



ARCHUS ARKITEKTER AS v/Geir Egil Paulsen
Pilestredet 75D,
0354 Oslo
E-post: post@archus.no

Att: Geir Egil Paulsen E-postadresse: gep@archus.no
Telefon: 93267846
(Sendt kun som e-post)

BÆRUM KOMMUNE
E-post: post@baerum.kommune.no

Skui. 28.07.2023

Ref: Bærum kommune: Gårdsnr.:78 Bruksnr.:344,
Adr.: Holmaveien 25, 1339 Vøyenenga
Eier: HOLMAVILLE AS Kommune: Bærum

Holmaveien 25. Oppføring av tilbygg for lager og administrasjon

Via Vestbrenne huseierforening er Skui Vel blitt gjort oppmerksom på nabovarsel ang. riving og oppføring av større lagerbygg med administrasjonsbygg på tomten.

Tomten har over tid vær benyttet til ureglementert masseoppfylling, noe som er påklaget av huseierforeningen.

Det er også tidligere fremmet forslag om bygging av lagerbygg på tomten, bygg som er større og høyere enn eksisterende bygg i området og med virksomhet som vil medføre økt trafikk og støy, også støy utover vanlig arbeidstid. Forslag som ikke er blitt realisert.

Nabovarslet er mangelfullt og lite informativt. Det viser kun plan og fasader. Forhold ang bygging, drift, støy, trafikk og miljø er ikke belyst. Heller ikke er det angitt noe om miljøhensyn hverken til Isielva og Isielvas flomland som tomten er del av, ei heller til naturområde i øst.

Vi er, som Vestbrenne huseierforening, kritisk at ikke alle berørt har fått varselet tilsendt direkte og at Skui Vel ikke har fått varsel, ikke minst da tiltaket berører beboere i nabolaget og Isielva og flomsletta samt nærliggende naturområde.

Skui vel har merknader til planen, og ønsker svar på følgende

- ✚ **Overordnet:** Det vises til reguleringsplan PLAN-ID PlanID 2009035 Hensikt: «*Ved videre utbygging skal hensynet til naboskapet mht. støy og visuell opplevelse vektlegges*». Vi forventer at dette gjøres og at derved naboenes innspill tas aktivt hensyn til. Noe det fremlagte forslag ikke kan sies å gjøre.
- ✚ **Gesimshøyde.** Nybygget er så høyt når det hindrer fri sikt fra boligene i Vestbrenne, jfr. spesielt E06 Snitt AA og BB. Vårt krav er at byggene bør ikke være høyere enn eksisterende bygg på nabotomt. Det er viktig av det visuelle er ivaretatt og at det er gode siktforhold for boligene på Brennefeltet. Det er vanskelig å forstå hvorfor felt N2 tillater en så høy gesimshøyde. Byggets høyde må derved reduseres. Om det ikke lar seg gjøre bør det vurderes en omregulering.
- ✚ **Utnyttelsesgrad og flomsituasjon.** Dette store lagerbygget hører ikke hjemme på et så lite og trangt område. Naturlig flomland for Isielva må ivaretas og ikke bygges ned. Her øker utnyttelsesgraden da nybygg er større enn eksisterende bygg. Med tanke på Isielva og flomsletta burde heller arealer langs Isielva frigis og restaureres/tilbakeføres til natur og flomland.

Vi stiller spørsmål om hvilke tiltak som vil bli iverksatt med hensyn til den økende flomfare og redusert fordrøyningskapasitet, som gir økt flomfare nedstrøms, samt tiltak for å forhindre avrenning til Isielva fra virksomheten og økt veitrafikk.

- + **Adkomst.** Hvordan er adkomsten til tomta tenkt? Gamle Lommedalsvei og Ringeriksveien er skoleveier, og vi må ha forvissning om at trafikksikkerheten er ivaretatt for skolelever. Gamle Lommedalsvei egner seg ellers ikke som hovedatkomst. Det er grunn til å spørre om Bærum kommunes veinormalene for tungtrafikk følges om lageret skal betjenes med trailere eller semitrailere? Det erfarer at trailere og semitrailere i kryss og rundkjøringer bruker begge kjørebaneler. Dagens svingradius ved utkjøring på Gml. Lommedalsvei og Holma bro er tvilsom liten og må betegnes som trafikkfarlig.
- + **Støy.** Det er ikke akseptabelt med støy utover vanlig arbeidstid mht. nærliggende boliger. I henhold til rekkefølgebestemmelser i reguleringsplan §6,2 kan ikke ny bebyggelse godkjennes før alle støykilder er kartlagt og det godtgjøres at dette ikke er til sjenanse for naboer, da spesielt utenfor vanlig arbeidstid. Det må derved fremlegges oversikt over alle støykilder og hvordan driften av bygget vil foregå. Tiltak/omlegging av driften må ev iverksettes for å redusere støyen.
- + **Natur miljø** Det foreslåtte bygg er så høyt at det vil påvirke naturområdet med viltkorridor i øst. Naturområdets lokalklimatiske forhold vil bli sterkt endret i og med at området mister mye av solinnstrålingen store deler av året. Dette området er også en viltkorridor og et friområde for befolkningen og en 15 m høy vegg i vest vil endre og virke ødeleggende både på naturmangfoldet i området og øvrig bruk av vilt og mennesker. Byggets høyde må derved reduseres eller trekkes vesentlig lenger vekk fra grensen til naturområdet.
- + **Estetikk.** Angående miljø må også hensyntas byggets estetiske virkning, som en ensformig grå/mørk vegg som gir inntrykk av en mur, rett i synsfeltet mot vest for Vestbrenne boligområde. Byggets høyde forsterker dette.
- + **Kommunedelplan Sandviksvassdraget Bjørnegårdsvingen til Bjørums Sag,** samt bestemmelser for Isielvas flomslette må følges.
- + **Massehåndtering.** Det er vesentlig for oss å vite hvordan massen som er deponert på eiendommen er tenkt fjernet, slik at det ikke blir til sjenanse, bl.a. ang støy og svevestøv for beboere i området.
- + **Riving/gjenbruk?** Vi ønsker opplysning om hva som er tenkt gjort med eksisterende bygninger på tomta, og hvilken framdrift det er for prosjektet.
- + **Rasfare.** Planområdet ligger i rasutsatt område også med hensyn til kvikkleire. Dette forventes utredet og hensyntatt. I dette ligger også hvordan byggingen vil påvirke grunnforholdene og risikoen for Vestbrenne boligfelt på skrenten i øst.

Vi viser for øvrig til innspill fra Vestbrenne huseierforening og berørte beboere som vi støtter.

Vi ser fram til svar og kommentarer til våre spørsmål og også fra berørte naboer samt at det opprettes en god dialog som har til hensikt å også ivareta et godt bomiljø for naboene med omgivelser.

Vi ber om å bli underrettet om utviklingen i saken.

Med vennlig hilsen
Skui Vel

Sign
Morten Heldal Haugerud
leder

sign
Kåre Smeland
sekretær

c/c
Vestbrenne huseierforening
Bærum Elveforum
Bærum Natur og friluftsråd
Bærum Velforbund
Bærum Naturvernforbund
Statsforvalteren i Oslo og Viken