

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SKYTTERDALEN 2-4

Forslagsstiller (konsulent):

Link Arkitektur AS,
PB 383
0102 Oslo

Helge Hatland
helge.hatland@linkarkitektur.no

Oppdragsgiver (grunneier, utbygger):

Bonava Oslo AS,
(tidligere navn Urbanium AS)
PB 1497 Vika
0116 Oslo

Espen Pay
espen@bonava.com

Dato:

02.12.2019



Figur 1: Planområdet med planlagte tiltak

SAMMENDRAG

Planforslaget omhandler et sentrumsnært område ved inngangen til Skytterdalen, rett nord for Sandvika. «Folkets hus» ligger sentralt i planområdet. Deler av området har vært i bruk som barnehage, men barnehagedriften er besluttet avviklet fordi området er lite egnet til dette formålet. For øvrig preges området av noen mindre lagerbygg og endel gråarealer.

Planforslaget tilrettelegger for bevaring av Folkets hus, oppføring av nye leilighetsbygg med ca. 70 boenheter samt en generell oppgradering av området. Det tillates forretningsareal på inntil 500 m² på gateplan. Mellom Folkets hus og planlagte nybygg er det tilrettelagt for et lite torg som vil kunne fungere som en trivelig lokal møteplass. Til sammen vil foreslåtte tiltak gi området et betydelig estetisk løft.

Planforslaget tar i bruk et uutnyttet potensial i eksisterende situasjon. Områdets sentrale plassering, med gangavstand til jernbanestasjonen/kollektivknutepunktet tilsier en høy utnyttelse i tråd med overordnede planer for areal og transport i regionen.

Planforslaget er i tråd med formålsangivelser i arealdelen av Kommuneplan for Bærum 2015-2030 og Kommunedelplan for Sandvika (2010).

Planforslaget er ikke strid med vernehensyn knyttet til naturmangfold, landskap eller miljøforhold. Det sikres mulighet for en fremtidig åpning av Solbergbekken gjennom planområdet. Planforslaget fastlegger vern av kulturminnet «Folkets hus».

Virkninger av planforslaget for miljø og samfunn vil samlet sett være positive.

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

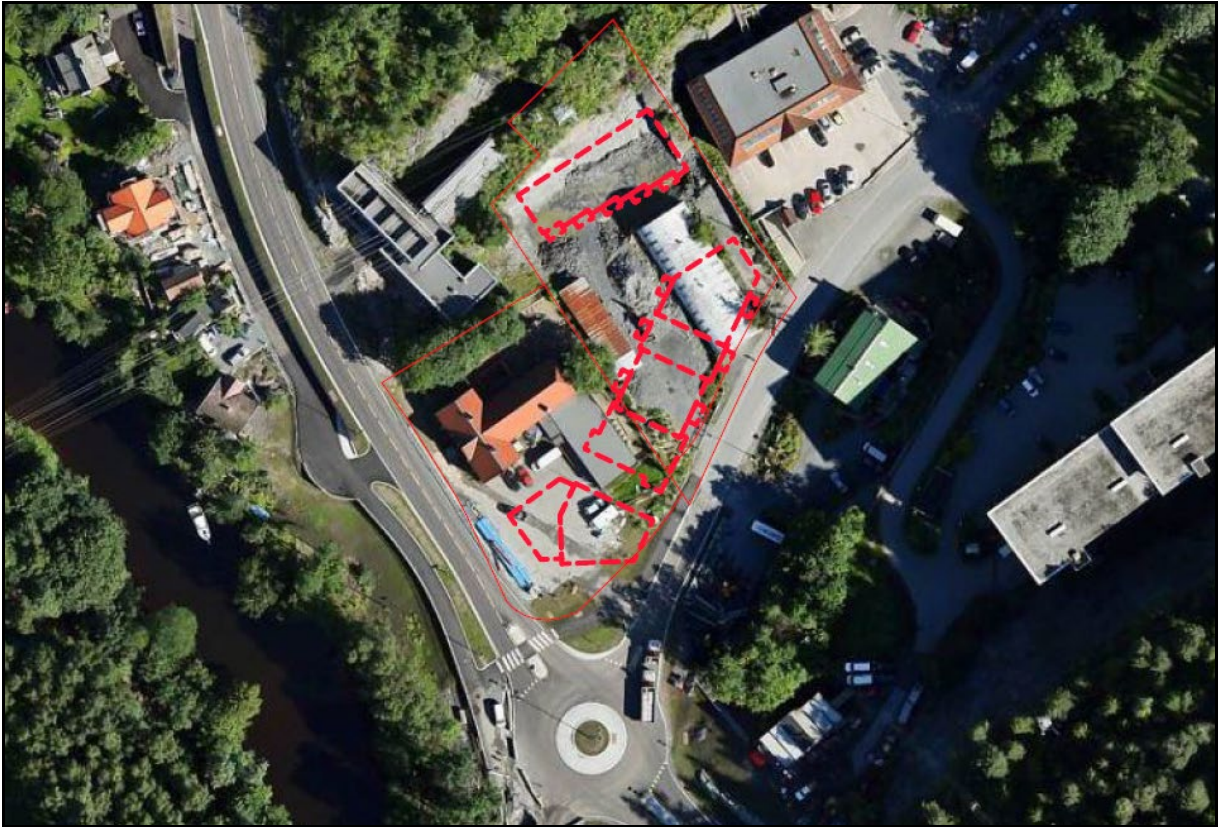
Innhold

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR SKYTTERDALEN 2-4.....	1
SAMMENDRAG	3
1. BAKGRUNN	7
1.1. Sakens forhistorie	7
1.2. Hensikt med planen	7
1.3. Saksgang hittil	7
2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	9
2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / Statlige planretningslinjer/-bestemmelser .	9
2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser (Fylkes(del)planer)	9
2.3 Kommuneplan og kommunedelplan for Sandvika	9
2.4 Gjeldende regulering	10
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET I DAG	11
3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk	11
3.2 Omkringliggende områder/strøkets karakter	11
3.3 Eiendomsforhold	11
3.4 Trafikkforhold	11
3.5 Støy og luftkvalitet	12
3.6 Lokalklima	12
3.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier	12
3.8 Grunnforhold	12
3.9 Bebyggelse, estetikk	12
3.10 Kulturminner	13
3.11 Infrastruktur	13
4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	15
4.1 Reguleringsplanforslagets hovedidé, hovedgrep	15
4.2 Planavgrensing	15
4.3 Reguleringsformål	15
4.4 Arealoversikt	16
4.5 Antall boliger, leilighetsfordeling og antall arbeidsplasser	16
4.6 Utnyttelse	16
4.7 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde	16
4.8 Boligmiljø/bokvalitet	17
4.9 Utearealer	17
4.10 Parkering	18
4.11 Kjøreatkomst	19
4.12 Gang- og sykkelveier	19
4.13 Universell utforming	20
4.14 Grønnstruktur	20
4.15 Sol- og skyggeforhold	20
4.16 Støyskjerming	20
4.17 Bevaringsverdier	20
4.18 Arkeologiske registreringer	20
4.19 Miljøprogram, energi og klima	20
4.20 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring	21
4.21 Prosjektøkonomi	21
4.22 Grunnundersøkelser	21

5.	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	22
5.1	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	22
5.2	Barn og unge	22
5.3	Grønnstruktur og friluftsliv	22
5.4	Naturmangfold	22
5.5	Landskap, fjernvirkning og stedets karakter	22
5.6	Universell tilgjengelighet	23
5.7	Sikring av jordressurser	23
5.8	Kulturminner og kulturmiljø	23
5.9	Skole-, barnehage og institusjonsbehov	23
5.10	Transportbehov og trafiksikkerhet	23
5.11	Vann og avløp	24
5.12	Energiforbruk	24
5.13	Forurensning	24
5.14	Sol- og skyggeforhold	24
5.15	Grunnervervsbehov	24
5.16	Datagrunnlag og metode	24
6.	MEDVIRKNING, FORHÅNDSUTTALELSER OG INNSPILL	25
7.	VEDLEGG SOM SKAL FØLGE SAKEN:	28



Figur 2: Ortofoto av området slik det ser ut i dag. Rød markering på nederste bilde viser planområdets plassering.



Figur 3: Plassering av nybygg med stiplede, røde linjer

1. BAKGRUNN

1.1. Sakens forhistorie

Grunneierne har ønske om å rehabilitere Folkets hus og å bygge nye leilighetsbygg og noe næring. Dagens bygningsmasse er utrangert og benyttes til barnehage og lager.

1.2. Hensikt med planen

Planen skal transformere et næringsareal til boligområde samtidig som Folkets hus skal bevares. Boligene vil organiseres rundt et lite torg som vil kunne utvikles til en lokal møteplass.

1.3. Saksgang hittil

- Oppstartsmøte ble avholdt 18.04.2016.
- Varsel om planoppstart ble kunngjort 03.06.2016 i Budstikka og på kommunens hjemmesider. Brev ble sendt til naboer og berørte parter.
- Planforslaget ble presentert i Planutvalget 02.03.2017.
- Planforslag ble levert inn til 1.gangsbehandling 26.06.2017.
- Planforslaget ble behandlet av Planutvalget 14.12.2017. Planutvalget ønsket endringer i planforslaget før det legges ut til høring/offentlig ettersyn.

I arbeidet med planforslaget har flere ulike utbyggingsalternativ vært diskutert. Det har vært en målsetning å se på muligheter som gir høy og god arealutnyttelse, samtidig som man hele tiden har måttet vurdert ny bebyggelse opp mot verneverdien knyttet til «Folkets hus».

- Kvartalsløsning. Det har vært vurdert å bebygge hele planområdet som et sammenhengende «kvartal», med en kontinuerlig bygningskropp i syd, øst og vest + indre gårdsrom. Folkets hus ville måtte rives ved slik løsning. Dette alternativet ble vurdert som uaktuelt fordi det er ønskelig å bevare Folkets hus
- Sammenhengende leilighetsblokk. Det har vært skissert en løsning hvor hele den nye boligbebyggelsen samles i en avrundet, sammenhengende blokk med avtrapping ned mot Folkets hus. Den sammenhengende leilighetsblokken fikk et noe massivt og monotont preg. Det var ønskelig med et mer oppdelt/nedskalert uttrykk og alternativet ble derfor vurdert som mindre aktuelt.
- Tunbebyggelse – maksimalt 8 etasjer. Avtrappet og oppdelt bebyggelse med tydelige variasjoner i fasadematerialitet og volumoppdeling. Opp mot 8 etasjers høyde i bakkant.
- Tunbebyggelse – maksimalt 12 etasjer. Avtrappet og oppdelt bebyggelse med tydelige variasjoner i fasadematerialitet og volumoppdeling. Opp mot 12 etasjers høyde i bakkant. Dette alternativet ble utarbeidet etter ønske fra planadministrasjonen og lagt til grunn for 1.gangs innsendelse av planforslaget.
- Tunbebyggelse – maksimalt 8 etasjer med åpning mot øst. Avtrappet og oppdelt bebyggelse med tydelige variasjoner i fasadematerialitet og volumoppdeling. Opp mot 8 etasjers høyde i bakkant. Kvartalet åpner seg mot øst.
- Tunbebyggelse – maksimalt 8 etasjer med bred åpning mot øst. Avtrappet og oppdelt bebyggelse med tydelige variasjoner i fasadematerialitet og volumoppdeling. Opp mot maksimalt 8 etasjers høyde i bakkant. Kvartalet åpner seg mot øst. Dette forslaget ligger til grunn for planforslaget som nå foreligger.

Ved 1. gangsinnsendelse av planforslaget ble alternativ med 12 etasjers høyde i bakkant lagt til grunn for planforslaget. Etter innlevering av planforslaget har kommunens planutvalg og planadministrasjon gitt innspill vedrørende reduserte byggehøyder og større grad av åpenhet mot øst. Prosjektet er revidert i tråd med kommunens innspill. Planforslaget som nå fremmes tilrettelegger for utbyggingsalternativ med tunbebyggelse – maksimalt 8 etasjer og åpning mot øst.

Det har i tillegg vært gjennomført mange møter med kommunens planadministrasjon som har kommet med detaljerte innspill om utforming av planforslaget. Offentlig informasjonsmøte om saken vil bli avholdt etter behov.

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

2.1 Rikspolitiske retningslinjer/bestemmelser / Statlige planretningslinjer/-bestemmelser

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har som mål at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikk sikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. Veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Planleggingen skal legge til rette for tilstrekkelig boligbygging i områder med press på boligmarkedet, med vekt på gode regionale løsninger på tvers av kommunegrensene.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.

Støy i arealplanlegging, T-1442 angir retningslinjer for grenseverdier knyttet til støy for ulike typer bebyggelse og uteområder. Retningslinjer for støy i byggeperioden er også angitt.

2.2 Regionale planer/regionale planbestemmelser (Fylkes(del)planer)

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus – Plansamarbeidet (2015).

Osloregionen er i sterk vekst. I 2008 påla Stortinget Oslo og de 22 Akershuskommunene å utarbeide en felles regional plan for areal og transport (Ot.prp.nr.10 (2008-2009). Planperioden går fram mot 2030, med perspektiv mot 2050. Planen viser fordeling av veksten mellom Oslo og de 22 Akershuskommunene. Det forutsettes et mer konsentrert utbyggingsmønster og en større satsing på kollektivtransport, sykkel og gange.

Det legges opp til en flerkjernet senterstruktur langs bybåndet som strekker seg ut fra Oslo i 3 retninger. Bybåndet følger hovedlinjer for kollektivtransport mot nordøst, sydøst og vest.

Sandvika er utpekt som en av 6 regionale byer i bybåndet. I de regionale byene skal det bygges ut med spesiell høy utnyttelse i områder med gangavstand til kollektivknutepunkt.

2.3 Kommuneplan og kommunedelplan for Sandvika

Kommuneplanens arealdel 2017-2035 forutsetter at kommunedelplanen for Sandvika fra 2010 gjelder. Kommuneplanen viderefører formålsangivelser fra tidligere kommuneplan og skal supplere kommunedelplanen for Sandvika der det ikke angis noe annet. Planområdet ligger innenfor areal som er angitt som langsiktig vekstgrense for Sandvika i vedlegg til kommuneplanens arealdel.

Kommuneplanen angir hensynssone for høyspentledning ved planområdet. Aktsomhetskart for sekundære flomveier angir middels risiko i nærområdet, men området omfattes ikke av hensynssone flomfare.

Kommunedelplan for Sandvika (2010) angir formål og bestemmelser som gjelder for planområdet. I kommunedelplanen er det vist temakart som gir føringer for planområdet.

Aktuelle temakart er:

- Bystruktur. Planområdet ligger i enden av «fremtidig strøgsgate» langs Leif Larsens vei som forbinder stasjonsområdet med Skytterdalen. Strøgsgaten er opparbeidet som gang- og sykkelvei.
- Støy- og sentrumssone. Planområdet ligger innenfor grense for sentrumssone støy.
- Kulturmiljø og kulturminner. Folkets hus er markert som bevaringsverdig bygning.

Planforslaget er i tråd med formålsangivelser i vedtatt kommuneplan og kommunedelplan for Sandvika.

2.4 Gjeldende regulering

Planområdet omfattes av to reguleringsplaner.

Reguleringsplan for Skytterdalen (1989, planID 1981002). Skytterdalen 2 med Folkets hus er angitt som «allmennyttig forsamlingslokale». Skytterdalen 4 er angitt med blandet formål «kontor/industri».

Reguleringsplan for Løkkeåstunnelen-Sandvika (2007, planID 2005027). Planen omfatter trafikkarealer i vestlig del av Skytterdalen.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET I DAG

3.1 Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet ligger sentralt, rett nord for Sandvika sentrum. Gangavstand til Sandvika stasjon via gang- og sykkelvei er ca 600 meter. Området har en markert posisjon i krysset Leif Larsens vei – Skytterdalen. I dag rommer planområdet Folkets hus, en barnehage som skal legges ned og et lagerområde i bakkant av dette. Hoveddelen av området ligger brakk eller har en meget svak utnyttelse.

3.2 Omkringliggende områder/strøkets karakter

Nærområdet har variert bebyggelse med blandet innhold. Langs Leif Larsens vei er det mest eneboligbebyggelse, som til dels er konvertert til næringsformål. I Skytterdalen er det både næringsbygg og boligbebyggelse. To store boligblokker preger østre del av Skytterdalen. Planområdet har god dekning mht offentlige og private servicetilbud ved sin nærhet til Sandvika sentrum.

3.3 Eiendomsforhold

Planforslaget omfatter primært Skytterdalen 2 (gbnr 83/45) og Skytterdalen 4 (gbnr 83/188). I tillegg er deler av veiarealene i den vestlige delen av Skytterdalen inkludert i planavgrensningen (deler av gbnr 83/33, 83/38, 83/187 og 83/192). For disse veiarealene følger ikke eiendomsgrensene eksisterende reguleringsgrenser for veiformål. I forslag til planavgrensning inngår veiareal i Skytterdalen, som er angitt som veiformål, men som hører til Skytterdalen 3 (gbnr 83/192). Øvrige deler av gbnr 83/192 inngår ikke i planforslaget. Arealet utgjør til sammen ca. 5,85 daa.

Gbnr	Eier
83/45	Bærum Arbeiderparti m fl
83/188	Bonava Oslo AS (tidligere navn Urbanium AS)
83/33	Bærum kommune
83/38	Statens vegvesen
83/187	Bærum kommune
83/192	Bærum kommune

3.4 Trafikkforhold

Området er godt tilknyttet alle former for infrastruktur for transport.

Kjørevei.

Det er direkte tilknytning til fv 164. Løkkeåstunnelen forbinder østre deler av Sandvika med krysset Skytterdalen - Leif Larsens vei. Fylkesveisystemet fra Løkkeåstunnelen og videre nordover frem til og med rundkjøring er nylig ferdigstilt med moderne standard.

Skytterdalen er kun lokalvei til boligene langs veien. Eksisterende veiløsninger i Skytterdalen er ikke opparbeidet helt i tråd med gjeldende regulering. Avkjørsel til Skytterdalen 2 ligger nærme rundkjøring noe som ikke er en optimal løsning mht trafikkavvikling.

Leif Larsens vei er stengt for gjennomgående biltrafikk mellom Sandvika sentrum og Skytterdalen.

Gang- og sykkelveisystemet. Gang- og sykkelveisystemet knytter området til Sandvika sentrum og kollektivtransport. Det er gang- og sykkelvei langs vestsiden av fylkesvei 164

nordover, og langs Leif Larsens vei mot Sandvika sentrum. Det er fortau langs nordsiden av Skytterdalen.

Kollektivtransport. Det er gangavstand til kollektivknutepunktet Sandvika stasjon (ca 600 meter) og til buss i Brynsveien (ca 150 m).

3.5 Støy og luftkvalitet

Fasaden av Folkets hus langs Fv 164 ligger i en rød sone men arealene bak eksisterende bygning har lite støy. Det er ikke vesentlig støy fra Skytterdalen. Støy fra trafobbygg på naboeiendommen er kommentert i egen rapport.

Statens vegvesen har gjort en prognose for trafikksituasjonen for veinettet i Sandvika år 2028 som angir forventet ÅDT for veier og gater i nærheten av planområdet (Utvikling av Sandvika stasjonsområde og sentrum øst fase 2 alternativ 2, 2012). Denne prognosen viser en moderat vekst i dagens kjøretrafikk med full utbygging av E16 og E18. Fylkesvei 164 er i vegvesenets prognose angitt ÅDT på 9100

3.6 Lokalklima

Lokalklimaet er som i Sandvika ellers godt egnet for bolig, uten spesielle utfordringer.

3.7 Landskap, natur- og rekreasjonsverdier

Planområdet henvender seg mot det frodige naturlandskapet langs Sandvikselva og ligger ved inngangen til Skytterdalen sett fra Leif Larsens vei.

Planområdet er relativt flatt. I nordøst løper en liten åsrygg i øst-vestlig retning. Deler av denne formasjonen er sprengt bort for å etablere et flatt, gruset område for parkering, lagring o.l., noe som har gitt en markert skjæring inn i åsryggen.

Det er lite vegetasjon i området, og det er ikke registrert rester av opprinnelig naturmiljø med spesiell verdi innenfor planavgrensningen. Det er ikke kjente verdier knyttet til biologisk mangfold i planområdet.

Planområdet har en direkte henvendelse mot til Sandvikselva som renner rett vest for Leif Larsens vei/Fv164. Sandvikselva er angitt som «Viktig bekkedrag» i Miljødirektoratets naturbase. Elva, med kantvegetasjon, har betydning som sammenbindende element for mange naturmiljøer.

Solbergbekken følger Skytterdalen til Sandvikselva, men er lukket i nedre del av løpet.

3.8 Grunnforhold

Det er gjennomført kartlegging av området i tråd med NVEs veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Tomten ligger under marin grense og kvartærgeologisk kart viser løsmasser bestående av marine avsetninger. Utførte grunnundersøkelser i nærheten har ikke påvist kvikkleire, men det kan ikke umiddelbart utelukkes at tomten ligger i et utløps- eller løснеområde. Se for øvrig vedlagt geoteknisk notat (vedlegg 8).

3.9 Bebyggelse, estetikk

Planområdet og tilliggende arealer har blandet bebyggelse, med innslag av tradisjonelle eneboliger, kulturbygg, næringsbygg, lager, skur, trafostasjon og blokkbebyggelse. Store deler av planområdet er asfalterte og grusete arealer som benyttes til parkering og lagring. For øvrig

preges området av kjøreveisystemet med Løkkeåstunnelen og rundkjøring. Til sammen utgjør ikke dette et miljø med spesiell estetisk verdi selv om Folkets Hus har enkeltstående visuelle kvaliteter.

Bygningen er imidlertid preget av nyere tilbygg (Moelven-brakker) som ikke løfter helhetsinntrykket. For øvrig består eksisterende bygningsmasse i planområdet av skur og lagerbygg. Nærmeste nabo mot nordvest er et større trafoanlegg. Næringsbygg uten spesielle arkitektoniske kvaliteter utgjør nærmeste naboskap østover i Skytterdalen.

3.10 Kulturminner

«Folkets hus» er et registrert kulturminne. Bygningen har en interessant og mangeartet historie. Deler av huset har betydelig bevaringsverdi som kulturminne. Det vises til egen kulturminnerapport (vedlegg 10).

3.11 Infrastruktur

Vann og avløp. Det går ledninger for spillvann, overvann, fjernvarme mm langs fv164 og i Skytterdalen. Langs Skytterdalen er opprinnelig bekkefar lagt i rør. Det har vært diskutert muligheter for å åpne dette bekkeløpet i sammenheng med et større rehabiliteringsprosjekt for Solbergbekken.

Høyspentanlegg. Det ligger trafostasjon og høyspentledning rett nord for planområdet. Deler av planområdet har magnetfelt med grenseverdier over 0,4 μ T som følge av stråling fra høyspentanlegget. Stråling fra høyspentanlegget ligger langt under det som kan regnes som helseskadelig nivå ihht veileder fra Statens Strålevern.

Sosial infrastruktur. Skoledekning har vært et viktig i tema i denne delen av Bærum. Elevantallsanalyser administrasjonen i Bærum kommune har gjort, tilsier at det nå er tilstrekkelig kapasitet på Evje og Gjetsum skole. Rekkefølgekrav i § 6.1 sikrer at det gjøres en konkret vurdering ved rammesøknad.

Fjernvarme. Fjernvarme er etablert i området. Planen krever at ny bebyggelse skal knyttes til fjernvarmenettet og varmes opp av vannbåren varme.



Figur 4: Prosjektet sett i fugleperspektiv

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

4.1 Reguleringsplanforslagets hovedidé, hovedgrep

Området ved krysset Leif Larsen vei – Skytterdalen har behov for et estetisk løft. I dagens situasjon er området svakt utnyttet, med utflytende gråarealer og sammensatt bebyggelse. Folkets hus har visuelle kvaliteter i tillegg til sin verdi som kulturminne, men stedet fremstår ellers som «rufsete». Planforslaget legger til rette for bevaring av Folkets hus og etablering av nye boliger i leilighetsbygg.

Lokalt vil foreslåtte tiltak medføre en opprydding i gamle, utdaterte bygningsstrukturer, samtidig som det vil etableres nye, fremtidsrettede boliger med moderne materialbruk og gode visuelle kvaliteter. Folkets hus vil få en mer verdig kontekst. Lokalområdet vil fremstå med tydelig definerte utomhusarealer.

Bebyggelsen deles opp for å gi rom til åpninger og passasjer på gateplan. På gateplan (første etasje) tilrettelegges for inntil 500 m² forretning. Både mot Skytterdalen og Leif Larsen vei vil den nye bebyggelsen kunne få hyggelige, utadvendte fasader med et funksjonsinnhold som virker berikende for bygatemiljøet. Det skal etableres attraktive utearealer i rommet mellom bygningene, med grønne fellesområder og et lite torg skal opparbeides som et trivelig, lokalt møtested.

Folkets hus planlegges restaurert. Tilbygg med brakker mot sydøst forutsettes fjernet. Det tillates mindre tiltak for gjenværende del av Folkets hus, blant annet fasaderehabilitering, utskiftning av tak og noen mindre takoppbygg i form av nye arker. Til sammen vil foreslåtte tiltak både styrke byggets verdi som kulturminne og øke bruksverdien.

Gangareal langs tomten skal bygges ut i tråd med føringer fra kommunen, og vil supplere en allerede god tilknytning til Sandvika sentrum.

Det tilrettelegges for fremtidig åpning av Solbergbekken. Planlagte tiltak innebærer på den måten en betydelig oppgradering av området. Planforslaget peker mot en bærekraftig utvikling som skaper økonomiske, sosiale og miljømessige verdier.

4.2 Planavgrensning

I planavgrensningen inngår de aktuelle tomtene i Skytterdalen 2 og 4 samt tiliggende veiareal i Skytterdalen. Planavgrensningen følger eiendomsgrenser mot naboeiendommer langs Skytteråsen. Der Skytterdalen 2 og 4 grenser mot vei, følger forslag til planavgrensning den eksisterende vegggrunnen. Planens begrensning følger naturlige, eksisterende linjer som gir rom for foreslåtte formål, hensynssoner og tiltak.

4.3 Reguleringsformål

Aktuelle formål er Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse – blokkbebyggelse og kombinert forretning/kontor/tjenesteyting og Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - veg. I tillegg angis bestemmelsesområder for fremtidig bekkeåpning og parkeringskjeller. Folkets hus reguleres til bevaring og det gis hensynssoner for infrastruktur (høyspenningsanlegg), samt frisiktlinjer.

4.4 Arealoversikt

Planområdet har en størrelse på ca 5,85 daa. hvorav Skytterdalen 2 (gbnr 83/45) utgjør ca 2,09 daa, Skytterdalen 4 (gbnr 83/188) utgjør 2,53 daa og tiliggende trafikkareal i Skytterdalen (deler av gbnr 83/33, 83/38, 83/187 og 83/192) utgjør 1,23 daa.

4.5 Antall boliger, leilighetsfordeling og antall arbeidsplasser

Planlagte nybygg inneholder ca 70 leiligheter med ulik størrelse. I tillegg vil det være noen få arbeidsplasser knyttet til forretnings- og kontorvirksomhet.

4.6 Utnyttelse

Det tilrettelegges for en samlet utnyttelse innenfor planområdet på maksimalt 6 800 m² BRA ekskludert areal under bakkenivå (Areal under bakken medtas ikke i beregninger for utnyttelse).

Areal for den bevaringsverdige delen av Folkets hus er anslått til ca 265 m² BYA, basert på byggesøknadstegninger fra kommunens arkiv. Det er ikke angitt areal for 2 etasje i tegningsarkivet. Måleverdig areal for 2 etasje i Folkets hus anslås til ca 60 m² BRA. Det tillates ikke økt arealutnyttelse for Folkets hus utover den økningen i måleverdig areal som skjer ved etablering av eventuelle mindre takoppbygg. Eksisterende tilbygg for barnehage på ca 140 m² BYA forutsettes revet. Gjenstående del av Folkets hus vil utgjøre ca 320 m² BRA, ekskludert kjellerareal.

Forslag til nybygg utgjør ca 6 500 m² BRA, ekskludert bod- og parkeringsareal under terreng. Av dette er ca 900 m² BRA er planlagt benyttet til næringsformål (kontor og forretning). Maksimalt 500 m² tillates benyttet til forretningsareal på gateplan.

Innenfor en ramme på 6 500 m² BRA over bakkenivå vil man kunne realisere foreslåtte tiltak innenfor planområdet, med tilstrekkelige toleransekrav. Begrensninger ift byggehøyder og byggegrenser fremgår av plankartet.

4.7 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Bebyggelsen er organisert som en husrekke med fasade mot Skytterdalen. I tillegg er det et volum i den nordre delen av eiendommen.

Planforslaget legger opp til en avstemt høydeutnyttelse. Volumoppbyggingen er tilpasset eksisterende topografi og bebyggelse. Nybyggenes høyde trappes gradvis opp fra 2 etasjer langs Leif Larsens vei til maksimalt 8 etasjer mot øst. Trinningen følger fasadeinndelingen med flere små volumer som til sammen gir et sammensatt og mangfoldig uttrykk.

De nye bygningsvolumene vil ha en beskjedne høydevirkning slik de oppleves fra Folkets hus og Leif Larsens vei fordi de største byggehøydene skjer øst i planområdet. Det vises til illustrasjonsmateriale som følger vedlagt (vedlegg 4).

Innover i Skytterdalen trappes bebyggelsen gradvis opp slik at man får en dynamisk og elegant volumoppbygging med størst høyde mot nordøst. De nye bygningsvolumene har en tydelig vertikal oppdeling med markerte skiller i materialitet og utforming. Til sammen vil Folkets hus og de nye bygningsvolumene utgjøre et trivelig kvartalstun med mange kvaliteter. Det skal etableres et torg med mulighet for uteservering. Mellom bygningsvolumene er det skjermende, lune hageområder for uteopphold på bakkeplan i ettermiddagssola.

Under bebyggelsen åpnes det for å etablere en parkeringskjeller, jf. kapittel 4.10. Bestemmelsesområdet for parkeringskjeller og byggegrense for blokkene ligger i formålsgrense mot veg.

4.8 Boligmiljø/bokvalitet

Boligene ligger lyst, med gode solforhold og noe utsyn. Det er god tilgang til tilbudene i Sandvika sentrum, tett på turområder langs Solbergbekken, Sandvikselva og park- og idrettsområder på Hamang.

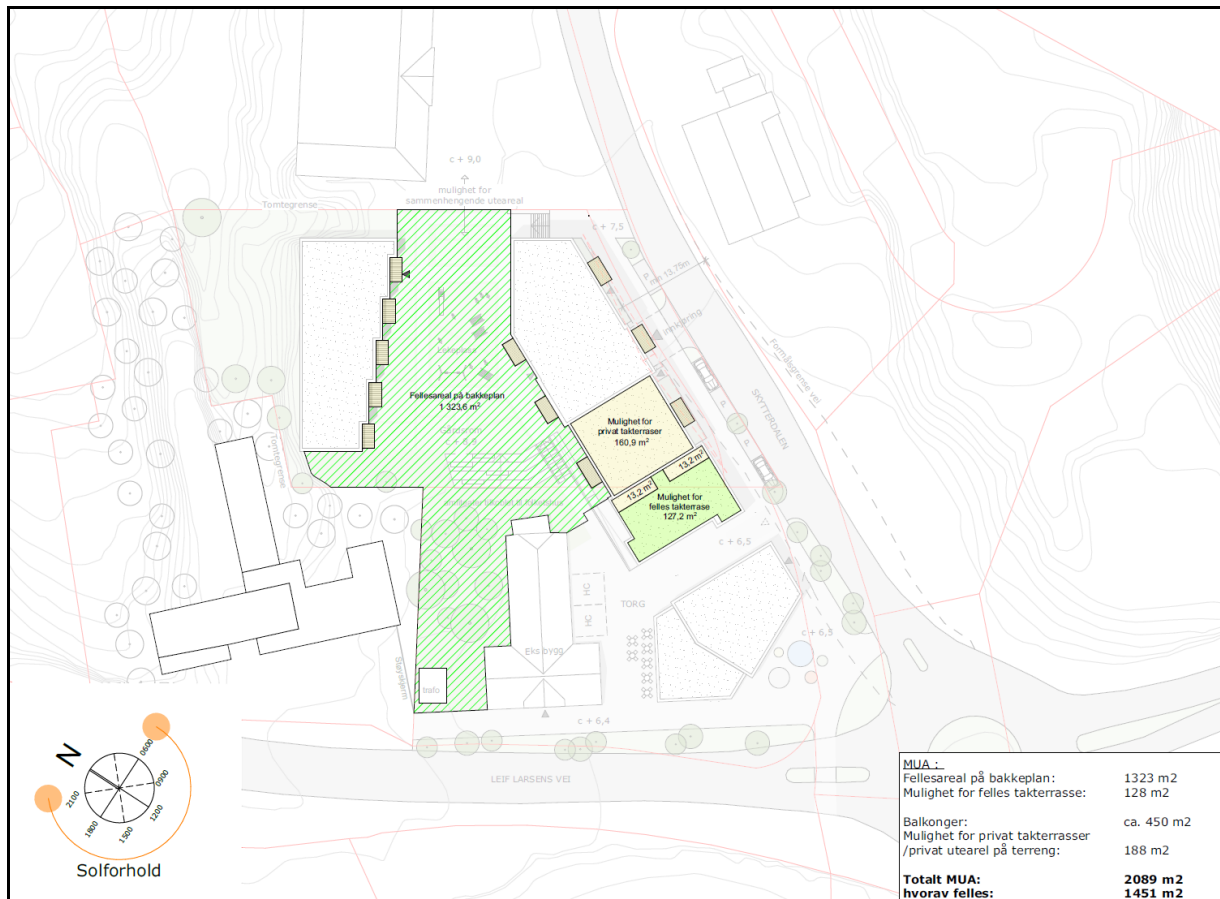
4.9 Utearealer

Det skal etableres attraktive, solrike uteoppholdsarealer i fellesområder på bakkeplan, på takterrasser og på private balkonger. I prosjektet kan kommunens retningslinjer om minimum 35 m² MUA per 100 m² BRA tilfredsstilles. I dette regnestykket medregnes ikke overdekte balkonger og terrasser i BRA ved beregning MUA. Kvalitetskrav til MUA er utledet av retningslinjer i kommuneplanens arealdel (2017) og skal være som følger:

- Minimum 80 % av MUA skal være fellesareal.
- Minimum 30 % av felles uteoppholdsarealer skal ha direkte sollys minst 5 timer ved jevndøgn.
- Areal velegnet for lek skal utgjøre 10 m² per bolig og ha en solrik plassering. Det skal etableres lekeplass på minst 50 m².

I vedlagt illustrasjonsmateriale er det vist en løsning med følgende MUA-inndeling:

MUA	m ²
Felles uteoppholdsareal på bakkeplan	1 323
Mulighet for felles uteoppholdsareal på felles takterrasse	128
Felles uteoppholdsareal totalt	1 451
(Hvorav areal egnet for lek)	(650)
Privat uteoppholdsareal på balkonger og terrasser (ca)	638
Total MUA	2 089



Figur 5: Uteoppholdsarealer som vist i illustrasjonsprosjekt. Grønne areal er felles, de gule arealene er private. 188 m² vises som privat takterrasse.

Beregningsgrunnlaget for MUA knyttet til boligdelen utgjør ca 5600 m². Dette gir et behov for MUA = 1960 m². Krav til MUA vil derfor kunne ivaretas.

80 % av MUA som felles uteoppholdsareal vil tilsvare 1568 m². Om ønskelig kan dette oppnås ved å etablere felles uteoppholdsareal på alle takflatene som settes av til opphold. Samtidig ligger planområdet i gangavstand til svært attraktive offentlige uteoppholdsarealer (regulerte park- og friområder) på Hamang og langs Solbergbekken. Kadettangen og Kalvøya er heller ikke langt unna. Kommuneplanens retningslinje om at «MUA kan reduseres dersom det er gangavstand (400-600 meter fra ytterpunkt til ytterpunkt) til offentlig regulert park- eller friområde» legges til grunn for forslaget. Planforslaget har derfor redusert kravet til den felles delen av uteoppholdsarealene til 70 % og viser den ene takterrassen som privat takterrasse.

Uteoppholdsarealene har svært gode sollysforhold, spesielt i den attraktive ettermiddagssola. Se for øvrig vedlegg 3 og 4.

4.10 Parkering

Parkering skal være i tråd med parkeringsnorm for Sandvika. Det bygges inntil 20 parkeringsplasser for besøkende til Folkets hus i parkeringskjelleren. Det tilrettelegges i tillegg for midlertidig gateparkering langs vestsiden av Skytterdalen frem til realisering av bekkeåpningsprosjektet, se vedlagt illustrasjonsplan (vedlegg 3).

Dette arealet er satt av slik at kommunen kan realisere fremtidig bekkeåpningsprosjekt langs Skytterdalen. Nødvendige bredder for ny kanal og grøntsoner knyttet til bekkeåpningsprosjektet, er avklart med kommunen. Ved åpning av bekken kan det være flere aktuelle løsninger for utforming av fortausareal og kjøreareal innenfor formålsavgrensningen for veiformål. Se vedlagte illustrasjonsmateriale (vedlegg 4). Inne på torget gis det rom for to parkeringsplasser spesielt reservert for bevegelseshemmede.

4.11 Kjøreatkomst

Dagens avkjørsel stenges. Det tilrettelegges for etablering av kjøreadkomst fra Skytterdalen til parkeringskjeller øst i planområdet. Det alt vesentlige av trafikk vil bruke denne.

I tillegg foreslås egen avkjørsel for mulig kjøreadkomst til utendørs torg. Denne er nødvendig for renovasjon og varelevering til det kombinerte formålet, og som kjøreadkomst for bevegelseshemmede. Trafikk inn på torget vil snu på torget og kjøre ut samme vei. Kjøring her vil sikre universelt utformet adkomst til Folkets hus. Denne avkjørselen ligger betydelig lengre unna rundkjøring enn dagens. Avstanden mellom byggegrense for felt F/K/T og boligformålet sikrer 6,7 meters bredde på portrommet, noe som gir en god sikt ved kjøring ut på fortauet. Gateutforming med fortau og gateparkering/bekk gir full oversikt over trafikken for bilister på vei ut i kjørebanen. Planen viser ikke sikt trekant for denne utkjørselen, men situasjonen anses som oversiktlig, trygg og normal for utkjørsel fra gårdsrom i byer.

Oppføring av planlagt nybygg og tilhørende fortau forutsetter ellers ikke endringer i den eksisterende kjøreveigeometrien. Kjøreveiarealet i Skytterdalen er inkludert i planavgrensningen. Planavgrensningen følger eksisterende formålsgrense for kjørevei langs østsiden av Skytterdalen.

4.12 Gang- og sykkelveier

Det skal være offentlig gangareal langs nybygg, både langs Leif Larsens vei og langs Skytterdalen. Langs Leif Larsens vei skal gangarealet være tilpasset Folkets hus i tråd med dagens løsning. Utforming av dette gangarealet skal ikke være til hinder for eventuell reetablering av opprinnelig inngangsparti til Folkets hus med bred trapp.

Langs vestsiden av Leif Larsens vei ligger den viktige gang- og sykkelveitraseen som forbinder Sandvika sentrum med Brynsveien og Gamle Solbergvei. Traseen er en del av et historisk veifar som har stor betydning for fremkommelighet for myke trafikanter nord for Sandvika sentrum.

Langs nordsiden av Skytterdalen er det eksisterende fortau. Fortauet er en del av en gang- og sykkelveiforbindelse som skal forbinde Skytterdalen med Gamle Solbergvei ved Valler. I tillegg er denne gang- og sykkelveien en del av turveiforbindelsen fra Sandvika nord over Løkkeåsen mot Solbergveien ved Krabberudlia.

I reguleringsplan for Løkkåstunnelen er det vist en kort stripe gang- og sykkelvei i enden av Skytterdalen, inn til rundkjøring med Leif Larsens vei. Denne utformingen er til hinder for framtidig bekkeåpning, og ikke videreført. Planforslaget vil tilrettelegge for opparbeiding av nytt fortau i Skytterdalen i tråd med kommunens veinormal. I tillegg vises her kantparkering og en grønn rabatt nærmest rundkjøringa. Kantparkering har en betydning for mulighet for å etablere forretningsvirksomhet, men har også en viktig funksjon som midlertidig bruk av et areal som på sikt kan bli en gjenåpnet bekk.

Sykling er forutsatt å skje i kjørebanelen, som blandet trafikk. Området vil få høy attraktivitet for gående. Realisering av planlagte nybygg vil innebære at det etableres gode gang- og sykkelforbindelser gjennom hele planområdet.

4.13 Universell utforming

Samtlige offentlige og felles bruksarealer i planområdet vil være opparbeidet for å ivareta god tilgjengelighet i tråd med prinsipper for universell utforming. Forøvrig vil prosjektet utformes i tråd med forskriftskrav.

4.14 Grønnstruktur

Planområdet består hovedsakelig av bebygde arealer og gråarealer for trafikk, parkering og lagring. Det er ikke spesielle kvaliteter knyttet til grønnstruktur innenfor planavgrensningen.

Indre gårdsrom vil opparbeides som et grønt uterom med trivelig beplantning. Eksisterende trær ved Folkets hus vil kunne bevares som en verdifull del av utomhusarealene.

Planforslaget medfører ikke tiltak som vil gi negative endringer for grønnstruktur. En fremtidig åpning av bekken vil kunne ha positiv virkning for biologisk mangfold.

4.15 Sol- og skyggeforhold

Planområdet har gode sollysforhold, spesielt om ettermiddagen. Det er rikelig med dagslysinfall for samtlige foreslåtte boenheter. Uteoppholdssoner er plassert slikt at man optimaliserer sollysinfall på ettermiddagen.

4.16 Støyskjerming

Det er forutsatt en støyskjermende vegg mellom Folkets hus og trafobygg mot nordøst for å gi bedre uteoppholdskvaliteter i gårdsrommet. Forøvrig er det ikke behov for spesielle støyskjermingstiltak for utomhusområder utover det som forutsettes av tett rekkverk for terrasser. For noen få av de planlagte boligene mot syd er det aktuelt med lyddempning i vinduer og dører. Boligene i planområdet vil få tilfredsstillende støyforhold.

Det vises til vedlagt støyutredning (vedlegg 7) for mer detaljert informasjon.

4.17 Bevaringsverdier

Det knytter seg bevaringsverdier til Folkets hus som skal ivaretas gjennom særskilt hensynssone for bevaring av kulturminne. Opprinnelig del av Folkets hus skal bevares eksteriørmessig. Se for øvrig vedlagt kulturminnenotat (vedlegg 11).

4.18 Arkeologiske registreringer

Hele området er utbygd og bearbeidet med utspregning og arrondering av grunnen i nyere tid. Det er ikke sannsynlig at det finnes gjenværende arkeologiske spor med spesiell verdi. Det forutsettes ikke ytterligere arkeologiske undersøkelser av tomte.

4.19 Miljøprogram, energi og klima

Med sin sentrale plassering i gangavstand til kollektivknutepunktet/Sandvika stasjon vil realisering av nybygget tilrettelegge for at flere mennesker kan velge miljøriktige transportalternativ i sine daglig gjøremål. Slik bidrar planforslaget til måloppnåelse ift overordnede føringer for utvikling av bærekraftige areal- og transportløsninger i regionen.

Planlagt nybygg ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og kan tilknyttes etter nærmere avtale med Oslofjord varme. Nybygget vil for øvrig tilfredsstille alle tekniske krav knyttet til energiløsninger som fremkommer av forskrifter og lovverk.

Det forutsettes at overvannshåndtering skjer på egen grunn, i tråd med kommunale retningslinjer.

4.20 Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring

(herunder oversikt over offentlig og private tiltak som er nødvendig for gjennomføring)

Det legges til grunn at foreslåtte tiltak i planforslaget vil kunne realiseres raskt i etterkant av reguleringsvedtak. Grunneiere har følgende målsetninger for gjennomføring av byggeoppgavene:

Oppføring av planlagt nybygg:	våren 2021 – høsten 2022
Opparbeiding av utomhusarealer og trafikkarealer:	våren 2021 – høsten 2022
Rehabilitering av Folkets hus:	høsten 2020 – våren 2021
Åpning av Solbergbekken:	Fremdrift ihht helhetlig plan som utarbeides av Bærum kommune.

4.21 Prosjektøkonomi

Planlagt nybygg har normalt god prosjektøkonomi og vil kunne gjennomføres i tråd med forutsetninger i planforslaget. Det forutsettes at utomhusområder og trafikkarealer skal opparbeides med god standard.

4.22 Grunnundersøkelser

Det er gjennomført kartlegging av området i tråd med NVEs veileder 7/2014 «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være aktuelt å vurdere spesielle sikringstiltak mot elveskråningen/fylkesveien. Det forutsettes ytterligere grunnundersøkelser før det kan iverksettes tiltak i planområdet. Det kan være ønskelig å gjennomføre aktuelle grunnundersøkelser etter at barnehagedriften i området er avviklet. Se for øvrig vedlagt geoteknisk notat (vedlegg 8).

5. VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

5.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Planforslaget er vurdert med tanke på risiko og sårbarhet. Planforslaget innebærer ikke spesielle utfordringer knyttet til beredskap og ulykkesrisiko, herunder havnivåstigning, flom, skred/ras, store transportårer/trafikksikkerhet, sabotasjemål, radon, høyspentanlegg e.l. Se vedlagt ROS-analyse (vedlegg 6)

5.2 Barn og unge

Foreslåtte tiltak berører ikke arealer eller funksjoner som har direkte betydning for barn og unges oppvekstvilkår. Planlagte leilighetsbygg med tilhørende utearealer vil i seg selv kunne få gode kvaliteter mht lek og uteopphold. Planområdet vil ha gode forbindelser til naturområder innover i Skytterdalen og arealer for lek og idrett i tilknytning til Sandvika sentrum. Sandvika sentrum har også et mangfoldig kulturtilbud for barn og unge i alle aldre. Realisering av planforslaget vil innebære at det etableres boliger i nærheten av et godt utbygd aktivitetstilbud for barn og unge.

5.3 Grønnstruktur og friluftsliv

Planforslaget berører ikke direkte arealer med verdi knyttet til grønnstruktur. Planforslaget innebærer at man realiserer deler av gang-sykkelveinettet som vil forbedre tilgjengelighet til turveiområder langs Løkkeåsen. Planområdet henvender seg mot den viktige grønnstrukturen langs Sandvikselva i vest.

Bro over Sandvikselven til Kjørbotangen

Prosjektet vil bidra til sikring av gangbro fra Leif Larsens vei over Sandvikselven til Kjørbotangen.

Bekkeåpning

Planforslaget tilrettelegger for åpning av Solbergbekken gjennom planområdet, men det er foreløpig ikke vedtatt et prosjekt for åpning av denne delen av bekken. Det er derfor vist to løsninger i vedlagt illustrasjonsmateriale. Den ene løsningen viser hvordan området vil fungere frem til åpning av bekken. Den andre løsningen viser hvordan området vil fungere med bekkeåpning (se vedlegg 3). Begge løsninger lar seg realisere innenfor forslåtte formålsgrenser. Bekkeåpningen vil måtte skje som en del av en omforent prosess basert på en helhetsplan i kommunal regi.

5.4 Naturmangfold

Planforslaget berører ikke direkte arealer med kjente verdier knyttet til naturmangfold. Foreslåtte tiltak ligger i nærhet til viktige naturområder langs Sandvikselva som ikke skal påvirkes av planforslaget.

5.5 Landskap, fjernvirkning og stedets karakter

Planområdet framstår i dag som lite attraktivt. Både terrengbehandling og mye av bygningsmassen har få kvaliteter, men tiltaket vil reparere mye av dette.

Planlagte tiltak forutsetter ikke betydelige endringer eller justeringer i terreng eller landskap, men ny bebyggelse vil ha innvirkning på landskapsopplevelsen ved krysset Leif Larsens vei – Skytterdalen. Den nye bebyggelsen vil til en viss grad kunne være synlig fra østlige deler av Kjørbotangen. Den nye bebyggelsen ligger lavt i terrenget, med relativt høye

landskapsformasjoner mot nord og syd. Det vil derfor ikke oppstå påtrengende utfordringer knyttet til fjernvirkning for det planlagte boligprosjektet

Folkets hus og planlagte nybygg får en markert posisjon i lokalsituasjonen. Bebyggelsen vil markere inngangen til Skytterdalen. Gradvis volumoppbygning innover i dalen vil tegne bevegelsen østover og markere veiforløpet langs den opprinnelige dalbunnen. Kvartalet er åpent mot øst, slik at bebyggelsen ikke opptrer som et visuelt stengsel i dalens lengderetning. Høydelen av nybygget vil bli synlig fra vest, som en del av områdets profil. Bygningen har imidlertid et rolig uttrykk som ikke skaper visuell støy, samtidig som den skjuler skjæringa i bakkant av tomta.

Åpning av Solbergbekken vil tilføre landskapssituasjonen ytterligere kvaliteter. Det vurderes som positivt at man gjør investeringer i denne delen av Sandvika.

Gjennom bevaring og rehabilitering av Folkets hus, vil man tar vare på eksisterende verdier og de nye leilighetsbyggene vil tilføre nabolaget estetiske kvaliteter. Utomhusarealer og trafikkområder vil få en tydeligere og mer ryddig utforming. I sum vil realisering av planforslaget gi stedet et betydelig estetisk løft.

5.6 Universell tilgjengelighet

Området vil utvikles i tråd med kravene i Teknisk forskrift.

5.7 Sikring av jordressurser

Planforslaget utnytter en tomt uten verdi for jordbruk, men påvirker ikke ellers arealer som har betydning for jordvern.

5.8 Kulturminner og kulturmiljø

Folkets hus er et viktig lokalt kulturminne med en interessant og mangeartet historie. Planforslaget forutsetter at Folkets hus restaureres og bevares.

5.9 Skole-, barnehage og institusjonsbehov

En del av de rundt 65 leilighetene vil være vel tilrettelagt for barnefamilier. De nye beboerne vil kunne ha innvirkning på skole- og barnehagekapasitet i området. Kommunen har gitt uttrykk for at skolekapasiteten i området er anstrengt, og at nye boliger i området ikke bør bygges uten at det gjøres konkrete vurderinger ift skolesituasjonen.

5.10 Transportbehov og trafiksikkerhet

Planlagte tiltak gir en fortetting i gangavstand til kollektivknutepunktet Sandvika stasjon i tråd med overordnede føringer for areal- og transportplanlegging. Planforslaget vil sannsynligvis føre til at flere mennesker benytter buss og tog, i tillegg til økt gang- og sykkeltrafikk.

Planlagte nybygg vil ha innvirkning på trafiksituasjonen i området. Den økte belastningen vil ikke være av slik størrelse at dette medfører kapasitetsutfordringer på eksisterende veinett. Planforslaget legger opp til at avkjørsel til Skytterdalen 2 flyttes lengre unna kryss/rundkjøring, noe som gir forbedret trafikkavvikling og et mer oversiktlig kryss.

Det legges opp til sykling i blandet trafikk i Skytterdalen. Blandet trafikk og kantparkering kan normalt gi noen konflikter, men biltrafikken her er så beskjedne at det ikke anses som problematisk. Bruk av kjørebane til ulike trafikanter vil i seg selv bidra til å begrense hastighet og heve oppmerksomhet. Konsekvensen vil på sikt være litt lavere

framkommelighet for bilister, men det vil bidra til at det oppleves som trygt å sykle. Planen forutsetter fortau langs Skytterdalen og forholdene for fotgjengere vil være gode.

5.11 Vann og avløp

Foreslåtte tiltak vil medføre en økt belastning på eksisterende vann- og avløpsanlegg i området. Den økte belastningen vil ikke være av slik størrelse at dette medfører kapasitetsutfordringer i området.

Overvannshåndtering forutsettes løst uten betydelig merbelastning for eksisterende anlegg for overvannshåndtering i området.

5.12 Energiforbruk

Foreslåtte bygningsmessige tiltak vil kunne utføres med energiløsninger som er gunstige mht miljøpåvirkning.

5.13 Forurensning

Planlagte tiltak vil ikke medføre spesielle belastninger for miljø og samfunn knyttet til forurensning.

5.14 Sol- og skyggeforhold

Planlagte nybygg vil kunne medføre negative konsekvenser ift direkte sollysinfall for tilliggende næringseiendom mot øst (Skytterdalen 6). Dette gjelder ettermiddagssol, hvor næringsbygget under normale omstendigheter ikke er i bruk. Det bemerkes at sollysforhold for naboeiendommen ikke vil påvirkes nevneverdig av planlagte nybygg frem til kl 1400. Naboeiendommen er nå planlagt til skolebruk, noe som innebærer at eiendommen hovedsakelig vil være i bruk på formiddagen.

5.15 Grunnervervsbehov

En mindre del av gbnr 83/33 forutsettes bebygd ihht planforslaget. Arealet er avsatt til «annen veigrunn» i gjeldende regulering og har ingen spesifikk bruk. Tomten eies av kommunen. Utbygger vil kunne tilby å kjøpe dette arealet av kommunen. Arealets størrelse er ca 1,9 m².

5.16 Datagrunnlag og metode

Planforslaget er vurdert etter plan- og bygningslovens kap 4. og Forskrift om konsekvensutredninger (2015) Foreslåtte tiltak faller ikke inn under oppfangskriteriene i konsekvensutredningsforskriftens vedlegg I eller II. Planforslaget krever derfor ikke konsekvensutredning. Det utarbeides ikke planprogram for planarbeidet.

Datagrunnlaget og metodene som er brukt for å beskrive virkningene av planforslaget følger vanlig fremgangsmåte for utarbeiding av planforslag. Det har ikke vært spesielle utfordringer knyttet til innsamling av data.

6. MEDVIRKNING, FORHÅNDSUTTALELSER OG INNSPILL

Varsling er gjennomført med annonse i Budstikka og på kommunens hjemmesider. Naboer og berørte parter er varslet med særskilt brev. I forbindelse med offentlig ettersyn av planforslaget vil det gjennomføres et informasjonsmøte.

Ved varsling om oppstart er det kommet inn 10 merknader/forhåndsuttalelser

Liste over innkomne varslingsmerknader:

1. Fylkesmannen
2. Akershus fylkeskommune
3. Statens veivesen Region Øst
4. Ruter
5. NVE
6. Hafslund
7. Oslofjord varme
8. Sandvika vel
9. Skytterdalen 6 AS og Skytterdalen 8 AS c/o Andenæs Eiendom
10. Bjørn og Elin Iversen

Fylkesmannen i Oslo og Akershus bemerker at Sandvika er avsatt som regionalt knutepunkt i Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus. Fylkesmannen forventer derfor at området blir planlagt med høy utnyttelse.

Forslagstillers kommentar: Planforslaget tilrettelegger for attraktive boliger i nærheten av kollektivknutepunktet. Det forutsettes god utnyttelse i tråd med kommunale og regionale føringer.

Akershus fylkeskommune har flere bemerkninger til planforslaget:

- Med bakgrunn i planområdets sentrale plassering i nærheten av kollektivknutepunktet, må det legges opp til en høy arealutnyttelse, så lenge dette er forenlig med vernehensynet knyttet til Folkets hus. Boliger anbefales.
- Kommunens parkeringsnorm for A-områder (2015) bør legges til grunn for området.
- Det bør stilles krav til utforming av sykkelparkeringsplasser slik at disse blir attraktive.
- Folkets hus har betydelig verdi som kulturminne og bør reguleres med hensynssone bevaring. Man motsetter seg ikke riving av nyere tilbygg mot øst. Eventuelle interiørkvaliteter bør kartlegges.

I tillegg anfører fylkesrådmannen viktigheten av å hensynta barn og unges interesser, trygge ferdselsårer for myke trafikanter og universell utforming.

Forslagstillers kommentar: Fylkeskommunens bemerkninger vil i all hovedsak være tilfredsstilt i planforslaget.

Statens veivesen Region Øst har bemerket at de generelle byggegrense langs fv 164 er satt til 30 meter. Det bemerkes i tillegg at deler av gbnr 83/45 er innenfor rød støysone og derfor uegnet til støyfølsomme formål. Det forventes lav parkeringsdekning pga områdets sentralitet og attraktive sykkelparkeringsplasser. SVRØ mener at det bør vurderes å legge til rette for myke trafikanter langs østsiden av fv 164 for å gi tryggere skolevei.

Forslagstillers kommentar: Byggegrenser er vurdert særskilt i den aktuelle situasjon. Man befinner seg i et område angitt med sentrumsformål, noe som tilsier en tettere bebyggelsesstruktur enn andre steder i kommunen. Det foreslås byggegrenser som viderefører byggelinje fra Folkets hus.

Det er gjort spesifikke støyvurderinger som tilsier at aktuelle formål kan innpasses i planområdet.

Parkeringsdekning og sykkelparkering vil være ihht kommunen norm (2015)

Det er ikke aktuelt til å utvide veiarealer øst for fv 164 med ny gang- og sykkelvei fordi dette vil kreve omfattende sprengningsarbeider og terrengendringer inntil/under eksisterende trafostasjon.

Forsvarsbygg anfører at man ikke kan se at Forsvarets interesser blir berørt av planforslaget på det nåværende tidspunkt.

Forslagstiller kommentar: Forslagstiller er enig med Forsvarsbygg.

Ruter anfører at planområdet har meget god kollektivdekning og at en relativt høy arealutnyttelse må være riktig ut ifra et transport- og arealhensyn.

Forslagstiller kommentar: Planforslaget legger opp til god utnyttelse i tråd med anbefaling fra Ruter.

Norges vassdrag- og Energidirektorat (NVE) har avgitt en generell merknad til planarbeidet og henvist til sine retningslinjer for vurdering av skred- og flomfare i plansaker.

Forslagstillers kommentar: Planforslaget ligger i nærheten av områder med skred- og flomfare, men er ikke direkte berørt. Planområdet vil være uberørt av 200-årsflom jf flomsonekart for Sandvika (2003). Det vises for øvrig til vedlagt geoteknisk notat.

Hafslund nett har gitt innspill vedrørende eksisterende anlegg i området og generelle krav for nye anlegg. Det gjelder spesielle avstandskrav for 52kV kraftledning som passerer rett nord for planområdet.

Forslagstillers kommentarer: Planforslaget ivaretar avstandskrav fra kraftledning. Øvrige krav fra Hafslund vil kunne tilfredsstilles.

Oslofjord varme bemerker at det er god dekning for fjernvarmenett i området og at de kan tilby fjernvarme for de aktuelle bygningstiltakene.

Forslagstiller kommentar: Tilknytning til fjernvarmenettet vil følges opp i det videre prosjekteringsarbeidet.



Figur 6: Fra indre gårdsrom

Sandvika Vel gjør oppmerksom på at det pågår arbeid lengre opp langs Solbergbekken som har til hensikt å åpne bekken. Dette sees i sammenheng med utvikling av turveinnettverket i området.

Forslagstillers kommentar: Planforslaget legger til rette for fremtidig åpning av Solbergvekken gjennom planområdet. Det legges opp til gode gang- og sykkelveitraseer fra krysset ved Leif Larsens vei og innover i Skytterdalen.

Skytterdalen 6 AS og Skytterdalen 8 AS c/o Andenæs eiendom har et ønske om at det skal utarbeides områdeplan for hele Skytterdalen. Det anføres videre at ny bebyggelse ikke bør være så stor at det blir et visuelt stengsel. Man er opptatt av at varelevering skjer på egen grunn og er skeptisk til boligformål i planområdet. I tillegg mener man at eventuelle nye boliger først må komme når ny Sandvika skole er etablert.

Forslagstillers kommentar: Innspill fra Skytterdalen 6 AS og Skytterdalen 8 AS tas til orientering.

Bjørn og Elin Iversen uttrykker at de generelt er positive til utbyggingsplanene for området, men at prosjektet i sin nåværende form fremstår som for massivt og stort, med uheldige konsekvenser for deres eiendom, Skytterdalen 5. Videre ønsker de ikke at deres eiendom blir inkludert i en planprosess. De uttrykker et ønske om en god og positiv dialog videre.

Forslagstillers kommentar: Det er, i forståelse med kommunen, gjort en betydelig endring av prosjektet mht til utforming, skalavirkning, oppdeling av fasader osv. siden varsling om oppstart. Denne utviklingen vises i illustrasjonsmaterialet. Innspill fra Bjørn og Elin Iversen tas for øvrig til orientering.

7. VEDLEGG SOM SKAL FØLGE SAKEN:

1. FORSLAG TIL REGULERINGSKART
Juridisk bindende plankart i farger, målestokk 1:1000, datert 15.11.2019
2. FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER datert 05.12.2019
3. ILLUSTRASJONSPLANER med og uten bekkeåpning, datert 05.12.2019
4. ILLUSTRASJONSPROSJEKT datert 04.07.2019
Terrengsnitt med bygninger
Oppriss/fasadetegninger/snitt
3D-illustrasjoner/perspektiver
5. FORHÅNDSUTTALELSER
6. ROS-ANALYSE sist revidert 12.06.2019
7. STØYRAPPORT datert 18.05.2017
8. GEOTEKNISK NOTAT (10208195-RIG-NOT-001) datert 07.01.2019
9. MAGNETFELTBeregning datert 25.06.2018
10. KULTURMINNEFAGLIG NOTAT datert 12.06.2017
11. VA-PLAN datert 04.09.2019