



Link Arkitektur AS
Postboks 469
1327 LYSAKER

Deres ref.:

Vår ref.:
17/164023/PLAL

Dato:
22.08.2017

Oppsummering fra møte 16. august- og tilbakemelding på innsendt planforslag- Skytterdalen 2-4- detaljregulering

Deltagere:

Bærum kommune: Kjell Seberg og Peder Lalim
Grunneier Skytterdalen 6: Kristoffer Andenæs
Forslagstiller Skytterdalen 2-4 detaljregulering: Link arkitektur v/Geir Odd Målsnes

Bakgrunnen for møtet er planforslaget kommunen mottok 22 og 27. juni 2017. Bærum kommune ønsker å få klarhet i hvordan planforslaget på en best mulig måte kan tilpasses en fremtidig videreutvikling av naboeiendommen Skytterdalen 6-8, og har tatt initiativ til et møte med grunneier av Skytterdalen 6-8 og forslagstiller for detaljregulering av Skytterdalen 2-4.

Bærum kommune innleder med å redegjøre for planprosessen som har pågått, og hvor saken står i dag. Kommunen kan ikke anbefale det innsendte forslaget da det ikke er tilpasset en videre utvikling av arealene avsatt til sentrumsformål i Skytterdalen. Dette gjelder spesielt forholdet til naboeiendommene Skytterdalen 6-8. Videre kan vi ikke anbefale de høyder som foreslås i planforslaget. Bærum kommune har tidligere i prosessen gitt tilbakemelding om at foreslått utforming virker overdimensjonert for arealet. Kommunen har anbefalt å se eiendommene mot nord som er avsatt til sentrumsformål i KP, i sammenheng. Hvis ikke naboeiendommer inkluderes i prosjektet, har kommunen anbefalt at planbeskrivelsen bør inneholde enkle illustrasjoner/volumstudier som utforsker forskjellig utforming/utnyttelse av arealet, og en kort beskrivelse som redegjør for valg av utforming. Oppbrytning av volumet, variasjon i høyder, solforhold og innvirkning på fremtidig utvikling av naboeiendommer bør vurderes.

Forslagstiller har ikke lyktes å få til et samarbeid med eier av Skytterdalen 6-8 om en felles utvikling, og kommunen ser at planforslaget vanskeliggjør en god utvikling av naboeiendommene som er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanens arealdel. Andenæs Eiendom, eier av Skytterdalen 6 og 8, ønsker et samarbeid med eier av Skytterdalen 2 og 4 og kommunen med sikte på å fremme et samlet planforslag for Skytterdalen 2 til 8. Hvis eier av Skytterdalen 2 og 4 ikke vil være med på en slik felles plan mente Andenæs at det må stilles krav om felles plan. Bærum kommune er enig i denne vurderingen, men ga samtidig uttrykk for at eier av Skytterdalen 2 til 4 har anledning til å fremme en plan begrenset til sine eiendommer

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelands
plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

da det i kommuneplanens arealdel ikke er krav om helhetlig plan for et større område. Dette betinger imidlertid at høyder og utbyggingsomfang reduseres slik at forslaget ikke virker begrensende i forhold til utviklingen av naboeiendommene Skytterdalen 6 og 8 innenfor de rammer som kommuneplanen legger opp til, det vil si sentrumsformål med høy tetthet og god kvalitet. Åpning av bekken er også et viktig moment i denne sammenheng. Dette gjaldt primært plassering og utforming av bygg C som enten må tas ut eller reduseres i omfang og høyde. Blant annet må spalten mellom bebyggelsen mot veien og skrenten økes betraktelig og høyden reduseres vesentlig. Målsnes sa seg villig til å ta dette opp med eier med sikte på omarbeiding av prosjektet.

Grunneier i Skytterdalen 6 og 8, Andenæs Eiendom, synes planen ikke kan ses isolert, men må ses i en større sammenheng. Han ønsker at det igangsettes områderegulering av Skytterdalen. Han informerer om planer for ungdomsskole innenfor området som eies av Andenæs. Og påpeker at eksisterende barnehagedrift i folkets hus vil måtte opphøre, som følge av planforslaget. Andenæs mener at prosjektet bør berike Skytterdalen, og ikke «stenge inne». Skytterdalen er et sårbart område, med store sosiale utfordringer.

Tilpasning av planforslaget ble diskutert, og volumoppbygging som vil føre til større åpenhet ble foreslått av Link arkitektur. En annen orientering av bygningsvolumene lengst nord, og en modellering av byggehøydene ble drøftet. Det er behov for endringer av planforslaget eller et samarbeid om en felles utvikling av arealene avsatt til sentrumsformål i Skytterdalen. Kommunen er åpne for en dialog om hvilke endringer det er behov for, slik at saken kan fremmes med positiv innstilling. Planforslaget mottatt 22. juni, og revidert 27. juni, er ikke komplett.

Oppsummering av forhold som ikke er godt nok utredet eller vist i planforslaget:

1. Forhold til naboeiendommer avsatt til sentrumsformål i KPA.
2. Illustrasjoner som viser forhold til naboeiendommer og fremtidig utvikling av disse. Herunder volumstudier med høydealternativer, og en vurdering av negative virkninger for fremtidig utvikling av Skytterdalen 6-8.
3. Grunnforhold. En geoteknisk utredning i forbindelse med reguleringsplan skal utrede reell fare og nødvendige risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet for bebyggelsen. Utførte grunnundersøkelser i nærheten har ikke påvist kvikkleire, men det kan ikke umiddelbart utelukkes at tomten ligger i et utløps- eller løsnedområde. Følgelig må fare for kvikkleireskred utredes for å tilfredsstille krav i NVE-veileder og TEK -10, ref. /1/ og /2/. Områder med potensiell fare for skred er identifisert. Og forslagstiller må påregne at NVE fremmer innsigelse til planen.

Dersom eier av Skytterdalen 2 til 4 insisterer på at forslaget skal fremmes slik det foreligger vil kommunens innstillingen være negativ. Dette gjelder også dersom høyden reduseres fra 12 til 8 etasjer. Primært ønsker kommunen at det utarbeides en samlet plan for Skytterdalen 2 til 8. Er ikke dette mulig må foreliggende forslag bearbeides vesentlig for at innstillingen skal være positiv, bygg C må ut eller reduseres i omfang og høyde.

Ta gjerne kontakt dersom noe er uklart, eller om det er behov for et møte.

Vi ser for oss fire mulige utveier:

1. Områderegulering
2. Samarbeid mellom Urbanium og Andenæs
3. Endring av prosjektet, som fører til at kommunen endrer innstilling.
4. Ingen endringer. Saken fremmes med negativ innstilling.

Ser frem til å høre hvordan dere ønsker å ta saken videre.

Med hilsen

Kjell Seberg
reguleringssjef

Peder Lalim
overarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur