



Gamle Ringeriksvei 30 AS
Maya Eiendom AS Hausmannsgate 19
0182 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

15/31045-15/197578/LNET

Dato:

21.09.2015

Referat fra oppstartsmøte - Gamle Ringeriksvei 30 - detaljregulering

Møtedato: 9.9.2015

Møtested: Bærum kommune

Deltakere:

Fra forslagsstiller:

Bjørn-Erik Indahl, forslagsstiller

Arve Lønnum, forslagsstiller

Kristian Ødegaard, Arcasa Arkitekter AS, fagkyndig plankonsulent

Fra Bærum kommune:

Kjell Seberg, reguleringssjef

Linda Nethus, saksbehandler regulering

Forslagsstillers presentasjon

Forslagsstillers plankonsulent redegjorde for planinitiativet. Forslaget bygger på innspill til revisjon av kommuneplanen.

Realisering av et lokalmedisinsk senter mot Gamle Ringeriksvei utgjør kjernen i utbyggingsforslaget, inkludert et treningssenter i form av rehabiliteringstilbud, i kombinasjon med andre formål, bl.a. bolig innenfor et «Omsorg +» - konsept. Det legges opp til åpenhet i fasader i 1.etasje, med mulighet for mindre forretninger og servering (apotek, frisør, kafé) som kan relateres til helse og som grunnlag for et aktivt gateliv. Forslagsstiller er opptatt av at planen har kombinerte formål som sikrer tilstrekkelig fleksibilitet.

Det lokalmedisinske senteret Best Helse på Nordstrand har inspirert planforslaget.

I bygget mot Gamle Ringeriksvei tenkes leiligheter fra og med tredje etasje, mens bygget med atkomst fra Frøytunveien er et rent boligbygg.

Det legges opp til en felles parkeringskjeller med atkomst fra Frøytunveien, vist på naboeiendommen gnr 17 bnr 64 (som har samme eier som planområdet).

Det skisseres i størrelsesorden 40-50 leiligheter og 20 arbeidsplasser, ca. 180 % BRA, 6 etasjer over bakken og 2 under, og ca. 140 p-plasser under bakken.

Besøksadresse:
Kommunegården
Arnold Haukelands plass 10
1304 SANDVIKA

Postadresse:
1304 Sandvika
E-post: post@baerum.kommune.no

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

Kommunens tilbakemeldinger

Kommuneplan 2015 – 2030

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.

Kommunen har også vedtatt nye parkeringsnormer som en del av kommuneplanen. For å fremme kollektiv, sykkel og gange skal parkeringsdekningen settes lavere enn tidligere.

Kommunen meddelte at det ikke kan gis rammetillatelse for utbygging av eiendommen Gamle Ringeriksvei 30 før ny skole på Ballerud er nær ferdigstillelse, den er planlagt å stå klar i 2023 (jf. brev fra kommunen av 14.9.2015). Dette vil sikres ved en rekkefølgebestemmelse, jf. kommuneplanens hensiktsparagraf nr. 6.

Utbyggingsavtale kan bli aktuelt blant annet fordi det vil stilles krav til opparbeidelse av gateløpet (Gamle Ringeriksvei) forbi planområdet og offentlig tilgjengelig tursti over planområdet.

Planskissen vil ikke utløse krav til konsekvensutredninger etter pbl. kap. 4 og forskrift om konsekvensutredninger.

Fra andre tjenestesteder/fagområder

Barnehagekontoret	I følge Barnehagebehovsplanen er det godt samsvar mellom behov og kapasitet i dette området. Etablering av maksimalt 40 til 50 boliger vil ikke utløse behov for nye barnehageplasser.
Folkehelse/Miljørettet helsevern	Planområdet er støyusatt fra Gamle Ringeriksvei, men ligger innenfor avviksområde slik at det kan tillates støynivå utenfor fasade opp til Lden 70 dB fra vei. Krav til avbøtende tiltak medfører blant annet at alle boenheter har en stille side, se KP § 20.6 for de andre avbøtende tiltakene. Gjennom en støyutredning må det dokumenteres at disse kravene kan ivaretas. Når næring kombineres med bolig må ulemper for boligene minimeres mht. plassering av varelevering, avfallshåndtering etc. Husk også bestemmelser i TEK knyttet til «musikk», (15-0327) Vær oppmerksom på støy i bygg- og anleggsfasen https://www.baerum.kommune.no/globalassets/tjenester/helse-og-omsorg/radon-straling-stoy/kommunens-retningslinjer-for-bygge--og-anleggsstoy---aug2015.pdf Det må tas hensyn til myke trafikanter.
Natur og idrett	<u>Parkavdelingen</u> Planforslaget vil medføre nedbygging av eksisterende grøntstruktur, spesielt på gnr 17 bnr 49 hvor det er flere store trær herunder furuer. Det anbefales at vegetasjonen på gnr/bnr 17/49 bevares i sin helhet, dette begrunnes med størrelsen på trærne, naturmangfoldet og betydningen av vegetasjon i tettbygde strøk. I de tilliggende kvartalene nord for planområdet er grøntstrukturen ikke ivaretatt. En bør derfor tilstrebe å bevare gjenværende grøntstruktur i området. Jf. KP § 11-2)

	Det bør settes av et grøntbelte mot eksisterende småhusbebyggelse og videre mot Frøytumveien, hvor det åpnes for gjennomgang for allmennheten i form av en turvei, eller sti, slik at man får forbindelsesmulighet fra grøntområdet mellom Kolsåsbanen og Kleivveien og videre nordøstover mot Stabekk skole. <u>Kulturvern</u> Gamle Ringeriksvei 30, Villa Granheim, er SEFRAK-registrert kulturminne og ble oppført ca.1900 som en to-etasjes boligård, ombygget til landhandel i 1916 - med butikklokaler i første etasje og bolig i andre etasje. Bygningen ble noe ombygget i 1957, med vindusutskifning i 1970. Eiendommen ivaretar en skala som karakteriserer opprinnelig bygningsmiljø på Bekkestua og har på denne måten verdi. Kulturvern vil på det sterkeste fraråde den høye utnyttelsen som forslaget beskriver – og oppfordrer til en mer aktsom utbygging i tråd med Kommuneplanens arealdel §7.1: <i>Reguleringsplanlegging og byggetiltak skal tilføre nye kvaliteter og/eller opprettholde eksisterende særpreg og visuelle kvaliteter i området</i> og §8.1: <i>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</i> samt §8.2: <i>Hageanlegg og vegetasjon i sammenheng med kulturminner skal vurderes bevart.</i> En massiv utbygging vil ha negative konsekvenser for kulturminnene i tilknytning til området og for boligområdet som helhet.
Forurensning og renovasjon	For utbyggingsprosjekter er det viktig at det settes av nok areal til oppsamling og tømning av avfallet, og at tilgjengeligheten for renovasjonsbil er iht. kommunens krav, jf. vedlagt uttalelse.
Vann og avløp	Overordnet VA-plan (inkl. brannvann) bør være en del av prosjekteringen i planfasen. Overvann skal som hovedregel renses og fordrøyes lokalt innenfor planområdet.
Vei og trafikk	Gamle Ringeriksvei 30 er innlemmet i sentrumsavgrensningen for Bekkestua med nytt areal som sentrumsformål. Utnyttelse og byggegrenser mot offentlige trafikkarealer tilsier opparbeidelse av gatevarme (jf. kommunens krav og retningslinjer). Vei og trafikk er skeptisk til videreføring av trerekka i fortauet langsmed Gamle Ringeriksvei.
Miljø	Det synes ikke aktuelt å stille særskilte miljøkrav i denne planen.

Generelt

Mot sydøst og sydvest (Kleivveien) grenser planområdet mot eksisterende småhusområder. Framtidig bebyggelse vil representere en overgang mellom småhusområdene og sentrumsbebyggelsen hvilket vil ha betydning for plassering, høyder og volum på ny bebyggelse. Illustrert bebyggelse er for høy og utnyttelsen er for anstrengt. Det oppfordres til en variert leilighetssammensetning.

Utearealer mot sydøst og sydvest må plasseres på samme terrengnivå som Kleivveien og som boligbebyggelsen mot sydvest, reguleringsjefen kan ikke anbefale utformingen vist på illustrasjonene med en høy voll/mur i eiendomsgrensen til Kleivveien 7a og 7b.

Kulturverdier

Både i planområdet og på naboeiendommene (Kleivveien 7b og Kleivveien 10a) er det SEFRAK-registrert bebyggelse fra ca. 1900. Det er ganske tett med kulturminner (bygninger fra ca. 1900) i omgivelsene.

I kommuneplanen forutsettes det at ny sentrumsbebyggelse får en «*bevisst plassering og utforming i forhold til kulturminner..*» beliggende inntil planområdet (jf. KP § 8.1).

Grønnstruktur

Det er eksisterende grønnstruktur innenfor planområdet, særlig på gnr 17 bnr 49, men også på gnr 17 bnr 67. Som en overgang til småhusbebyggelsen i sydøst og sydvest bør det beholdes/avsettes et grønt belte som buffer, slik beholdes også noe av eksisterende grønnstruktur. Det bør åpnes for en gjennomgang for allmennheten gjennom grøntdraget i form av en turvei, eller sti, slik at man får forbindelsesmulighet fra grøntområdet mellom Kolsåsbanen og Kleivveien og videre østover mot Stabekk skole.

Reguleringsjefen vil kunne være positiv til oppføring av et boligbygg på eiendommen gnr 17 bnr 49, forutsatt at det avsettes/reguleres en grønn buffer/grøntdrag med tursti langs eiendommens grense i sydvest og at bygget reduseres i høyde og volum.

Ny bebyggelse

Gnr 17 bnr 67 - mot Gamle Ringeriksvei

På bakgrunn av at bygget skal markere en overgang mellom småhusbebyggelsen og senterbebyggelsen bør det ikke ha mer enn 4 etasjer. Det bør utformes og plasseres slik at støyforhold og uteoppholdsarealer optimaliseres med tanke på støy og sol. Forslagsstiller oppfordres til å bearbeide illustrert bebyggelse slik at volumene utnyttes fullt ut innenfor de anbefalte høyder, at det ikke utformes som en terrassert blokk mot småhusområdene rundt men i større grad at andre virkemidler benyttes for å bryte ned volumene. Øverste etasje kan med fordel være tilbaketrukket mot småhusbebyggelsen mot sydvest. Leilighetene kan likevel få romslige balkonger mot stille side (sydvest og nordvest).

Bygget må plasseres mot Gamle Ringeriksvei slik som Lefdal-bygget / nabobygget i nordvest med fortau inntil, kanskje noe gateparkering og en trerekke. I motsetning til vei og trafikk ser reguleringsjefen positivt på en videreføring av trerekken langs Gamle Ringeriksvei. Trærne må imidlertid gis tilstrekkelig areal og gode vekstbetingelser.

Illustrasjonsplanen eller egen illustrasjon må utarbeides for å vise hvordan arealet skal opparbeides. Dette illustrasjonsmaterialet vil kunne danne utgangspunkt for inngåelse av en utbyggingsavtale for blant annet å sikre opparbeiding av Gamle Drammensvei.

Mot Kleivveien bør bygget være tilbaketrukket av hensyn til småhusbebyggelsen i sydøst. Kleivveien er svært smal og uten fortau, og veien bør beholde denne standarden. Dersom det foreslås atkomst til underjordisk garasjeanlegg fra Kleivveien blir det aktuelt med fortau fra Gamle Ringeriksvei forbi avkjøringsrampe.

Det er essensielt med urban utforming mot Gamle Ringeriksvei, men mellom bygget og Kleivveien bør arealene være grønne/beplantet – tilpasset omgivelsene videre innover i Kleivveien. En grønn buffer mellom nytt bygg og Kleivveien bør ha en tursti som fortsetter over planområdet til Frøytunveien.

Reguleringsformål bør være privat tjenesteyting / bolig, i tillegg kan bestemmelsene si noe om arealer som kan benyttes til forretning/servering etc.

Gnr 17 bnr 67 – med atkomst fra Frøytunveien

Skissert boligbygg på eiendommen gnr 17 bnr 49 bør reduseres i høyde og volum, få større avstand til og tilpasses bedre til boligbygget på naboeiendommen i Frøytunveien 12. Forutsetningen om gjennomgående grøntdrag med tursti mellom Kleivveien og Frøytunveien vil også bidra til at det blir større avstand.

Felles utearealer til boligbygget kan med fordel legges inntil denne stien/grøntdraget.

Uteoppholdsarealer

Framtidig bebyggelse bør plasseres og utformes slik at støyforhold og uteoppholdsarealer optimaliseres med tanke på støy og sol.

Kvalitetskrav for brukbare uteoppholdsarealer framgår av kommuneplanens § 26.1, anbefalte størrelser (innenfor sentrumsformål) er formulert som retningslinjer.

Medvirkning

Forslagsstiller oppfordres til å invitere til informasjons-/medvirkningsmøte med naboene, og representanter fra Bekkestua vel og Ringstabekk vel.

Øvrige opplysninger

Rekkefølgebestemmelser

Det kan ikke gis rammetillatelse for utbygging av eiendommen Gamle Ringeriksvei 30 før ny skole på Ballerud er nær ferdigstillelse. Dette vil sikres ved en rekkefølgebestemmelse, jf. kommuneplanens hensiktsparagraf nr. 6.

Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale kan bli aktuelt blant annet fordi det vil stilles krav til opparbeidelse av gateløpet (Gamle Ringeriksvei) forbi planområdet og offentlig tilgjengelig tursti over planområdet.

Samtidig behandling av plan- og byggesak

Dersom det er ønske om felles behandling av plan- og byggesak må dette framgå av varselet. D

Videre planprosess

Saksbehandlingstiden begynner først å løpe når planen sendes inn formelt og er entydig og forståelig. Etter dette tidspunktet anses planen for ferdig bearbeidet, og dialogen mellom kommunen og forslagsstiller avsluttes.

Ved alle henvendelser vedrørende saken oppgis 15/31045. Henvendelser sendes til post@baerum.kommune.no.

Det er forslagsstillerens ansvar å følge med på når saken tas opp til behandling. På kommunens nettsider, under menyen "Politikk > møteplan", gis det tilgang til de politiske sakene.

Kunngjøring/varsling om oppstart av planarbeid, jf. pbl. § 12-8

Oppstart av planarbeid skal annonseres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet, og gjennom elektroniske medier. Kunngjøring på kommunens nettside skal bestilles gjennom saksbehandler. Det anbefales å kunngjøre i to aviser, med eventuell informasjon om forslagsstillers nettside. Avgrensing av planområdet skal angis. Berørte grunneiere, rettighetshavere, naboer og velforeninger skal varsles skriftlig.

Det skal innhentes særlig uttalelse fra følgende overordnede myndigheter:

Akershus Fylkeskommune
Fylkesmannen i Oslo og akershus
Statens Vegvesen Region øst

Forslagsstiller må i tillegg velge andre høringsparter som er aktuelle å varsle.
Adresseliste for kunngjøring.

Skal planforslag og byggesak behandles samtidig, må varsel om oppstart opplyse om dette.

Krav til dokumentasjon

1. Reguleringsplankart og illustrasjonsplan i målestokk 1:1000 i farger, som pdf-filer
Plankartet skal utarbeides i samsvar med Miljøverndepartementets veiledere for fremstilling av planer
2. Digitalt plankart som SOSI-fil i henhold til nasjonal produktspesifikasjon og Bærum kommunes krav. Opplysninger finnes på kommunens internettider.
3. Reguleringsbestemmelser utarbeidet i samsvar med Bærum kommunes eksempelsamling
4. Beskrivelse av planen etter kommunens mal
5. Terrengsnitt med riktig husplassering og høyder inkludert nabobebyggelse. Snittene markeres på illustrasjonsplan/planskisse. Nytt terreng skal fremgå på illustrasjoner
6. Fasadeoppriss med riktige høyder
7. Illustrasjon av gateprofilet mot nybygg ved Gamle Ringeriksvei.
8. Redegjørelse for parkeringsløsning og uteoppholdsarealer
9. ROS-analyse (risiko- og sårbarhetsanalyse), jf. pbl. § 4-3
10. Forslag til løsning for håndtering av overflaevann/takvann på egen tomt.
11. Støyutredning

Informasjon om utarbeiding av planforslag finnes på Bærum kommunes internettider www.baerum.kommune.no/planpakken. Her finnes mal for bestemmelser, krav til digitalt plankart, gebyrregulativ og andre relevante opplysninger.

Materialet skal sendes elektronisk. Se kommunens retningslinjer for innsending av elektronisk post vedlagt referatet.

Gebyr

Giroblankett med gebyr for avviklet oppstartsmøte kr. 13 000,- ettersendes oppdragsgiver, jf. [gjeldende gebyrregulativ](#).

Tilbakemeldinger på referatet

Dersom forslagstiller eller interne møtedeltakere har oppfattet andre signaler i møtet må tilbakemelding om dette gis innen 2 uker fra mottak av referatet.

Vedlegg:

Uttalelse NAID Kulturvern - Gamle Ringeriksvei 30 - detaljregulering

2896716

Vedlegg:

Uttalelse fra Natur og idrett ved parkavdelingen	2895895
Uttalelse - Gamle Ringeriksvei 30 - detaljregulering	2895133
Uttalelse miljø - Gamle Ringeriksvei 30 - detaljregulering	2875871
Innkalling til internt formøte og oppstartsmøte - Gamle Ringeriksvei 30 - detaljregulering	2899208
Gamle Ringeriksvei 30 - detaljregulering	2909166

Vedlagt retningslinjer for innsending av elektronisk post.

Til:

«TblAvsMot__Sdm__Amnavn__1__1»

Innsending av elektronisk post

Bærum kommune bruker elektronisk saks/arkivsystem.

Filformat- og størrelse

Vi er avhengige å få inn filer som systemet aksepterer. De mest vanlige filformatene vi tar imot er PDF og DOC/DOCX- filer. Andre formater som aksepteres er: TIFF, PPT, HTML, JPG, XLS, PPS, RTF og SOSI.

Max størrelse pr. elektronisk fil er **5-7 megabyte**.

Innsending

E-post: post@baerum.kommune.no.

Store filer kan eventuelt sendes på minnepinne eller dvd/cd.

Hva må være egen fil

1. Vi må ha én fil for hvert dokument som skal sendes inn.
2. Hver tegning må registreres for seg.
3. Flere fasader/oppriss på samme tegning kan være én fil.
4. God navnsetting av filer gjør registreringsarbeidet vårt mye enklere.

Eksempler på dokumenter med navnsetting:

1. Oversendelsesbrev
2. Forslagsstillers plankart
3. Forslagsstillers bestemmelser
4. Forslagsstillers beskrivelse
5. Illustrasjonsplan
6. Snitt
7. Fasade(oppriss) øst, nord, syd, vest
8. Perspektiv
9. Tilleggsillustrasjoner
10. Modellbilder
11. Soldiagram
12. Trafikkrapport
13. Støyrapport
14. Biologisk mangfold – rapport
15. Miljøplan
16. ROS-analyse
17. Andre dokumenter