikkanalyse møtereferat 09.02.2017	3683988
ROS-analyse	3683995
Geoteknisk rapport	3683996
Miljørapport grunnforhold	3683983
Naturrapport	3683984
Forslagsstillers kommentarer til uttalelser ved offentlig ettersyn	3978365
Merknad til rulleringen av kommuneplanens arealdel i Bærum	3943475
Merknad fra Asker og Bærum handels- og servicebedrifters forening - Blommenholmveien 2 - detaljregulering	3943473

Utvikling i detaljvarehandel i Asker og Bærum 2006 - 2016 til distribusjon for medlemmene som PDF	3943474
Tilleggsuttalelse fra Asker og Bærum Handels- og Servicebedrifiers forening	4135673
Utvikling i detaljvarehandel i Asker og Bærum 2007 - 2017	4135674
Uttalelse fra Statens vegvesen	3867545
Frafall av innsigelse - Blommenholmveien 2 - detaljregulering	4058687
Uttalelse fra Akershus fylkeskommune	3866724
Uttalelse fra Asker og Bærum handels- og servicebedrifiers forening	3865249
Uttalelse fra Nedre Ramstad Vel	3858371
Uttalelse fra naboer	3858329
Vedlegg fra Alex Holst	3858331
Blommenholm Vel - uttalelse	3857850
Protokoll til årsmøte 2018 i Blommenholm vel	3978887
Uttalelse fra FAU og samarbeidsutvalget ved Blommenholm skole	3856814
Uttalelse fra Thor Jan Holm	3855857
Rema Etablering Midtre Østland - merknader	3855529
Fylkesmannen i Oslo og Akershus - uttalelse	3843090
Uttalelse fra Mattilsynet	3852846
Ruter AS - uttalelse	3844310
Handelsanalyse - Blommenholmveien 2 - detaljregulering	3685946
Bane NOR SF - uttalelse	3829173
Hafslund nett - uttalelse	3814299
Uttalelse fra NVE - Blommenholmveien 2 - detaljregulering	3812620
Uttalelse fra grunneiergruppen på Høvik - Blommenholmveien 2 - detaljregulering	4165164