

Bærum kommune
1304 SANDVIKA

post@baerum.kommune.no

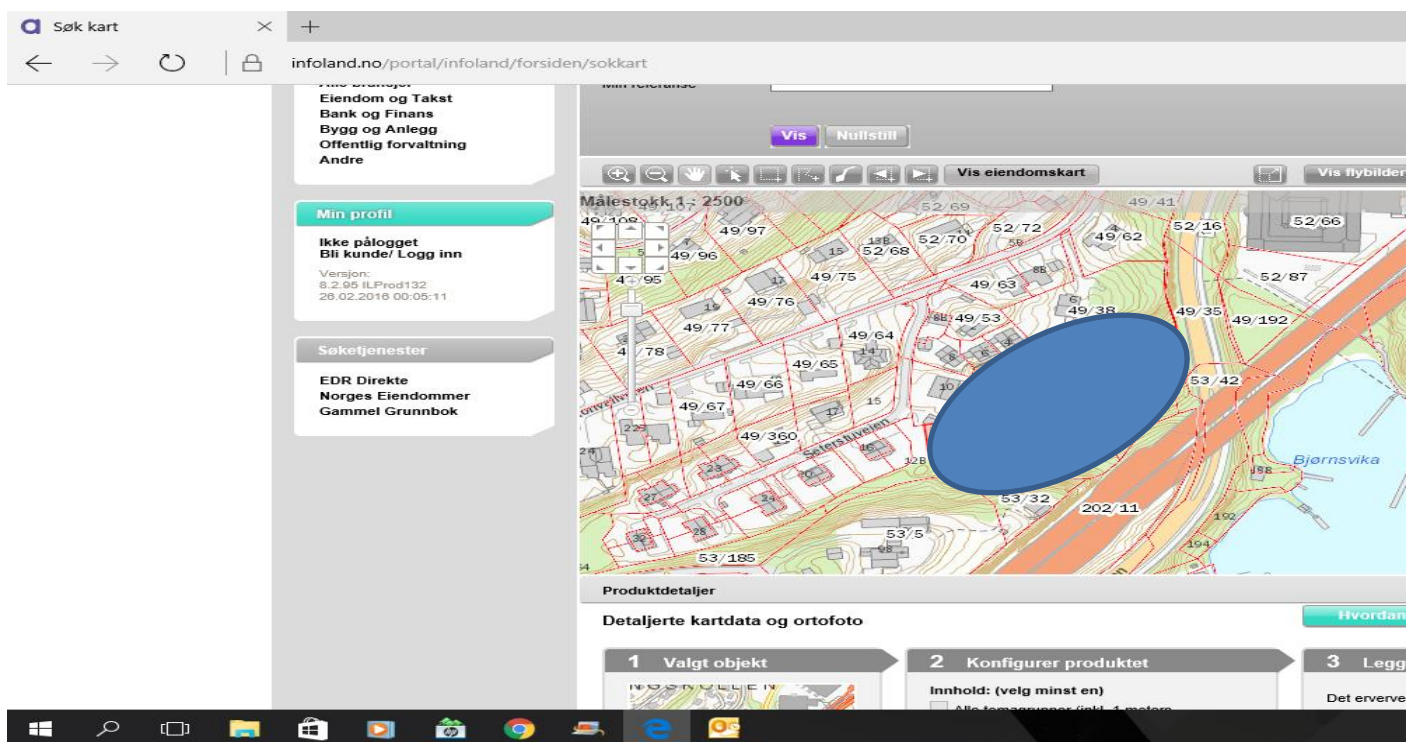
Oslo, 24. November 22

**SAKSNUMMER 22/18376 - HØRINGSSVAR TIL ETTERSYN AV
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2034 VEDRØRENDE EIENDOMMEN GNR
49, BNR 132, 149 og 231. ANMODNING OM FORNYET SAKSBEHANDLING**

Vårt svar på høringen er motivert av lokal planstrategi 2019-2023, herunder kommunens samfunnsdel med diskusjonsgrunnlag og regionale planbestemmelser RPAT og retningslinjer hvor fortetting av Sandvika sentrum med fokus på tidsriktig og tilpasset fortetting hvor 90 prosent av nærings og boligbygging skal skje i kollektivknutepunkter og prioriterte vekstområder med god kollektivbetjening. Viser for øvrig til diskusjonsgrunnlaget for arealstrategien som går litt lenger enn RPAT. Legger opp til at 95 % av veksten skal skje innenfor hovedutbyggingsretningene, samt i form av fortetting ved sentre og knutepunkt langs bybåndet. Altså; kun 5 % utenfor prioriterte vekstområder. 95/ 5- fordeling. Dette i tillegg til å gjøre kommunens knutepunktsområder slik som Sandvika attraktiv for etablering av arbeidsplassintensive bedrifter ved utvikling av attraktive byer og senterområder i tråd med kvalitetsdimensjonene, herunder videreføre knutepunktsstrategien med fortetting i vekstområder og langs baner for å bygge opp under måloppnåelse for mobilitet og arealbruk.

Se vedlagte konseptskisse fra DARK arkitekter.

Kart over PLANOMRÅDE:



Vårt planområde ligger ca 600 m fra jernbanestasjonen for gående, og 1,2 km for de som kjører. Dette med adkomst fra Sandviksveien øst. Tomteområdet ligger således i gangavstand til jernbanestasjonen og øvrig kollektivdekning. Jong og Kjørboområdet har ideelle ruter/adkomstmuligheter for gående og tilgang til kollektive tilbud for buss og tog.

Miljø og naturressurser:

Tomten består i dag av relativt tett skog med middels og lav bonitet. Tomten er skrånende og fremstår ulendt. Tomten benyttes ikke av naboer som friområde, ei heller barn som lekeområdet. Tomten er i dag gjengrodd og er et «dødt» areal for naboene. Grønnstrukturen ligger i en skråning som er nærmest utilgjengelig for allmenheten, og inneholder ikke noen form for naturbelte, isotoper, eller rød listede arter mv. Ingen registrerte kulturminner. Det er slik vi ser dette i basert på våre analyser ingen problemer knyttet til biologisk mangfold mv. Et reguleringsforslag må uavhengig utredes jfr naturmangfoldloven. En delvis avskoging og planering av tomten vil på alle måter rydde opp i et mindre pent område og bebyggelsen vil her naturlig falle inn i det urbane landskapsbilde. Vi mener at tomten sammen med nabotomtene gnr 53, bnr 132 og 149 vil utgjøre et meget spennende næringsområde. Deler av overskuddsmassen vil kunne benyttes til å fylle opp de lavereliggende deler av tomten, slik at det ikke vil være noen fare for flomutsettelse da kotene vil ligge vesentlig høyere enn dagens. «Bekk» anbefales lagt i rør, slik at overvann, etc fraktes bort.

Helse og trivsel:

De fleste bygg, herunder Bærum rådhus, Sandvika storsenter, deler av boligområdene på Kjøbokollen, og tenkt nytt prosjekt på vår nabotomt (Thon eiendom) ligger i det definerte omtalte støysonområdet som også våre tomter representerer.

Vi mener, sammen med arkitekt, at tomtens beskaffenhet kan bebygges slik at støy vil være svært begrenset. Dette ved at en vinkler bygningskroppene riktig. Samtidig må en bygge med en kvalitet slik at støy hindres så godt som mulig. Ved vedtatt gjennomføring av ny E18 vil støyforholdene bedres betraktelig.

Nasjonale, regionale og lokale indikatorer:

Plangrunnlagets indikator legger opp til vekst ut fra gangavstand til kollektivknutepunkt mv: 2 km til Regional by 1 km for øvrig < 600 meter til arbeidsplasser Sentrumsfunksjoner innenfor 500 meter gange. Sentralitet, arealtilgang og tomtepris: Utbygging i henhold til arealstrategien tilsier behov for flere sentrale og store enheter. Sentral beliggenhet betyr gjerne dyrere tomter, det er utfordrende å få tilgang til store nok arealer sentralt, og dermed vanskeligere å få innfridd normkrav (uteareal). I dette tilfellet er planområdet på 8 848,2 m² definert innenfor plangrunnlagets indikator.

Hva kan vi oppnå med dette prosjektet:

Vi mener at tunge interesser veier for prosjektet i form av nye kvaliteter og bruksområder. Se forøvrig vedlagt Dark arkitekter ved Sivilarkitekt Gjermund Wibe sin vurdering av planområdet, hvor arkitekten har utarbeidet en konseptskisse til eiendomsparsellene (vedlagt). Som dere kan se ligger det en rekke begrensninger i området og disse er av en slik art at vi anser det riktig på dette nivået å forholde oss nøkternt til hvordan tomten utnyttes, hvor vi ønsker å vise at vi tar hensyn til rådende forhold i konteksten. Utnyttelsen blir som følger.

Tomt: 8 848,2 m²

Næring: 2 700 m² – Ca BRA

Parkering: 600 m² – Ca BRA

Prosjektet er i tillegg ment å finne gode løsninger for den tekniske infrastrukturen, herunder gode løsninger for de myke trafikantene. Dette inneholder løsninger i relasjon til kapasitet på

lokalveien og gang og sykkelvei. Tomten ligger ca. 600 meter fra Sandvika stasjon, 50 meter til hotell, 100 meter til Norges største kjøpesenter og 1000 meter til nærmeste busstopp. I tillegg ligger den med meget god adkomst til E18 og Sandviksveien. Alt ligger til rett for at dette er en god, sentral beliggenhet i Sandvika. Trafikksikkerhet, tilgang etc er etter vår mening godt løsbart og må avklares i reguleringsarbeidet. Det må forutsettes at det opparbeides adkomst for gående og syklende i prosjektet. Adkomst kan således løses på flere måter blant annet med adgang fra Seterstuveien eller Bjerkoddveien.

Infrastruktur:

Prosjektet er ment å finne gode løsninger for den tekniske infrastrukturen, herunder gode løsninger for de myke trafikantene. Dette inneholder løsninger i relasjon til kapasitet på lokalveien og gang og sykkelvei. Tomten ligger ca. 600 meter fra Sandvika stasjon, 50 meter til hotell, 100 meter til Norges største kjøpesenter og 1000 meter til nærmeste busstopp. I tillegg ligger den med meget god adkomst til E18 og Sandviksveien. Alt ligger til rett for at dette er en god, sentral beliggenhet i Sandvika. Når det gjelder tilkomstvei så bør dette kunne løses på en god og tilfredsstillende måte, idet det er korte avstander til hovedveinett, med flere adkomstmuligheter inn på tomten.

Oppsummering:

Tomtene ligger i et meget sentralt område av Sandvika og grøntdraget benyttes ikke i dag av lokalbefolkningen idet det er et ulendt område, dvs «villniss». Fremtidig næringsbebyggelse vil kunne hensynta tomtens kurvaturer slik at støy blir minimalisert. Samtidig vil dette bli utbedret ved gjennomføring av ny E18. Videre mener vi at tomtene er svært sentralt beliggende. Vi mener disse tomtene og dets nabotomter i sør og nord, er et naturlig skille opp mot Sandvika tettsted, i denne geografiske delen av Sandvika. Det finnes meget god kollektivdekning i området.

Prosjektet vil kunne gi effekter som mindre arealforbruk, kortere reiseavstander, mindre transportbehov knyttet opp mot bl. a Sandvika Storsenter og Sandvika sentrum. I tillegg er tomten i gå-/sykkelavstand til arbeidsplasser i nærområder samt Sandvika togstasjon.

Vårt forslag ligger så avgjort innenfor både nasjonale og regionale målsettinger for konsentrert utbygging sentralt i Sandvika i nær tilknytning til jernbane/kollektive og ikke minst nærmiljøets mange gode tilbud og infrastruktur. (Herunder lokal planstrategi)

Vi håper å ha redegjort for saken på en oversiktlig og grei måte slik at eiendommen avsette til byggeområde i Bærum kommune.

Vi anmoder om at vårt høringsinnspill med hørings svar blir vurdert på ny, hvor eiendommene konsekvensutredes for næringsformål.

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

Olav S. Illøkken
Partner
Tlf: 410 40854
E.post: olav.s.illokken@salutaris.no
Web: <http://www.salutaris.no>
Besøksadresse: Rådhusgt 30a, 0151 Oslo
Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr

Med vennlig hilsen
Salutaris Eiendom AS

Lars Thalberg
Administrerende direktør
Tlf: 906 49343
E.post: lars.thalberg@salutaris.no
Web: <http://www.salutaris.no>
Besøksadresse: Rådhusgt 30a, 0151 Oslo
Postadresse: Konglestien 22 1412 Sofiemyr