



Dato: 06.12.2017 Arkivkode: N - 515.2, GBR - 83/188, GBR - 83/45, PLANID - 2016015 Bilag nr: Arkivsak ID: 16/7170 J.post ID: 17/208987
Saksansvarlig: Peder Lalim
Saksbehandler: Jannike Hovland

Saken fremmes av:
Link Arkitektur AS
Urbanium AS
Akershus Fylkeskommune
Link Arkitektur AS

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	14.12.2017	202/17

Skytterdalen 2-4 - detaljregulering - 1. gangs behandling

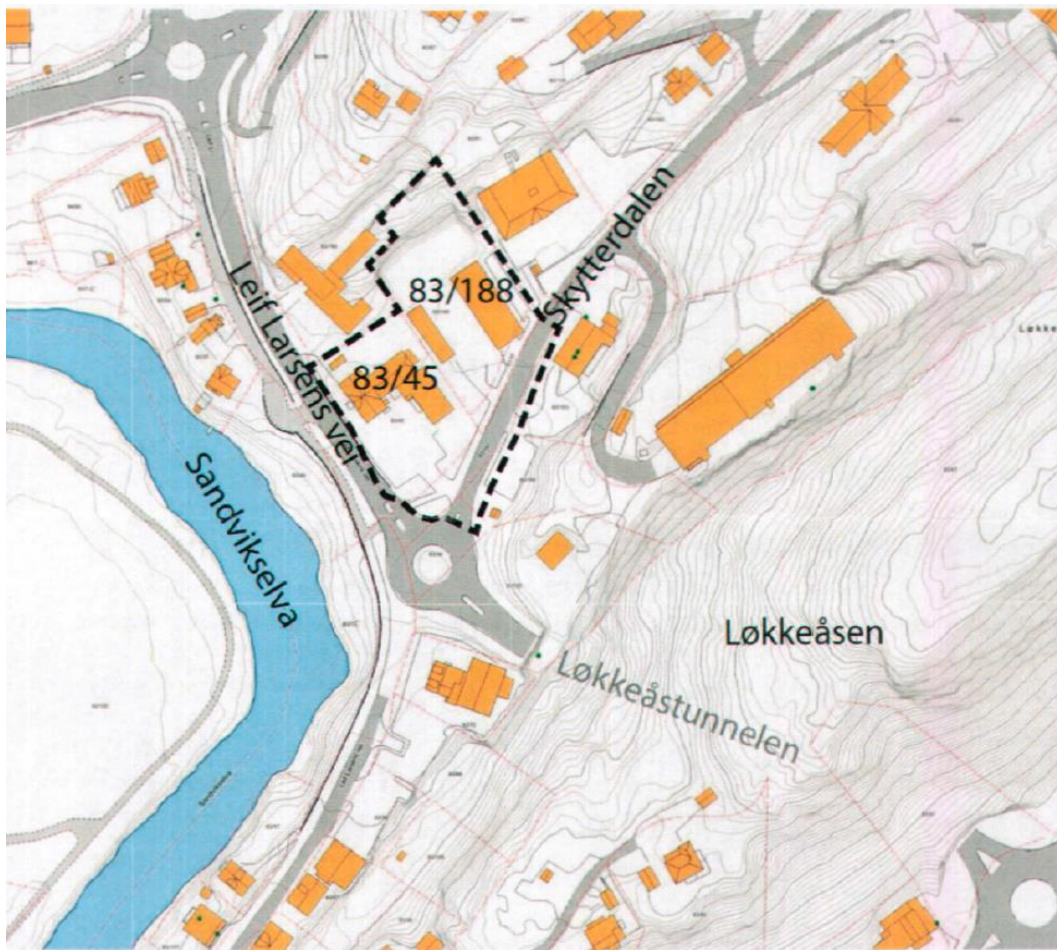
Planutvalget-14.12.2017- 202/17

Vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Skytterdalen 2-4 – detaljregulering planID 2016015 fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Rådmannens forslag til vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Skytterdalen 2-4 – detaljregulering planID 2016015 fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.



SAKEN I KORTE TREKK

Link arkitektur AS fremmer på vegne av Urbanium AS forslag til detaljregulering for eiendommen Skytterdalen 2-4.

Planområdet ligger ved inngangen til Skytterdalen, nord for Sandvika. Folkets hus ligger sør-vest i planområdet. Folkets hus benyttes i dag som forsamlingshus og barnehage. Planområdet grenser til en trafostasjon i nordvest og et kontor-/næringsbygg mot nordøst.

Planforslaget legger opp til bevaring av Folkets hus, oppføring av nye leilighetsbygg med ca 100 boenheter, samt en generell oppgradering av området. Det foreslås forretningsareal på inntil 800 m2 på gateplan.

Planområdet er avsatt til nåværende tjenesteyting (Folkets hus) og nåværende sentrumsformål i kommuneplan 2015-30, dette er foreslått videreført i kommuneplan 2017-35. Tilstøtende eiendommer, Skytterdalen 6-8, er avsatt til nytt sentrumsformål.

Prosess

Prosjektet har vært gjennom flere runder med endringer siden det ble varslet oppstart i juni 2016. Prosjektet som først ble presentert for kommunen, viste et sammenhengende volum som var svært dårlig tilpasset den topografiske situasjonen og de bygde omgivelsene.

I et arbeidsmøte i november 2016 ble forslagstiller bedt om å gjøre omfattende endringer. I begynnelsen av februar 2017 ble et omarbeidet prosjekt presentert, der noen av kommunens innvendinger var imøtekommet.

I mars 2017 ble prosjektet så presentert i planutvalgets formøte. Prosjektet viste i hovedsak en bebyggelse i opp til åtte etasjer. Forslagstiller har siden endret prosjektet og gått bort fra mange av forutsetningene som lå til grunn. Dette er nærmere beskrevet i redegjørelsen. Forslagstiller ønsker ikke å endre planforslaget med sikte på å finne en omforent løsning som rådmannen kan anbefale, og har bedt om at saken fremmes til behandling.

Formål og bakgrunn

Bakgrunnen for planforslaget som nå fremmes, er et ønske fra grunneierne om å rehabilitere Folkets hus og å bygge nye leilighetsbygg på eiendommene Skytterdalen 2 og 4. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, hvor arealet er avsatt til sentrumsformål.

Redegjørelse

Planforslaget har kvaliteter som vil tilføre området merverdi, herunder utvikling av bymessig bebyggelse mot Skytterdalen, gateliv og utadrettede funksjoner og møtet mellom deler av ny bebyggelse og Folkets hus.

Rådmannen mener imidlertid at opptrappingen av bebyggelsen er for kraftig slik at utnyttelsen blir svært høy i bakkant av planområdet. Selv om forslagsstiller viser til Regional plan for Oslo og Akershus og at Sandvika skal ta en høy andel av veksten i kommunen, mener rådmannen at det er grunn til å stille spørsmål ved foreslått utnyttelse, samt prosjektets konsekvenser for - og føringer for mulig framtidig utnyttelse av naboeiendommer.

I en prosjektbasert byutvikling må rådmannen vurdere hver enkelt plansak i sammenheng med omkringliggende eiendommer og fremme løsninger som har en bebyggelsesstruktur og utnyttelse, som – sett i sammenheng med en mulig framtidig utvikling av tilgrensende eiendommer – bidrar til en samlet høy bomiljøkvalitet i området. Av den grunn har rådmannen, i tillegg til utnyttelsen, stilt spørsmål ved utformingen og plasseringen av bebyggelsen i den nordre del av planområdet.

Kommunen har oppfordret forslagstiller til å få til et samarbeid med grunneier i Skytterdalen 6-8 om felles plan for området, og har arrangert et møte mellom representanter for de to grunneierne for å oppnå dette. Forslagstiller har imidlertid ikke ønsket et slikt samarbeid.

Kommuneplanens arealdel (KPA) stiller ikke krav om felles planlegging for området. En god utvikling av arealene må derfor sikres i den enkelte detaljregulering. En forutsetning for at rådmannen kan anbefale detaljregulering av Skytterdalen 2-4, er at planforslaget muliggjør at også tilgrensende areal avsatt til sentrumsformål i KPA kan utvikles på en god måte.

Planforslaget kommunen fikk til behandling i juni, inneholdt ikke en slik redegjørelse. Forslagstiller har siden sendt supplerende materiale som viser utviklingsmuligheter på naboeiendommen i Skytterdalen 6-8. Illustrasjonene viser - og anbefaler en bebyggelse som, etter rådmannens syn, kan forsterke de utfordringene Skytterdalen sliter med. Det er viktig at planen legger opp til en diversitet i boligtypologier som supplerer dagens boligmasse på en positiv måte.

Illustrasjonene som viser utviklingsmulighetene på naboeiendommene, anbefaler en annen utforming av bygningsvolumene innenfor planområdet enn det planforslaget som nå fremmes legger opp til.

Planforslagets plassering av bygningsvolumene lengst nord i planområdet, danner et tilnærmet lukket tun, som vanskeliggjør god romlig sammenheng mellom planområdet og naboeiendommene Skytterdalen 6-8.

I vedlegget som viser utviklingsmuligheter, er bygningsvolumet lengst nord rotert for å skape større åpenhet. En justering planadministrasjonen har foreslått, men som forslagstiller ikke har ønsket å gå videre med. Roteringsen vil ikke være mulig med de byggegrenser som planforslaget legger opp til. Det argumenteres for at Skytterdalen 2-4 har en naturlig henvendelse mot elven, og Skytterdalen 6-8 har en henvendelse mot dalen. Avslutningsvis konkluderes det med at bebyggelse plassert slik planforslaget legger opp til, bør kunne vurderes. Rådmannen støtter ikke denne vurderingen og den konklusjonen den innebærer.

Områdets topografi og eksisterende bebyggelse i Skytterdalen tilsier at videre utbygging og transformasjon i området må baseres på en nøyе vurdering av bebyggelsesstruktur og utnyttelse. Det ble derfor avtalt at forslagstiller skulle utarbeide to alternativer, med forskjellige høyder, for å utprøve hvilke høyder området kan tåle.

Forslagsstiller har imidlertid valgt å fremme bare ett alternativ som viser høyder på inntil 12 etasjer. Etter rådmannens vurdering er selv åtte etasjer i høyeste laget for planområdet. Dette var bakgrunnen for at forlagsstiller ble bedt om å utforske forskjellige høyder ved utarbeiding av alternative forslag.

Ser man bort fra de foreslåtte høyder, viser planforslaget et godt grep når det gjelder den foreslåtte bebyggelsen mot Folkets hus (bygg A og B), Skytterdalen (veien) og Leif Larsens vei. Det er den foreslåtte høyden og avtrapningen mot Folkets hus som er problematisk. Høydeforskjellen skaper et dårlig skalamessig forhold mellom ny - og eksisterende bebyggelse, og et svakt arkitektonisk helhetsinntrykk.

Rådmannens negative innstilling til forslaget henger med andre ord hovedsakelig sammen med høydene mot - og manglende sammenheng med nabotomten mot nordøst.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene

På bakgrunn av rådmannens anbefaling i denne saken, er ikke reguleringsbestemmelser og plankart tilstrekkelig kvalitetssikret. «Del to, mer om saken» er ikke utarbeidet. Det vises i denne sammenheng til forlagsstillers planbeskrivelse.

Det gjøres oppmerksom på at påstanden på side 18 i forlagsstillers beskrivelse om at begge alternativer med tunbebyggelse har vært diskutert og presentert for kommunens planutvalg og planadministrasjon, ikke stemmer. Det har ikke vært avklart med planadministrasjonen at man skal fokusere på alternativet med 12 etasjer. Alternativet med 12 etasjer har ikke vært vist eller diskutert før kommunen fikk planforslaget til behandling. Før innlevering av planforslaget, ble saksbehandler over telefon gjort oppmerksom på at forslagstiller ønsket å levere kun ett alternativ, og at det var alternativet med 12 etasjer. Det ble avtalt at planadministrasjonen skulle se på forslaget, og gi en tilbakemelding før sommerferien. Tilbakemeldingen fra administrasjonen var at et forslag med bebyggelse i inntil 12 etasjer ikke kunne anbefales

Dersom planutvalget vedtar at planforslaget skal fremmes slik det nå foreligger, må plankart og bestemmelser utarbeides før utleggelse til offentlig ettersyn.

Beslutningspunkter

Rådmannen anbefaler planutvalget ikke å fremme planforslaget.

Vedlegg:

Plankart	3649466
Planbeskrivelse	3649464
Reguleringsbestemmelser	3649465
Supplerende opplysninger - Skytterdalen 2-4 - detaljregulering	3732748
Utviklingsmuligheter Skytterdalen 2-8	3732749
Oppsummering fra møte 16. august- og tilbakemelding på innsendt planforslag- Skytterdalen 2-4- detaljregulering	3677162
Oppsummering fra arbeidsmøte - 020217 - Skytterdalen 2-4	3452157
Oppsummering etter avklaringsmøte 24.11.2016	3430578
Illustrasjonsprosjekt	3644639
Illustrasjonsplaner	3644640
Mulighetstudie M11x	3432918
SKYTTERDALEN 2-4 - Mulighetstudie M15	3452159
ROS-analyse	3644635
Forhåndsuttalelser samlet	3644636
Notat 001 - rev 01	3644637
Kulturminnefaglig notat	3644638

Behandlingen i møtet 14.12.2017 Planutvalget

Forslag fremmet av Kjell Maartmann-Moe, Ap

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Skytterdalen 2-4 – detaljregulering planID 2016015 fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11 med de føringer planutvalget gir i saken. Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Habilitetsvurderinger:

Før behandling av saken ble habilitetsspørsmål vedrørende representanten Odd Willy Lørstad (Ap) vurdert fordi han sitter i representantskapet for Folkets hus som eies av bl.a Bærum Arbeiderparti. Begrunnelsen er blant annet at utfallet av saken innebærer særlig fordel, tap eller ulempe for eierne. Planutvalget fant, etter en helhetsvurdering av bl.a. kommuneloven §40.3,c og forvaltningsloven § 6.2, at Odd Willy Lørstad er inhabil, og fattet enstemmig vedtak om dette. Odd Willy Lørstad fratrådte under behandlingen. Vararepresentant Kjell Maartmann-Moe (Ap) tiltrådte.

Før behandling av saken ble habilitetsspørsmål vedrørende vararepresentanten Kjell Maartmann-Moe (Ap) vurdert fordi representantens ektefelle er styremedlem i Folkets Hus i Sandvika. Etter en helhetsvurdering av bl.a. kommuneloven § 40.3,c og forvaltningsloven § 6.2, fant planutvalget at

Kjell Maartmann-Moe (Ap) er habil, og fattet vedtak om dette med 4 mot 1 stemmer (Frp).

Votering:

Ved alternativ votering mellom rådmannens forslag og forslag fra Maartmann-Moe, ble rådmannens forslag vedtatt med 4 mot 1 stemmer (Ap).

Planutvalget-14.12.2017- 202/17:

Vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Skytterdalen 2-4 – detaljregulering planID 2016015 fremmes ikke, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.