

Bærum kommune
v/ Reguleringsjef Kjell Seberg
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Vår ref
Ragnar Os

Deres ref
17/164023/PLAL

Oslo, 19.09.17

Detaljreguleringsplan for Skytterdalen 2-4

Det vises til e-post fra saksbehandler Lalim som ble oversendt Geir Odd Målsnes 22.08.2017. Vedlagt e-posten følger et dokument som inneholder informasjon fra kommunen om planforslag for Skytterdalen 2-4 som ble innlevert til 1.gangsbehandling 2 måneder tidligere.

Det fremgår av det oversendte dokumentet at det dreier seg om en oppsummering fra et nabomøte som fant sted 16.08.2017. I tillegg inneholder samme dokument generelle tilbakemeldinger fra kommunen vedrørende planforslaget som ble innlevert i juni.

Kommunens tilbakemeldinger

I det oversendte dokumentet gir planadministrasjonen uttrykk for at man ikke kan anbefale det innsendte planforslaget. Dette har kommet som en stor overraskelse på grunneiere og konsulenter, som gjennom hele prosjekteringsfasen har søkt en nær dialog med kommunens fagfolk. De ønsker og krav kommunen tidligere har meldt inn er godt ivarettatt i det forslaget som ble innlevert før sommeren 2017.

Planadministrasjonen gir i tillegg uttrykk for at planforslaget ikke er komplett, noe som også er overraskende da krav til fagutredninger og illustrasjonsmateriale ble avklart i mars 2017 og innsendt planforslag er i tråd med dette.

Proessen frem til innlevering av planforslag til 1.gangsbehandling

Prosjektet har utviklet seg gjennom mange avklaringsrunder og møter, hvor planadministrasjonen har hatt god anledning til å fremme sine meninger og ønsker. Man har gjennomført mange endringer i prosjektet for å tilpasse seg planadministrasjonens innspill. Det har tidvis vært krevende å sortere de mange ulike forslag fra kommunen. Allikevel har man kommet frem til et prosjekt som tilsynelatende var helt i tråd med kommunens ønsker. Ved presentasjon av prosjektet for planadministrasjonen 03.02.2017 og PMU 03.03.2017 fikk prosjektet svært god mottagelse. Det kom ingen vesentlige negative innspill til prosjektet ved disse presentasjonene. PMU uttrykte seg svært positivt. Planadministrasjonen var etter vår oppfatning nærmest overstrømmende begeistret for prosjektet.

Planforslaget som ble levert inn i juni 2017 var, så langt det er mulig å forstå signalene fra planadministrasjonen, helt i tråd med de ønsker, krav, rammer og forutsetninger som var formidlet til prosjekteringsgruppen.

Med bakgrunn i den omfattende prosessen som ligger til grunn for prosjektet er det utfordrende for prosjekteringsgruppen å forstå planadministrasjonens siste tilbakemelding om at de ikke kan anbefale innsendt forslag.

De viktigste milepælene i arbeidsprosessen med planforslaget for Skytterdalen 2-4 er følgende:

Prosessten

- **Planinitiativ 02.03.2016**

Skisseprosjekt for planforslaget ble sendt inn.

- **Oppstartsmøte med planadministrasjonen 18.04.2016**

Skisseprosjekt for tomtene ble presentert for planadministrasjonen. Planadministrasjonen kom med sine føringer for den videre prosessen. Skisseprosjektet ble diskutert.

Møtet ble oppsummert av kommunen. I etterkant ble skisseprosjektet revidert bla. basert på innspill fra kommunen.

- **Møte med planadministrasjonen 24.11.2016**

Revidert prosjekt ble presentert for kommunen. Kommunen kom med nye innspill.

Møtet ble referert. Referatet ble kommentert av reguleringsjefen. Prosjektet ble revidert på nytt bla. som en følge av innspillene fra kommunen

- **Diverse avklaringer oktober 2016 - januar 2017**

Konkrete forutsetninger knyttet til åpning av Solbergbekken, veibredder mm ble avklart. Kommunikasjonen er godt dokumentert i e-poster. På bakgrunn av innspill fra kommunen ble prosjektet endret/justert.

- **Møte med planadministrasjonen 02.02.2017**

Nytt konsept for prosjektet ble presentert. Prosjektet ble svært godt mottatt. Kommunen v/saksbehandler kom med innspill om økt høydeutnyttelse mot nordøst. 11-12 etasjer i denne delen av prosjektet ble diskutert som et alternativ.

Møtet ble referert. Referat ble oversendt kommunen 03.02.2017. Det fremgår bla. av referatet at 12 etasjer skulle utredes som et alternativ.

- **Møte med PMU 02.03.2017**

Prosjektet ble presentert for PMU med ledelsen for planadministrasjonen og saksbehandler tilstede. Det ble vist to høydealternativ, både i snitt og 3D-modell. Alternativene viste henholdsvis 8 og 12 etasjer. Presentasjonen ble i etterkant av møtet oversendt til saksbehandler for intern presentasjon i planadministrasjonen. Det vises til e-poster 02.03.2017.

Prosjektet fikk svært hyggelige tilbakemeldinger fra PMU. Det ble ikke uttalt noe om hvilke høydealternativ som var å foretrekke.

- **Diverse avklaringer mars-mai 2017**

Det var en omfattende dialog mellom LINK og saksbehandler gjennom våren 2017 vedrørende mer detaljerte forhold knyttet til fagutredninger mm. Kommunikasjonen er godt dokumentert i e-poster.

- **Telefonsamtale 08.06.2017**

Saksbehandler og LINK gjennomførte en avklarende telefonsamtale om planforslaget. I telefonsamtalen ble man enige om at det kun skulle leveres inn et alternativ, og at dette ble 12 etasjersalternativet. Saksbehandler ga tydelig uttrykk for at man synes dette var den enkleste og greieste løsningen for planadministrasjonen og at man foretrakk at det ble gjort på den måten. I dialogen med saksbehandler ble det planlagt et løp med innlevering av planforslaget i forkant av sommerferien og vedtak i PMU 24 august. Prosjektteam og byggherre ble informert om dette etter samtalen. Dette er godt dokumentert i e-poster.

- **Innlevering av planforslaget 27.06.2017**

Komplett planforslag ble levert inn, i tråd med avtalte forutsetninger.

Opplevelsen av prosessen er at planadministrasjonen stadig stiller nye krav. Man har utfordringer ift å gi tilbakemeldinger som gir en konsistent retning for prosjektet. Grunneierne har allikevel valgt å etterkomme mange av kommunens krav og ønsker. Man har gjennom en lang prosess til slutt oppnådd en positiv begeistring og entusiasme for prosjektet. Dette var bakgrunnen for planforslaget som ble levert juni 2017.

Endringskrav fra planadministrasjonen i etterkant av innlevering av planforslaget

Planadministrasjonen stiller nå nye, overraskende krav om endringer av planforslaget. Man vil tilsynelatende ikke anbefale planforslaget før det gjøres endringer som kullkaster forutsetningene for prosjektet. Dette setter grunneierne i en svært vanskelig situasjon.

Bakgrunnen for de nye kravene ser ut til å stamme fra en «ny forståelse» for hvordan naboeiendommene mot nordøst (Skytterdalen 6-8) kan påvirkes av planforslaget. Planadministrasjonen har i den sammenheng invitert inn grunneieren for disse eiendommene (Andenæs eiendom) til nærmere diskusjon omkring planforslagets struktur og utforming.

Påstanden fra planadministrasjonen er nå at disse eiendommene ikke vil la seg utvikle på en god måte dersom planforslaget for Skytterdalen 2-4 realiseres. Uttalelsene fra planadministrasjonen er lite konkrete og lar seg derfor vanskelig adressere. Ved å lese mellom linjene fremstår det som om man mener at planlagte nybygg i Skytterdalen 2-4 vil «hindre utsyn» eller «stå i veien for» en eventuell fremtidig bebyggelse i Skytterdalen 6-8.

Planadministrasjonens standpunkt er vanskelig å forstå utifra flere hensyn:

- Skytterdalen 2-4 og Skytterdalen 6-8 skal utbygges som sentrumsområder med høy tetthet. Tomtenes nære beliggenhet til togstasjon og øvrig servicetilbud skal utnyttes for å skape attraktive, miljøriktige boliger i tråd med overordnede rammer og forutsetninger for bærekraftig areal- og transportplanlegging. En høy utnyttelse på disse tomtene er riktig og god arealforvaltning. Dette betyr nødvendigvis at man må akseptere at «naboen bygger ut» og at dette til en viss grad reduserer eget utsyn.
- Planforslaget for Skytterdalen 2-4 er utformet slik at det kan skapes et godt helhetlig bymiljø langs nordsiden av Skytterdalen, hvor de ulike eiendommene henger sammen i et bymessig bånd, med sammenhengende hager og fellesarealer som flankerer gatearealene. Tyngdepunktet i dette «mini-urbane» bylandskapet vil ligge mot krysset Skytterdalen-Leif Larsens vei, der det planlegges et hyggelig torg med trivelige handel- og servicefunksjoner. «Folkets hus» spiller en sentral rolle i prosjektet og vil få ny aktualitet som en aktiv del av det nye kvartalet. Langs gatelivet kan det skapes skift og brytninger i fasadene som skaper variasjon og liv. Åpningen av elveløpet langs fortauet vil bli et positivt miljøelement. Det er også lagt opp til at det kan skapes opplevelsesrike vandringer mellom hager og fellesarealer på «innsiden» av bebyggelsen, som vil forbinde de ulike gårdsrommene med fine passasjer og åpninger.
- Skytterdalen 2-4 har en naturlig henvendelse mot det frodige elvelandskapet i vest. Skytterdalen 6-8 har en naturlig henvendelse mot den skogkledde Løkkeåsen i syd og innover mot naturområdene i Skytterdalen mot øst. Begge områdene har dermed hyggelig utsyn mot grønne, frodige arealer som også kan benyttes til rekreasjon.
- Skytterdalen 6-8 har svært gode sollysforhold om morgenen og formiddagen gjennom sommerhalvåret. Skytterdalen 2-4 har et godt sollysinnfall utover ettermiddagen. Sollyskvalitetene vil være likelig fordelt mellom de to utbyggingsområdene gjennom døgnet. I begge områder vil kommunens krav til sollysinnfall for boligområder kunne ivaretas på en god måte.

- Skytterdalen 2-4 vil antagelig få nabobebyggelse mot øst (Skytterdalen 6-8). For øvrig har området henvendelse mot åpne arealer i nord, vest og syd. Skytterdalen 6-8 vil få nabobebyggelse mot vest (Skytterdalen 2-4). For øvrig har området henvendelse mot åpne arealer i nord, øst og syd. Det vil ikke bli en sjenerende tetthet rundt noen av disse områdene.
- Planforslaget for Skytterdalen 2-4 er utformet med byggegrenser som ligger betydelig lengre unna eiendomsgrensen til Skytterdalen 6 enn det som er vanlig minimumskrav.
- Planforslaget for Skytterdalen 2-4 er utformet med stor åpenhet og gjennomgående åpning i fasadelivet mot Skytterdalen 6 som skaper god kontakt og gjennomsyn mellom områdene.
- Planlagte nybygg nordøst på Skytterdalen 4 utfyller et «sår» i terrenget som følger av tidligere fjellskjæring. For øvrig er eiendommen preget av triste, rufsete gråarealer. Ny bebyggelse vil skjule og dekke over tidligere tiders uheldige forvaltning av eiendommen. Dette vil være positivt for utviklingen av Skytterdalen 6-8.
- Uavhengig av planforslaget for Skytterdalen 2-4 vil Skytterdalen 6-8 kunne utvikles med boligformål, næring, offentlig institusjoner eller andre funksjoner. Det er ikke forhold i planforslaget for Skytterdalen 2-4 som begrenser funksjonsmulighetene eller bruken av arealet i Skytterdalen 6-8.

I Skytterdalen er det for øvrig minimale utfordringer knyttet til de vanlige problemstillingene med høye bygg: fjernvirkning, vindtunnel, reduksjon i lysinnfall/slagskygge på viktige offentlige byrom mm. Sammenlignet med andre deler av Sandvika hvor man har regulert høye bygg i trange bysituasjoner (langs smale gateløp) er området «midt i blinken» for en bebyggelse med opptil 12 etasjer.

Vi minner om at prosjektet for Skytterdalen 2-4 er utformet med en grunnleggende målsetning om å gi denne delen av Sandvika et etterlengtet løft. Tomten er i dag preget av utflytende gråarealer og tilfeldige parkeringsområder. Foruten «Folkets hus» er det kun rufsete skur- og lagerbebyggelse i planområdet. Stedet skjemmes av grove landskapsskjæringer og diverse etterlatenskaper. Ingen er tjent med at eksisterende situasjon opprettholdes lengre enn nødvendig. Realisering av planforslaget for Skytterdalen 2-4 vil gi hele denne delen av Sandvika en positiv vitamininnsprøytning til glede for alle beboerne i området.

For å belyse utviklingsmulighetene i Skytterdalen 2-4 og Skytterdalen 6-8 har vi utarbeidet et notat som ser på hvordan en helhetlig utvikling av området kan finne sted. Konklusjonen i notatet er følgende:

- Planforslaget for Skytterdalen 2-4 vanskeliggjør ikke en eventuell fremtidig utvikling av Skytterdalen 6-8.
- Eiendommene skal utvikles uavhengig av hverandre. Det er ikke forhold som gjør det naturlig å utarbeide felles plan.
- Eiendommene har ulik karakter og ulike kvaliteter. Utviklingspotensialet må vurderes ut i fra dette.
- Skytterdalen 2-4 bør bygges ut snarest mulig for å få til en positiv utvikling i Skytterdalenområdet. Skytterdalen 6-8 har en adekvat bruk i dag. I et byutviklingsperspektiv er det ikke behov for en snarlig utbygging av denne eiendommen.

Notatet følger som vedlegg til dette brevet. Vi vil gjerne adressere spørsmål knyttet til en helhetlig utvikling av Skytterdalen i et møte med Plan- og miljøutvalget i Bærum kommune.

Forøvrig er det nå viktig at prosessen beveger seg fremover i riktig retning. Vi ønsker ikke å fortsette en «runddans» med kommunens planadministrasjon uten at det er reell progresjon i saken. Det er ikke lett å se for seg en fruktbar vei videre som innebærer enda flere «dialogmøter». Vi ser at faren for at man går i sirkler er stor. Man kan ikke ha en forventning om at grunneiere og konsulenter skal bruke ressurser på å «lete i blinde» etter mulige problemer og eventualiteter som ikke er håndfaste. Man må nå komme seg videre i prosessen. Vi er innstilt på å presentere planforslaget for kommunens politiske organer slik at vi kan få en ryddig avklaring. Planforslaget er modent for utlegging ut til høring og offentlig ettersyn. Dersom det skulle dukke opp viktige innspill i høringsrunden er man selvfølgelig åpen for en konstruktiv dialog om eventuelle justeringer av planforslaget.

Grunnforhold

Planadministrasjonen gir uttrykk for at det mangler en geoteknisk undersøkelse knyttet til grunnforhold. Krav til utredning for grunnforhold er imidlertid angitt i eget geoteknisk notat for Skytterdalen 2-4 som følger planforslaget som vedlegg. Notatet er utarbeidet av Multiconsult i tråd NVEs Veileder 7/2014. «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Krav vedrørende grunnforhold er fulgt opp og sikret gjennom bestemmelsene til planforslaget. Det vises til §6.2 i forslag til reguleringsbestemmelser. (Det bemerkes i parentes at grunnundersøkelser er iverksatt og at resultatene vil foreligge snarlig. Det er helt usannsynlig at NVE vil komme med innsigelse til planforslaget).

Komplettering av planforslaget

Vi har gjentatte ganger i prosessen forsøkt å gjøre konkrete avtaler omkring krav til utredninger og illustrasjonsmateriale mm. Opplevelsen vår er at det stadig dukker opp nye momenter som planadministrasjonen vil ha utredet. Vår forventning er nå at planadministrasjonen begrenser seg ift nye krav og ønsker slik at vi kan komme videre i saken.

For øvrig ser vi frem til 1.gangsbehandling og utlegging til høring.

Med vennlig hilsen
For LINK arkitektur AS

Ragnar Os

Sivilarkitekt MNAL / Byplanlegger

www.linkarkitektur.no

Mobil +47 48 00 98 65
Telefon +47 21 52 22 00

Vedlegg: Notat «Utviklingsmuligheter Skytterdalen 2-8» datert september 017