ARCASA aritekter as
Sagveien 23 C
0459 OSLO

Att. Zahra Farzamnia

Vår saksbehandler	Vår dato	Vår referanse (oppgis ved svar)
Thomas Johansen	22.12.2015	2015/16739-4/174446/2015 EMNE L12
Telefon	Deres dato	Deres referanse
22055673	10.11.2015	

Bærum kommune - reguleringsplan for gbnr 17/49 m.fl. - Gamle Ringeriksvei 30 - uttalelse til varsel om planoppstart

Det vises til oversendelse datert 10.11.15 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av «lokalmedisinsk senter» i kombinasjon med boliger.

Området er avsatt til fremtidig sentrumsformål i kommuneplanens arealdel, og er hovedsakelig regulert til kjørevei i reguleringsplan for Bekkestua med omgivelser, vedtatt 23.09.92.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

Viktige regionale interesser

Samordnet areal- og transportplanlegging
Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.15. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå felles mål for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Den regionale planen innehar strategier for å nå målene. I overordnet strategi for regional areal- og transportstruktur er styrking av regionale byer spesielt, og bybåndet generelt, vektlagt. Bybåndet er det sammenhengende bebygde byområdet mellom Oslo, Lillestrøm, Ski og Asker. De regionale byene og bybåndet skal ta en høy andel av veksten i befolkning og arbeidsplasser.

Innenfor bybåndet, som skal avgrenses med detaljert i samarbeid med kommunene, skal utbygging først og fremt skje i gangavstand til banestasjoner eller langs høyfrekvente busstraséer, og ha høy arealutnyttelse.

Angjeldende område inngår i Bekkestua sentrum, slik sentrumsområdet er avgrenset i kommuneplanen for Bærum, og Bekkestua vil naturlig inngå i bybåndet. Planområdet ligger i

gangavstand fra banestasjon og bussterminalen, og fylkesrådmannen mener derfor det er viktig at det legges opp til høy arealutnyttelse på området.

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

Parkering
Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Dette er særlig viktig for arbeids- og kundeintensive virksomheter, slik som et «lokalmedisinsk senter», som genererer et stort transportbehov.

Fylkesrådmannen anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er strenge. Fylkesrådmannen viser, i likhet med Statens vegvesen, til parkeringsnormen fastsatt i kommuneplanen, og legger til grunn at normen for A-lokaliteter innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Fylkesrådmannen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering (sykkelparkeringsplassene bør fortrinnsvis være under tak nær inngangspartiet).

Automatisk fredete kulturminner
Fylkesrådmannen har ingen merknader knyttet til automatisk fredete kulturminner.

Nyere tids kulturminner
Innenfor planområdet er Gamle Ringeriksvei 30 registrert som kulturminne. Villa Granheim ble oppført ca. 1900 som en to-etasjes boliggård. I 1916 ble den ombygget til landhandel med butikklokaler i første etasje og bolig i andre etasje. Det er fortsatt næringslokaler i første etasje. Bygningen forutsettes revet i forbindelse med planarbeidet.

Planområdet er avsatt til framtidig sentrumsformål i nylig vedtatt kommuneplan for 2015-2030. Hensyn til grønnstruktur, kulturminner/miljøer og landskap skal avklares i forbindelse med reguleringsplan, jf. planbeskrivelsen til nylig vedtatt kommuneplan. Planområdet grenser i sør, øst og nordøst til eldre villastrøk med blandet bebyggelse, deriblandt eldre verneverdige bolighus fra forrige århundreskifte, med tilhørende hager.
Kommuneplanens bestemmelser som bør være førende for planarbeidet er følgende:
«§ 7.1 Reguleringsplanlegging og byggetiltak skal tilføre nye kvaliteter og/ eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området.
§ 8.1 Kulturminner og kulturmiljøer registrert i Bærumskart, kulturminnebasen, skal vurderes bevart. Det skal legges vekt på kulturminnets og/eller kulturmiljøets verneverdi og sammenhengen kulturminnene inngår i. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturminner og primært tilpasses kulturminnet/ kulturmiljøet.
§ 8.2 Hageanlegg og vegetasjon i sammenheng med kulturminner skal vurderes bevart.»

Selv om eldre bebyggelse er en del av et område for fremtidig sentrumsbebyggelse, skal verneinteressene vurderes på reguleringsnivå, noe forslagstiller i dette tilfellet ikke har tatt stilling til (jf. redegjørelsen av 10.11.15). Den sefrakregistrerte bygningen har en lang historie som forretning i nærområdet, og er historisk og arkitektonisk en del av villaområdets lokalmiljø. Bygningen er en del endret siden den ble ombygd til forretning, men hovedformen er tydelig. Verneverdien er først og fremst av lokal karakter, og kommunen må vurdere om bygningen skal bevares, jf. bestemmelsen § 8.1.

Selv om kommuneplanen gir føringer for høyere utnyttelse i planområdet, må hensynet til omgivelsene ivaretas, jf. ovennevnte bestemmelser. Illustrasjonene viser ny blokkbebyggelse på seks etasjer over bakken. Da planområdet representerer en overgangssone mellom sentrumsbebyggelsen og villaområdene, mener fylkesrådmannen det bør legges vekt på en tilpassing til villaområdene. For å imøtekomme kravet i kommuneplanens bestemmelser § 7.1, 8.1 og 8.2, vil fylkesrådmannen anbefale at den nye bebyggelsen trappes ned mot eksisterende villabebyggelse. Videre anbefales det at bygningsvolumene deles opp i større grad, og viser større variasjon i utforming.

Barn og unges interesser
I utfyllende bestemmelser og retningslinjer til Bærum kommuneplan, vedtatt 17.06.15, er det i § 26 fastsatt kvalitative og kvantitative krav til leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal. Fylkesrådmannen forutsetter at disse føringene vektlegges i reguleringsarbeidet.

Fylkesrådmannen vil anbefale at det i reguleringsbestemmelsene stilles krav om at leke- og fellesarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest/brukstillatelse til boligene.

Fylkesrådmannen er opptatt av at det etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter, særlig mellom nytt boligområde og skole, før utbyggingen er ferdigstilt.

Universell utforming
Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Fylkesrådmannen viser til at prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1, og § 12-7 nr. 4, som omhandler bestemmelser i reguleringsplaner.

Fylkesrådmannen anbefaler kommunen å innta bestemmelse om at området skal opparbeides etter prinsipper for universell utforming.

Klima og energi
Fylkesrådmannen vil anbefale at muligheten for tilknytning til fjernvarmeanlegg utredes.

Med vennlig hilsen

Thomas Johansen
rådgiver plan

Mildrid Melkild
rådgiver nyere tids kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:
Bærum kommune, Regulering
Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Statens vegvesen Region øst
Ruter AS

Saksbehandlere:
Planfaglige vurderinger: thomas.johansen@afk.no, 22 05 56 73
Automatisk fredete kulturminner: malin.tromborg@afk.no, 22 05 50 11
Nyere tids kulturminner: mildrid.melkild@afk.no, 22 05 56 70