



Dato: 21.01.2020 Arkivkode: N-515.2, GBR-83/188, GBR-83/45, PLANID-2016015 Bilag nr: Arkivsak ID: 16/7170 J.post ID: 19/269878
Saksbehandler: Anette Rudshaug
Saksansvarlig: Jannike Hovland

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	06.02.2020	022/20

Skytterdalen 2-4 - detaljregulering - ny 1. gangs behandling

Planutvalget-06.02.2020- 022/20

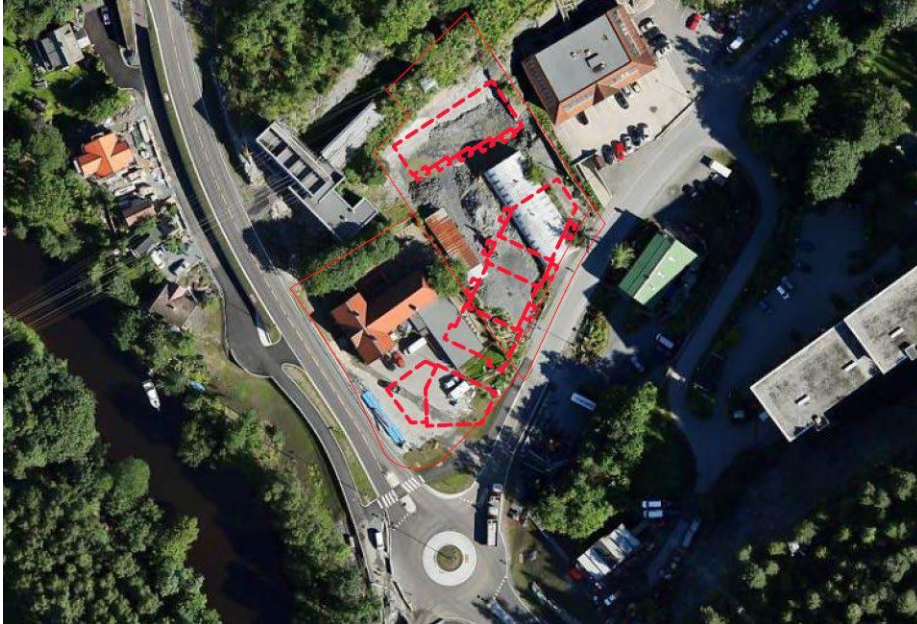
Vedtak:

- Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Skytterdalen 2-4, planID 2016015, som vist på plankart, dokument 4521244, og i bestemmelser, dokument 4624756, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11 med følgende tillegg og endringer:
 - Tiltakshaver oppfordres til å komme tilbake med et forslag til rabatterte priser på de minste leilighetene for unge førstegangskjøpere opp til 35 år, der det legges inn betingelser i tinglysningen på botid, utleie og videresalg, til 2. gangsbehandlingen.
 - Tiltakshaver oppfordres til å komme tilbake med revidert forslag for boliger, der det tegnes inntil og helst så nær 20% ettromsleiligheter/studieleiligheter i størrelsesorden 30-50m² i de lavere etasjene, til 2. gangsbehandling.
 - Tiltakshaver bes vurdere hvorvidt det kan tingslyses betingelser som gjør at videresalg av leilighetene i størrelsesorden 30-50m² skal skje til unge under 35 år.
 - Ordet «minimum» i bestemmelsen §4.2 endres til «inntil».
 - Også dette forslaget ønskes lagt ut på høring (i tillegg til kommunedirektørens forslag): § 9.1: Innenfor bestemmelsesområde #3 skal Solbergbekken åpnes før byggeprosjektet realiseres.
- Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Skytterdalen 2-4, planID 2016015, som vist på plankart, dokument 4521244, og i bestemmelser, dokument 4624756, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11.

Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.



Figur 1: Eksisterende situasjon med forslag til ny bebyggelse stiplet i rødt.

SAKEN I KORTE TREKK

Planforslaget er fremmet av Link Arkitektur AS pva. Bonava Oslo AS (tidligere Urbanium AS). Planområdet ligger i krysset Leif Larsens vei og Skytterdalen rett nord for Sandvika sentrum. Gangavstanden er ca 600 m til togstasjonen. I dag står Folkets hus, en barnehage som skal legges ned og et lagerområde på planområdet. Hoveddelen av området ligger ubenyttet og har en lav utnyttelse.

Saken ble fremmet til 1. gangs behandling med negativ innstilling for to år siden. Den negative innstilling hang i hovedsak sammen med høydene mot - , og manglende sammenheng med, nabotomten mot nordøst. Planforslaget har blitt bearbeidet ved at bebyggelsen i gårdsrommet er snudd 90 grader, og høydene er senket til maks. åtte etasjer. Dette gir mer lys og romlighet og sammenheng mot nabotomten lenger oppe i Skytterdalen .

Tidligere behandling

Planutvalget-14.12.2017- sak 202/17, vedtak:

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

Redegjørelse

Forslagsstillers planbeskrivelse erstatter saksfremlegg del 2 – mer om saken.

Planområdet er angitt med sentrumsformål i kommunedelplan for Sandvika fra 2010. Planforslaget følger opp føringene i kommunedelplanen ved å legge opp til bevaring av Folkets hus, og oppføring av ny bebyggelse med ca. 70 boenheter og inntil 500 m2 forretning/kontor/ tjenesteyting mot rundkjøringen nederst i Skytterdalen. Mellom Folkets hus og planlagte nybygg er det tilrettelagt for et lite torg som vil kunne fungere som en lokal møteplass.

Folkets hus er et nyere tids kulturminne som forutsettes bevart og restaurert. Ny bebyggelse langsmed Leif Larsens vei foreslås til maks 2-3 etasjer for å tilpasse seg Folkets hus. Langs

Skytterdalen trappes antall etasjer gradvis opp til åtte etasjer. Bebyggelsen inne i gårdsrommet er på fire etasjer, som tilsvarer mønehøyden på nabobebyggelsen lenger inn i Skytterdalen.



Figur 2: Perspektiv av nedtrappingen av bebyggelsen mot Folkets hus.

Planområdet er avsatt til avviksområde for støy i kommuneplanen med krav om min. 35 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA (bolig). Planområdet ligger i ca 400 m's gangavstand fra Kjørbo park. Kommuneplanens retningslinjer åpner for å redusere kravet til MUA dersom det er en gangavstand på 400 til 600m til offentlig regulert park- eller friområde.

Planforslaget tilfredsstiller retningslinjene for m² MUA, men det foreslås at 70 %, i stedet for 80 %, av uteoppholdsarealet skal være fellesareal. Illustrasjonene viser ett stort, skjermet felles uteoppholdsareal mellom bebyggelsen. Kommunedirektøren anser MUA-kravet som tilfredsstilt.



Solbergbekken har blitt åpnet lenger opp i Skytterdalen og på sikt kan bekken bringes fram i dagen helt ned til Sandsvikselva. Det er lagt til rette for å kunne åpne bekken langs planområdet når forholdene ligger til rette for det. I mellomtiden er det foreslått at arealet kan benyttes til langsgående gateparkering. Parkering for hele planområdet er i felles parkeringskjeller, med unntak

av to HC parkeringsplasser på torget.

ROS-analysen har avdekket behov for utredning av flere forhold.

Følgende tiltak er foreslått for å redusere risikobildet:

- Utredning av grunnforhold, som viser tilfredsstillende områdestabilitet.
- Hensynssone «Bevaring kulturmiljø» for å sikre kulturminnet Folkets hus.
- Faresone «Høyspenningsanlegg» der elektromagnetisk felt ligger over 0,4 µT.
- For å bedre trafikksikkerheten er avkjørselen trukket lenger vekk fra rundkjøringen, nytt fortau oppføres langs vestre side av Skytterdalen og gatetverrsnittet strammes opp.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

Planforslaget er kunngjort i Budstikka og berørte parter har litt varslet med brev. Komplette planforslag har vært på intern høring til andre tjenestesteder i kommunen.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene

Det stilles krav om at skole og barnehagekapasitet må være sikret før det kan gis rammetillatelse. Skytterdalen ligger i Evje barneskolekrets, men vil bli innlemmet i Sandvika skolekrets ved byggingen av den nye sendtrumsskolen. Det stilles rekkefølgekrav som sikrer at det bygges en ny bro over Sandvikselva fra Leif Larsens vei og over til Kjørboparken. Det legges til rette for åpning av Solbergbekken forbi planområdet.

Beslutningspunkter

Det skal besluttet om planforslaget skal legges ut på høring. Planforslaget er i tråd med føringene i kommunedelplanen og kommuneplanen.

Det legges opp til en hensiktsmessig utbygging av en vanskelig tomt.

Plassering og utforming av bebyggelsen gir en god sammenheng med naboeiendommen ved en eventuell fremtidig utvikling av denne, gode felles uteoppholdsarealer, tilpasning Folkets hus og gjenåpning av Solbergbekken. Næringsbygget mot rundkjøringen vil sammen med Folkets hus kunne fungere som en lokal møteplass.

Kommunedirektøren anbefaler planutvalget å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

Vedlegg:

Forslagsstillers planbeskrivelse	4756517
Plankart 1. gangs behandling - Skytterdalen 2-4 - detaljregulering	4521244
Bestemmelser 1. gangs behandling - Skytterdalen 2-4 - detaljregulering	4624756
Vedlegg til bestemmelsene - Illustrasjoner 051219	4756518
Illustrasjoner samlet	4756519
Illustrasjon bygg - Skytterdalen øst	4769943
ROS-analyse 120619	4756516
Rapport Magnetfelt 250518	4756486
Rapport Områdestabilitet 070119	4756487
Rapport Kulturminner og kulturmiljø 120617	4756488
Rapport Støy 180517	4756489
Rapport Overvann 040919	4756490
Uttalelse Fylkesmannen	4756502
Uttalelse Akershus Fylkeskommune	4756503
Uttalelse Statens vegvesen	4756504
Uttalelse Ruter	4756505

Uttalelse NVE	4756506
Uttalelse Hafslund	4756507
Vedlegg Hafslund	4756514
Uttalelse Oslofjord varme	4756508
Uttalelse Sandvika vel	4756509
Uttalelse Andenæs Eiendom	4756510
Uttalelse Elin Iversen	4756511
Uttalelse Forsvarsbygg	4756512

Behandlingen i møtet 06.02.2020 Planutvalget

Forslag fremmet av Reidar Kleppe, Ap

Fellesforslag (H, V, Frp og Ap)

Tiltakshaver bes komme tilbake med et forslag til rabatterte priser på de minste leilighetene for unge førstegangskjøpere opp til 35 år, der det legges inn betingelser i tinglysningen på botid, utleie og videresalg, til 2. gangsbehandlingen.

Forslag fremmet av Kim Erik Zimmer, MDG

Før 2. gangs behandling oppfordres tiltakshaver til å beskrive hvilke grep tiltakshaver iverksetter for å bidra til utvikling av rimeligere boliger i området for ungdom og mennesker med gjennomsnittlig inntektsnivå.

Forslag fremmet av Mathias Opdal Weseth, H

Fellesforslag H, Frp og V:

1. Tiltakshaver oppfordres til å komme tilbake med revidert forslag for boliger, der det tegnes inntil og helst så nær 20% ettromsleiligheter/studioleiligheter i størrelsesorden 30-50m² i de lavere etasjene, til 2. gangsbehandling.
2. Tiltakshaver bes vurdere hvorvidt det kan tingslyses betingelser som gjør at videresalg av leilighetene i størrelsesorden 30-50m² skal skje til unge under 35 år.
3. Ordet «minimum» i bestemmelsenes §4.2 endres til «inntil».

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Fellesforslag H, V, Frp:

Også dette forslaget ønskes lagt ut på høring (i tillegg til kommunedirektørens forslag): § 9.1: Innenfor bestemmelsesområde #3 skal Solbergbekken åpnes før byggeprosjektet realiseres.

Forslag fremmet av Reidar Kleppe, Ap

Fellesforslag Ap, MDG og SV:

§4.2 i reguleringsplan for Skytterdalen 2-4 - detaljregulering endres til å lyde: Minimum 30% av leilighetene skal være under 50 m².

Forslag fremmet av Ida Ohme Pedersen, Frp

Tillegg § 3.8

Det avsettes 2 parkeringsplasser for Bærum kommunes tjenestebiler på gateplan.

Votering:

Fellesforslag H, V, Frp og Ap ble enstemmig vedtatt.

Zimmers forslag fikk 3 stemmer og falt (MDG, SV, Ap).

Ved alternativ votering mellom fellesforslag H, Frp og V punkt 1 og fellesforslag Ap, MDG og SV, ble fellesforslag H, Frp og V punkt 1 vedtatt med 6 mot 3 stemmer (MDG, Ap, SV).

Fellesforslag fra H, Frp og V punkt 2 og 3 ble vedtatt med 6 mot 3 stemmer (MDG, Ap, SV).

Fellesforslag H, V, Frp vedrørende Solbergbekken ble enstemmig vedtatt.

Pedersens forslag fikk 1 stemme og falt (Frp).

Kommunedirektørens forslag med vedtatte endringer ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget-06.02.2020- 022/20:

Vedtak:

1. Privat forslag til reguleringsplan, detaljregulering for Skytterdalen 2-4, planID 2016015, som vist på plankart, dokument 4521244, og i bestemmelser, dokument 4624756, fremmes, jf. plan- og bygningsloven § 12-11 med følgende tillegg og endringer:

- Tiltakshaver oppfordres til å komme tilbake med et forslag til rabatterte priser på de minste leilighetene for unge førstegangskjøpere opp til 35 år, der det legges inn betingelser i tinglysningen på botid, utleie og videresalg, til 2. gangsbehandlingen.
- Tiltakshaver oppfordres til å komme tilbake med revidert forslag for boliger, der det tegnes inntil og helst så nær 20% ettromsleiligheter/studioleiligheter i størrelsesorden 30-50m² i de lavere etasjene, til 2. gangsbehandling.
- Tiltakshaver bes vurdere hvorvidt det kan tingslyses betingelser som gjør at videresalg av leilighetene i størrelsesorden 30-50m² skal skje til unge under 35 år.
- Ordet «minimum» i bestemmelsenes §4.2 endres til «inntil».
- Også dette forslaget ønskes lagt ut på høring (i tillegg til kommunedirektørens forslag): § 9.1: Innenfor bestemmelsesområde #3 skal Solbergbekken åpnes før byggeprosjektet realiseres.

2. Reguleringsplanforslaget sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.