

Bærum kommune
Regulering

1304 SANDVIKA

Oslo, den 02.11.2017

Kun som e-post til post@baerum.kommune.no

Referanse skjemainformasjon: 1090853

Deres ref.: 15/31045 – 16/62194/LNET

VEDR. GAMLE RINGERIKSVEI 30, EIENDOM 17/49_67
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

Vedlagt følger revidert planforslag på vegne av forslagstiller, Gamle Ringeriksvei 30 AS.



Det har vært et ønske fra forslagstiller om å utvikle et prosjekt med et betydelig innslag av helserelatert virksomhet. Dette har vært diskutert med kommunen ved flere anledninger og i ulike fora, og senest i presentasjon for planutvalget den 12.10.2017. Det er imidlertid vanskelig å forskuttere hvilket omfang helse vil kunne få i prosjektet. Det avhenger både av offentlige rammevilkår, valg av konsept og naturligvis av interessen fra potensielle leietakere.

Helse har vært et bærende element i konseptutviklingen, og det har naturlig nok gitt seg utslag også i volumoppbyggingen. Forslagstiller ser nå for seg at prosjektet i større grad utformes som et «rent» boligprosjekt og med helse eller annen næring/forretning som et supplement. Dette bidrar til å sikre åpne fasader med mulighet for et aktivt gateliv. Volumoppbygging i prosjektet er på enkelte punkter til dels betydelig endret både som en følge av revidert program, men også ut i fra kommunens tilbakemeldinger.

Planbeskrivelsen, tegninger og illustrasjoner er oppdatert og følger vedlagt. Problemstillinger og konklusjoner som belyses i tekniske rapporter berøres i liten grad av de endringene som er foretatt. Vi foreslår derfor at revisjon av disse avventes til forslagstiller og kommunen har kommet noe videre i dialogen om det reviderte planforslaget. Redegjørelse for saken fremgår av den vedlagte dokumentasjon, men vi nevner for ordens skyld noen hovedpunkter nedenfor.

Volumoppbyggingen i prosjektet har blitt betydelig redusert i løpet av den prosessen som har funnet sted siden oppstartmøtet i 2015. Illustrasjonene nedenfor viser tidligere løsninger fra oppstartmøtet til venstre og innsendelse våren 2016 til høyre.



- Som følge av at omfanget av helserelatert virksomhet reduseres utgår er det lave volumet i 2 etasjer mot sydvest. Dette sikrer et åpent og romslig uteoppholdsareal i prosjektet og viderefører den grønne karakteren fra småhusområdet mot syd. Sammenlignet med utbyggingen på naboeiendommen vest for Frøytunveien, Bekkestua Syd II, fremstår prosjektet i Gamle Ringeriksvei 30 med betydelig større grad av åpenhet.



- Etasjeantall er redusert for alle bygningsvolumer i prosjektet. Hovedvolumet mot Gamle Ringeriksvei er tidligere vist med full 6. etasje. Denne er nå inntrukket og med et begrenset areal. For fotgjengere vil den inntrukne 6. etasjen knapt være synlig, se vedlagte illustrasjoner. De mindre byggene mot Frøytunveien og Kleivveien er også redusert og helt ned til 3. etasjer mot nærmeste bebyggelse mot syd.



- Temaet tilpasninger til omkringliggende småhusområder er naturligvis relevant for prosjektet, og det har hatt stort fokus i dialogen med kommunen siden oppstartmøtet i 2015. De senere årene har det blitt startet opp flere plansaker i nærområdet som på sikt vil gi en transformasjon i retning av større grad av urban bebyggelse med blokker i omgivelsene rundt Gamle Ringeriksvei 30.

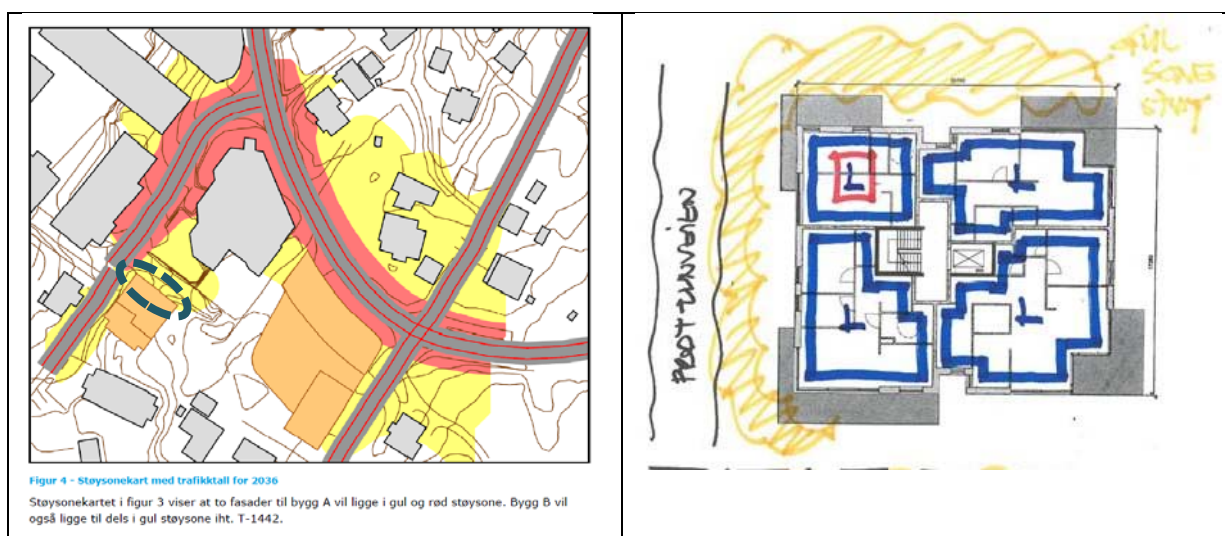
Dagens omkringliggende småhusområder vil dermed være morgendagens sentrumsområde. Etter forslagstillers oppfatning bør man derfor være varsom med for stor grad av tilpasning til dagens situasjon i og med at denne sannsynligvis ikke vil vedvare over tid.

I forbindelse med rullering av arealplanen til kommuneplanen har kommunen selv gjort en vurdering av tetthet og høyde i nye boligområder (se dette). For området som ligger inntil planområdet i sydvest konkluderer kommunen med en anbefalt utbygging med blokkleiligheter i 4-5 etasjer, se nedenfor. Den tilpasningen til småhusområdene som er vist i det reviderte prosjektet er fullt og helt tråd med dette.

Høyde: Området bør utvikles med høyere tetthet. I bekkestua området er de fleste sentrumsnære boligområdene i blokk på 4 etg. En videre planlegging av området bør sees i sammenheng med Bekkestuamyren/jordet. Området kan utvikles med boligblokk på 4 til 5 etg.	Anbefalt boligtypologi: Blokkleiligheter Anbefalt byggehøyde: 4 til 5 etg	
--	---	--

Vi nevner for ordens skyld også følgende punkter fra tidligere innsendelse:

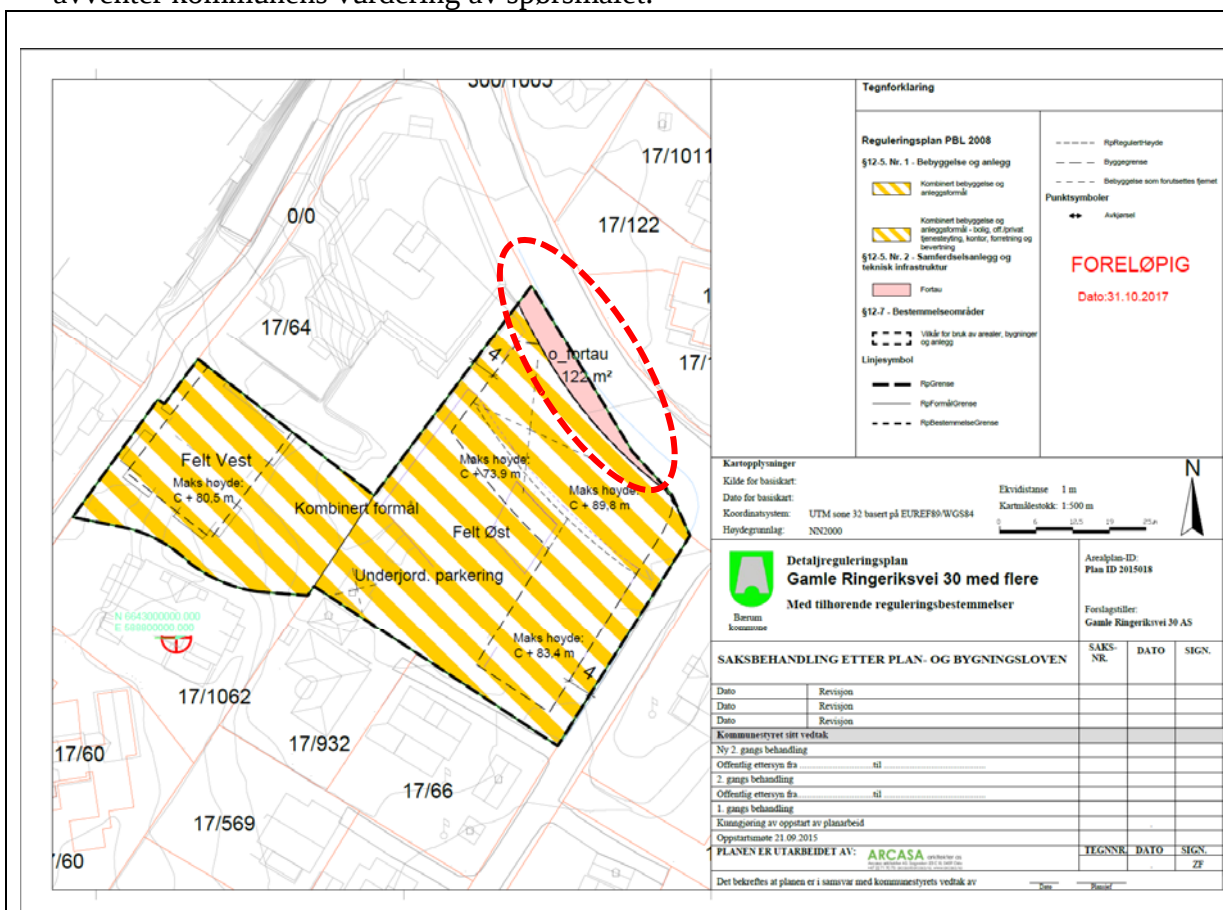
- Prosjektet har et støyskjermet uteareal mot sydvest, og det er ligger godt til rette for å utforme gjennomgående leiligheter der det er nødvendig. Det er imidlertid en problemstilling med gul støysone i felt B, og vi har her forutsatt at det blir gjort et unntak for krav til gjennomgående leilighet i 1. og 2. etasje mot nord. Det berører anslagsvis 1-2 leiligheter i posisjon markert med L i rød firkant på illustrasjonen nedenfor. Fra 3. etasje legges det opp til gjennomgående leilighet mot nordøst, og disse vi dermed får stille side mot sydøst.



- Det følger av krav satt i bebyggelsesplanen for Gamle Ringeriksvei 32 (se dok. 10511-97 og 9774) at atkomst til nr. 30 skal skje via nr. 32. I planforslaget legges det derfor til grunn

The left side of the image shows a detailed architectural floor plan of a building. The plan is overlaid with a grid. A blue dashed line outlines a specific area on the upper floor, labeled in blue text as 'PARKETTERENDE WERKPLAATS IN ADE 20'. A red dashed line with arrows indicates a path or boundary, labeled in red text as 'ATRIUM P-DEKING ADE 20'. The right side of the image is a photograph of the building's exterior. A red arrow points to a dark, recessed entrance area on the ground floor, which corresponds to the location marked on the architectural plan.

- Det fremgår av både ROS og bemerkning fra NVE at sikkerhet for grunnforhold forventes avklart i forbindelse med plansaken. Dette er krav som også følger av TEK, og det burde være tilstrekkelig med oppfølging av dette i en gjennomføringsfase, også sett i lys av at tomter i umiddelbar nærhet allerede er utbygd. Forslagstiller vil følge opp spørsmålet i den videre dialogen kommunen, og vil naturligvis legge vekt på kommunens vurdering av hva som vil være et egnet tidspunkt for utarbeidelse av geotekniske vurdering.
- Eiendomsgrensen mot Gamle Ringeriksvei skjærer på skrå gjennom fortauet, og plan-avgrensningen er foreløpig også satt slik. Vi utelukker ikke at dette bør justeres noe og avventer kommunens vurdering av spørsmålet.



- Vi har til dels bibeholdt ledetekster i kommunens mal for planbeskrivelse, men vi vil fjerne disse så snart det er hensiktsmessig.

Vi ser frem til videre dialog med kommunen i saken, og skulle det være spørsmål eller kommentarer til oversendt materiale kan undertegnede kontaktes.

Med vennlig hilsen

ARCASA arkitekter AS



Kristian Ødegaard

Kopi

Gamle Ringeriksvei 30 AS v.

Bjørn Erik Indahl kun som e-post bjorn-erik@inka.no

Kjell Kristoffersen kun som e-post kjell@inka.no

Vedlegg:

Planbeskrivelse inkl reg. bestemmelser datert 02.11.2017

Illustrasjonsprosjekt datert 02.11.2017

Fotomontasjer datert 02.11.2017

Reguleringskart datert 31.10.2017.

2. FRØYTUNVEIEN/BEKESTUA Beskrivelse: Området ligger sentralt i forhold til Bekkestua. Det ligger innenfor 5 minuttersgrensen til stasjonsområde. I stedsanalysen for Bekkestua er området delvis tatt inn for fortetningsområde. Området ligger i forlengelsen av sentrumsområdet mot sørvest. Videre planlegging må sees i sammenheng med arbeidene som pågår på Bekkestuamyren/jordet. Området ligger innenfor vekstgrensen for Bekkestua. Dette innebærer at området skal transformeres med høy tetthet og god kvalitet.	Antall dekar: Området utgjør ca 5,4 dekar. Kollektivdekning: Området har god kollektivdekning til Oslo men 15 min rute på bussen i tillegg til Kolsåsbanen. Mot Sandvika er kollektivdekningen mindre god med 30 min. rute. Avstand til skole: ca 500 meter Avstand til stasjon: ca 250 meter		
Manglende typologi i skolekretsen: Området ligger innenfor skolekrets Stabekk. Området mangler blant annet; lav frittliggende boligblokk 1,6% , store sammenbygde boligblokker fra 2 etg mfl 1,5%, Rekkehus/atrium/kjedeteneb. 1,4%, terrasseshus ca 3%. 60% av boligbebyggelsen utgjør småhusbebyggelse innen enmanns-, tomannsbolig og rekkehus.	Verdier (kulturvern, naturvern, terreng, støy osv): Innenfor området finnes det to registrert kulturminner. Innenfor det utvidede området ligger det ett registrert kulturmiljø og registrerte kulturminner. Kommuneplanens arealdel foreslår å ivareta kantveg-etasjonen langs Bekkestuamyren. Området ligger over skråningen mot Bekkestuamyren.	Høyde: Området bør utvikles med høyere tetthet. I bekkestua området er de fleste sentrumsnære boligområdene i blokk på 4 etg. En videre planlegging av området bør sees i sammenheng med Bekkestuamyren/jordet. Området kan utvikles med boligblokk på 4 til 5 etg.	Anbefalt boligtypologi: Blokkleiligheter Anbefalt byggehøyde: 4 til 5 etg

Se <https://www.baerum.kommune.no/globalassets/om-barum-kommune/organisasjon/styrendedokumenter/kommuneplan/arealdel/tetthet-og-hoyde-i-nye-boligomrader.pdf>