

BÆRUM KOMMUNE
Postboks 700
1304 SANDVIKA

Vår ref.: 149161/2020 - 2020/83120

Deres ref.:
Dato: 27.03.2020

Bærum kommune - Reguleringsplan - Skytterdalen 2-4 - gbnr. 83/188 - uttalelse til offentlig ettersyn

Det vises til kommunens oversendelse datert 12. februar 2020 av reguleringsplan til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Området er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting, sentrumsformål og vei i kommuneplanens arealdel.

Hensikten med planen er å bevare Folkets hus, oppføring av nye leilighetsbygg med cirka 70 boenheter samt en generell oppgradering av området. Det tillates forretningsareal på inntil 500 m² på gateplan.

Tiltaket er vurdert på bakgrunn av fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Viken fylkeskommune viser til uttalelse til varsel datert 1. juli 2016, og har følgende merknader:

Samordnet areal- og transportplanlegging

Et av hovedmålene i Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Området ligger 500-600 meter fra Sandvika stasjon, som innehar et meget godt kollektivtilbud. Fylkeskommunen mener en høy arealutnyttelse, som ikke går på bekostning av områdets kulturminnehensyn, bidrar til å nå målene i den regionale planen.

Infrastruktur

I planforslaget følger byggegrensen formålsgrensen ut mot fv. 164, hvor det er tatt utgangspunkt i eksisterende bygg (Folkets hus) som er foreslått avsatt til formål bevaring kulturmiljø. Avstanden mellom formålsgrensen/bygegrensen og midten av fylkesvei 164 er ikke vist på plankartet.

Viken fylkeskommune er enige i prinsippet om at byggegrense sammenfaller med formålsgrensen i by- og sentrumsnære strøk og ber om at avstanden mellom byggegrense/formålsgrense og midten av fv. 164 vises på plankartet. På plankartet er det vist

PLAN Avdeling for kommunale planer

Postadresse: Postboks 220, 1702 SARPSBORG
Besøksadresse: Galleri Oslo Schweigaards gate 4, 0185 OSLO
Telefon: 32 30 00 00

E-post: post@viken.no
Internett: www.viken.no
Org.nr.: 921693230

et område for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur med formål veg (oV) mellom ny bebyggelse og Leif Larsens vei (fv. 164) og Skytterdalen. Innenfor dette området framgår det av saken at det skal etableres torg, gangareal og grønnstruktur. Hvordan fordelingen mellom grønt, torg og gangareal er planlagt vises ikke på plankartet. Av illustrasjonen vises det at det skal etableres et grøntbelte med trær langs Leif Larsens vei. En stripe langs Leif Larsens vei (fv. 164) er det Viken fylkeskommune som eier. Fylkeskommunen har ikke noe imot etablering av grøntbelte innenfor areal som er regulert til veiformål, men det må utarbeides en detaljert byggeplan som Viken fylkeskommune skal godkjenne. I byggeplanen vil det tas stilling til drift og vedlikehold av grøntbelte og hvor eierforhold blir avklart. Det må derfor innarbeides i bestemmelsene under avsnitt som omhandler «Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2)» en paragraf, som følger:

«For å sikre hensynet til drift- og vedlikehold langs Leif Larsensvei (fv. 164), samt eiere og ansvarsforhold innenfor område avsatt til formål veg (oV), må det utarbeides byggeplan i henhold til R700 «Tegningsgrunnlag,» som skal være godkjent av Viken fylkeskommune før det gis rammetillatelse.»

Gang- og sykkelvei

Fylkeskommunen er positiv til at reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser som sikrer ferdig opparbeidet gangareal før det gis brukstillatelse.

Parkering

Fylkeskommunen anser det som positivt at parkeringsbestemmelsene i reguleringsplanen legger til grunn normen for A-områder.

Barn og unges interesser

Fylkeskommunen er positiv til at reguleringsplanen inneholder rekkefølgebestemmelser som sikrer ferdig opparbeidet felles lekearealer, felles uteoppholdsarealer og andre fellesarealer før det gis brukstillatelse.

Bærum kommuneplan stiller krav til leke- og uteoppholdsarealer. Fylkeskommunen forventer at disse legges til grunn i planarbeidet, spesielt hensynet knyttet til minste uteoppholdsareal.

Handel, service og senterstruktur

Regional plan for handel, service og senterstruktur (RP-HSS) ble behandlet av Akershus fylkesting 17. desember 2018, og vedtatt med følgende endringer:

1. Henvisning til rikspolitiske bestemmelser for kjøpesentre som ikke har gyldighet fjernes fra planen.
2. Når det gjelder unntak for nyetablering utenfor sentrumsområder tilføyes plasskrevende varegrupper.
3. Planen har med et senterhierarki på tre i bestemmelsene og nivåer, dette bør også gjenspeiles i retningslinjene.
4. Når det gjelder nærbutikker og nærservice og dimensjonering endres retningslinjene til bør.

5. Avsnittet om kravet til regulering av områder avsatt til handelsvirksomhet utenfor senterstrukturen med henvisning til den regionale planens formål, definisjoner, handelsomland og ønsket byutvikling fjernes.
6. Akershus er et sammensatt fylke med store forskjeller i befolkningstetthet og dermed kollektivtilbud.
Det er derfor ikke ønskelig med en felles, ensartet parkeringsnorm for hele fylket.
Tallfestingen av parkeringsnorm fjernes derfor fra Regional plan for handel, service og senterstruktur frem til en slik differensiering blir vedtatt.

I kapittel 3.1 Lokalisering av alle typer arbeidsplasser, handel og tjenester bør skje etter prinsippet om rett virksomhet på rett sted. Det må legges til rette for et samspill for å bidra til å skape attraktive, opplevelsesrike og relevante handels- og servicemiljø i sentrumsområdene. Fylkeskommunen ber kommunen vurdere type tillat næring opp mot ønsket utvikling av Sandvika sentrum.

Automatisk fredete kulturminner

Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Potensialet for funn av hittil ukjente automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet anses som lavt. Fylkeskommunen ber om at følgende tekst blir tatt inn i reguleringsplanens fellesbestemmelser:

"Dersom det under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminnelovens § 8, 2. ledd".

Nyere tids kulturminner

Fylkeskommunen viser til tidligere uttalelse datert 01.07.16. Innenfor planområdet ligger Folkets hus, som ble reist av Hamang Papirarbeiderforening og innviet 26. desember 1915. Hamang Papirfabrikk var da Sandvikas største arbeidsplass. Det er også registrert verneverdig eldre bebyggelse på andre siden av Leif Larsens vei (utenfor planområdet). Folkets hus har stått sentralt som forsamlingslokale for arbeiderbevegelsen i Bærum, men har også gjennom sine 100 år huset ulike typer aktiviteter; bl.a. revy, teater, kino, auksjoner, boksekamper, danseskole og juletreffester.

I henhold til kommunedelplan for Sandvika er Folkets hus forutsatt vernet. Forslagstiller har utarbeidet en kulturminnerapport, med redegjørelse av historikk og endringer som er utført på bygningen i årenes løp (Link arkitektur datert 12.06.17). Det konkluderes med at bygningen i seg selv har kulturhistorisk verdi, som et nøkternt forsamlingslokale for arbeiderbevegelsen i Bærum. Rapporten gir et godt grunnlag for ivaretagelse av bygningen i forhold til omgivelsene, og i forhold til istandsetting og eventuell tilbakeføring av eksteriøret. Fylkeskommunen vurderer at Folkets hus har kunnskaps- og symbolverdi knyttet til arbeiderbevegelsen utvikling generelt og i Sandvika spesielt. Bygningen er i sin utforming tidstypisk i forhold til forsamlingslokaler fra begynnelsen av 1900-tallet. Folkets hus ligger eksponert til mot veien, og danner sammen med den øvrige eldre bebyggelsen langs Leif larsens vei et historisk kulturmiljø med kunnskaps- og opplevelsesverdi.

Kulturminner kan utgjøre en kvalitet i våre tettsteder, og danne grunnlag for positive opplevelser. Overordnede bestemmelser i KDP og kommuneplanen gir føringer på at ny bebyggelse skal tilpasses og trappes ned i forhold til kulturminner. I vedtatte

planretningslinjer i *Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer* forventes det også at kulturminner og kulturmiljøer som utgjør viktige historiske spor fra tettstedenes fremvekst, og som representerer stedets tidsdybde og utvikling, bevares og integreres i planleggingen slik at de kan bidra til identitet, opplevelse, attraksjon og variasjon. Fylkeskommunen er dermed svært positive til at Folkets hus illegges hensynssone vern av kulturmiljø i forbindelse med planarbeidet. Det er også positivt at ny bebyggelse langs Leif Larsens vei foreslås til maks 2-3 etasjer, der nybygget mot gaten ikke overgår mønehøyden på Folkets hus, og med en gradvis høyde- og volumoppbygning innover i dalen. Det er avsatt godt med rom og grøntområder rundt bygningen. Mellom Folkets hus og planlagte nybygg foreslås det et lite torg som vil kunne fungere som en lokal møteplass, og hvor det tilrettelegges for uteservering - noe som vi mener vil bidra til å styrke opplevelsesverdiene knyttet til de historiske omgivelsene. Forslaget om bevaring av eldre trær ved Folkets hus er også positivt.

At Folkets hus fortsatt skal brukes som forsamlingslokale er positivt i forhold til stedets historikk. Fylkeskommunen er tilfreds med forslag til reguleringsbestemmelser § 8.2. (hensynssone 570). Bygningen har gjennomgått endringer gjennom tidene, men byggets hovedvolum er beholdt, det ligger dermed godt til rette for en tilbakeføring av fasadene. Når det gjelder bestemmelsen om å tillate en ark eller et takoppløft pr. takflate, vil fylkeskommunen fraråde endringer på takflatene som vender mot Leif Larsens vei (ut over eksisterende ark), og vil anmode om at det kun legges til rette for en ark eller et takoppløft på de takflatene som vender mot baksiden eller bort fra veien. Det vil sikre at bygningens opprinnelige form ivaretas mot Leif Larsens vei. Dette bør fremgå av bestemmelsene.

Fylkeskommunen er positiv til at bygningen planlegges restaurert, og tilbygget (brakker) mot øst rives. Den bygningshistoriske dokumentasjonen som er presentert i kulturminnerapporten utarbeidet av Link arkitekter, gir et godt utgangspunkt for istandsetting og tilbakeføring. Det anmodes om at det i forbindelse med fremtidig restaurering, opprettes kontakt med håndverkere og fagfolk med antikvarisk kompetanse for planlegging og gjennomføring av arbeidet. Kommunens kulturminneenhet kan også gi råd i forbindelse med istandsetting. Om det er bevart opprinnelige interiører og overflater, eksempelvis eldre panel, dører m.m., anbefaler vi at disse tas vare på. Om trapp og hovedinngangen tilbakeføres, slik det foreslås som en mulighet i planforslaget, vil dette også være svært positivt.

Vennlig hilsen

Per Albert Kierulf
Avdelingsleder kommunale planer

Charlott Sandor Johansen
Rådgiver kommunale planer

Kopi til: FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN

Saksbehandlere
Planfaglige vurderinger:
Infrastruktur:
Automatisk fredete kulturminner:
Nyere tids kulturminner:

Charlott Sandor Johansen
Tove Staum
Anja Sveinsdatter Melvær
Mildrid Melkild