



Bærum kommune  
Plan- og bygningstjenesten  
Postboks 700  
1304 Sandvika

Statsforvalter i Viken

Deres ref.:	Deres dato:	Vår ref.:	Vår dato:
21/12386	13.04.2022	Erik Sennesvik	8.5.2022
22/58903/LNJOH			

## **Muninsvei 1 – Dispensasjon. Omgjøring av utearealer og etablering av McDonalds-restaurant med «Drive-thru» løsning, Rykkinn senter**

Berger og Rykkinn Vel har mottatt Bærum kommunes vedtak av 19.4.2022 i sak 21/12386 hvor det er gitt tillatelse til etablering av Mc Donalds med drive-thru-løsning på Rykkinn nærsenter.

Vi påklager kommunens vedtak.

Det søkes om etablering av restaurant (McDonald's) med "drive-thru" – bane i lokaler som i dag benyttes til servering og bok/klesbutikker. I tillegg til restaurant med serveringsområde, kjøkken og personalrom med dusj omfatter søknaden også fasadeskilt, fasadeendringer for inngang, drive-thru luker, varemottak og ventilasjonsaggregat med 2 stk kjølemaskiner på tak.

Det legges til grunn at vi har rettslig klageinteresse; det vises til viser til velets vedtekter, og til samarbeidsavtalen med Bærum kommune. Det klages innen fristen.

Berger og Rykkinn Vel ikke har synspunkter på selve etablering av Mc Donalds-restauranten i nærsenteret.

Klagen er begrunnet med følgende:

## **1. Tillatelse forutsetter dispensasjon fra regulert formål – ikke foretatt/gjort:**

Av reguleringsbestemmelsenes § 2.1 følger at «I området for kontor og forretning tillates detaljvarehandel og annen publikumsrettet forretningsvirksomhet. Inn under formål forretning/kontor tillates allmennyttig formål inntil 2500 kvm herunder helse relatert virksomhet, grendehus, bibliotek, trenings senter.»

Innenfor det regulerte arealformålet «forretninger» hører virksomheter som i hovedsak driver med kjøp og salg av varer. Vi mener etablering av restauranten McDonald's med «drive-thru» – bane ikke er i tråd med dette formålet. Den godkjente «Drive-thru»- løsningen tilfører senteret økt biltrafikk 7 dager i uken, omtrent hele døgnet, kun en liten pause mellom (00.00 og 07.00). Det er en helt annen virksomhet enn det som er «naturlig» og hører hjemme i et lokalsenter/nærsenter, på et lite tettsted som Rykkinn. Etableringen er heller ikke i tråd med regulert formål «kontor».

Vi minner om at Rykkinn som boområde er særskilt godt tilrettelagt for sykkel, gange og kollektivtrafikk.

Kommunen mener at det heller ikke er i samsvar med reguleringsformålet at deler av regulert parkeringsareal benyttes til «drive-thru» – konsept. Vi mener at bruk av areal regulert til parkering til drive-thru – altså kjøring - er noe annet enn parkering, og at en godkjenning til slik bruk forutsetter en forutgående dispensasjonsvurdering.

Antall parkeringsplasser er redusert:

Følgende fremgår av reguleringsbestemmelsenes § 2-4:

*«Det tillates etablert inntil 375 parkeringsplasser innenfor planområdet. Inntil 225 plasser av parkering kan anordnes på terreng/parkeringslokk, resten under terreng. Arealer mellom parkering skal beplantes, fortrinnsvis med trær. Ca 20 av p- plassene skal anordnes for allmennyttig formål i enden av Munins vei. 5% av plassene skal være HC- plasser. Disse skal fordeles utenfor alle inngangene.»*

Etablering av «drive-thru» – bane medfører at antall parkeringsplasser ved senterinngang mot sør reduseres fra 62 til 48 plasser. Det fremgår av vedtaket at det er godkjent en reduksjon av antall p-plasser på området, fra 68 til 42, en reduksjon på 26 plasser. Vi stiller spørsmål ved om en slik godkjenning forutsetter dispensasjon fra reguleringsplanens krav til antall parkeringsplasser. Vi kan ikke se at det er vurdert av kommunen. Senteret trenger de regulerte parkeringsplassene da vi stadig oftere opplever at senterets parkeringsplass er full.

I denne sammenheng bør det legges vekt på eldre og bevegelseshemmedes behov for parkering ved deres lokalsenter. Mange bevegelseshemmede har ikke krav på HC-plass.

Vi antar, i tråd med observasjoner fra liknende etableringer, at flere vil parkere i området mens de spiser. De vil oppta plass og kan også være en støykilde.

Flytting av 1 stk. HC-plass, bort fra senterinngang mot sør:

Antall HC-plasser opprettholdes, men den ene reetableres ved eksisterende HC-plasser foran hovedinngangen i nordøst. Vi stiller spørsmål ved om det kan gjøres, uten dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene.

Flytting av sykkelparkering, bort fra senterinngang mot sør:

Sykkelparkering flyttes til østsiden av inngangen til Rykkinn-sentret, antall parkeringsplasser blir uendret.

Vi legger til grunn at hensikten med bestemmelsen er å sørge for at sykkelparkeringsplasser etableres og sikres i nærheten av alle senterets innganger, for å øke innbyggernes/brukernes bruk av sykkel og dermed mindre bruk av bil. Vi stiller spørsmål ved om det også er i tråd med reguleringsplanen.

**2. Tillatelsen strider mot kommuneplanens arealdel, og tidligere vedtak om utvidelse av Rykkinn senter datert 14.02.2013 (2865/12):**

I vedtak datert 14.02.2013 hvor det ble gitt tillatelse til utvidelse av Rykkinn senter fremgår:

*«Plangrunnlag Eiendommen omfattes av Reguleringsplan 2008-005 for Munins vei 1 – Rykkinn Senter, vedtatt i 2010. Hensikten med planen er å styrke senteret som lokalsenter, tilpasse parkerings- og atkomstforhold i samsvar med økt kundegrunnlag samt å sikre miljøkrav i planen. Planen skal legge til rette for gode sosiale møteplasser både innendørs og utendørs».*  
(vår understrekning)

Etablering av bilbasert serveringsløsning må også være i strid med de juridisk bindende bestemmelsene til gjeldende kommuneplan som ble vedtatt 4.4.2018, hvor det av § 16 «senterstruktur» fremgår at Rykkinn skal være et lokalsenter. Vi mener at en bilbasert restaurantløsning som her er godkjent ikke er i samsvar med denne juridisk bindende bestemmelsen. Ut fra de eksisterende tilbud Mc Donalds har i Bærum og Asker, stiller vi spørsmål ved om det på Rykkinn næresenter planlegges for en større deler av kommunen som kundegrunnlag med tilhørende biltrafikk.

Det ble også gitt føringer og forutsetninger i rammetillatelsen som ble gitt i forbindelse med utvidelse/ombygging av senteret den 14.02.2013 (2865/12/følger vedlagt). Slik vi ser det avviker den nye tillatelsen fra det der ble bestemt.

**3. Trafikk og økning av trafikken som følge av godkjenningen**

Vi mener at trafikknotat fra Asplan Viak ikke tilfredsstillende relevante krav om trafikkanalyse ved utvidelse av senteret. Slik vi ser det må alle de arealer som båndlegges for tiltaket regnes med. For en bilbasert restaurant som dette forventer vi at det utarbeides en realistisk trafikkanalyse der veinett (inkludert fylkesvei), utomhus arealbruk i dag og i framtiden, andre institusjoner og publikumsbetjening i området, gang- og sykkeladkomst, trafiksikkerhet, restauranten målsatte kundegrunnlag og dagens trafikk legges til grunn for analysen.

Vi savner en redegjørelse og vurdering av konsekvenser for trafikkavvikling ved innkjøringen til senteret, ute ved fylkesveien, hvor det ofte er mye biler, kø og passerende biler og busstrafikk med høy frekvens på vei ned til rundkjøringen.

Vi minner også om trafikk knyttet til Bryn kirke, menighetshus og legesenter bare noen meter nedenfor utkjøringen fra senteret i Paal Bergs vei.

#### 4. Trafikksikkerhet:

Vi er uenig med kommunen i den vurderingen som er gjort med hensyn til tiltakets (drive-thru – konseptet) utforming og tilpasning til arealet dette skal etableres på hva gjelder trafikksikkerhets aspektet.

Vi mener at den omsøkte, og nå godkjente løsningen for trafikkavvikling ikke er trafikksikker og er trafikkfarlig. Vi kan ikke se at det vurdert og kommentert hvordan trafikksikkerheten er tenkt ivaretatt for alle brukere/kunder av nærsenteret, HC mv, før og etter «drive-thru» – bane er anlagt. Vi ser også at Mc Donalds egne kunder må passere «drive-thru» – bane for å komme til opparbeidet område for uteservering/bespising. Ut- og innkjøring fra arealet ved restaurant innebærer kryssende kjørebane i et internt kryss med 4 kjørebane.

Vi kan ikke se at det er kommentert hvordan løsningen tenkt for de som kommer opp trappen som nå vil komme direkte ut i «drive-thru» – banen.

Videre etterlyser vi en vurdering av hvordan det er tenkt å unngå trafikk-kork oppe på platået utenfor fra senterinngang mot sør på de mest hektiske dagene. Hvordan skal det unngås at bilder kjører inn når det allerede er fullt.

#### 5. Miljøpåvirkning og ulemper for naboer og øvrige brukere av senteret godkjenningen medfører

Senteret ligger tett på et eksisterende boligområde, et område både med småhus og blokker, som allerede har måttet godta en vesentlig utvidelse av det opprinnelige senteret, Det stilles spørsmål ved om det er gjort vurderinger og tatt tilstrekkelig hensyn til eksisterende boligområde med småhusbebyggelse (se bilde under)

Vi viser her blant annet til uttalelse fra «Miljørettet helsevern» og minner om at senteret ligger i et område med småhus som allerede har måttet godta en vesentlig utvidelse av det opprinnelige senteret.

Vellet mener at de miljømessige virkningene av denne typen bilbasert servering med støy og luktproblemer 7 dager i uken ikke er tillagt nødvendig vekt.



**6. Eksisterende uteområde-/servering er en viktig del av de miljømessige og sosiale tiltakene i dagens senterløsning.**

Utvendig omrokkes parkeringsarealet hvor det etableres "drive-thru" – bane. Både planlagt kjørebane og typen trafikk vil virke negativt for bruken av utearealene for øvrige spise- og serveringssteder. Det vil ha en miljøødeleggende effekt.

Det er viktig både sosialt og miljømessig for senteret og nærområdet at uteservering langs utsiden av senteret blir videreført. Berger og Rykkinn vel er usikker på betydningen for nærmiljøet og hvilke miljømessige konsekvenser det eventuelt vil få, av ventende kunder i bil. Vi er svært opptatt av uteområdets kvaliteter, og mener påvirkning/betydning for uteområdet vil kunne bli merkbart.

**7. Dispensasjon fra gesimshøyde for etablering av ventilasjonsanlegg**

Det er innvilget dispensasjon for et ventilasjonsavkast på tak samt 2 stk kjølemaskiner, innplasseres mellom to eksisterende avkast og får lik høyde som disse, plassert 2.34 meter over regulert gesimshøyde. Dispensasjonen i seg selv er neppe en stor utfordring. Det vil imidlertid gjelde funksjonen disse har ment å ha, se punkt 8.



## 8. Støy

Den godkjente ventilasjonsløsning på taket vil bidra til støy for berørte naboer. Vi ser at bestemmelser for høyfrekvent støy er vurdert og funnet akseptabelt ut fra gjeldende normer, men derimot ikke lavfrekvent støy fra anleggets aggregater.

Vi vil også peke på at støy opp mot gjelde yttergrenser ikke er ønskelig.

Det samme gjelder økt trafikkstøy, ikke minst utenom vanlige åpningstider for senteret - inkludert søndager med helgedagsfred. Jfr. også EUs støydirektiv om ro i beboernes hvileperioder.

Vi viser til Miljødirektoratets beskrivelse: «I alle reguleringsplaner hvor støy kan være en utfordring skal det gjøres en støyutredning. Støy skal også være tilstrekkelig utredet i byggesaker.» Vi kan ikke se at dette foreligger i saken.

## 9. Skilt.

I forbindelse med "drive-thru" - banen vil det bli satt opp flere interne skilt/henvisningstavler. Disse behandles i egen sak: 21/14510. Det gjøres ikke vurdering av dette nå.

### Oppsettende virkning

Vi ber om at klagen gis utsatt iverksetting, slik at tiltaket ikke kan iverksettes før klagen er behandlet.

Berger og Rykkinn Vel viser til sin uttalelse av dato (21/208553), og opprettholder denne. Det tas forbehold om ytterligere merknader fra vår side.

Med vennlig hilsen  
Berger og Rykkinn vel

Erik Sennesvik (sign.)  
Leder

Vedlegg:

Kopi:  
Statsforvalter i Viken  
Tiltakshaver  
Berørte naboer  
Styret i Berger og Rykkinn Vel  
Styret i Bærum Velforbund