

Bærum kommune
Regulering
Eyvind Lyches vei 10
Sandvika

Detaljreguleringsplan for Skytterdalen 2-4

Forslagsstillers gjennomgang av innsendte merknader

Detaljreguleringsplan for Skytterdalen 2-4 har ligget ute til offentlig ettersyn og høring. I vedtak om offentlig ettersyn ble det lagt til tre punkter. Disse er kommentert i slutten av brevet. Det er kommet seks innspill til planforslaget i høringsperioden. Forslagstillers kan ikke se at innspillene bringer momenter som ikke er vurdert forutfor vedtaket om offentlig ettersyn. Noen av naboene har kommentert at de mener byggene er for høye, særlig det høyeste bygget. Vi merker oss at det ikke er innsigelser til planen og at kommentarene fra overordnede myndigheter i all hovedsak er velvillige til forslaget. Det påpekes både fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen at det er ønskelig med konsentrert vekst rundt kollektivknutepunktene. Vår vurdering er at tilpassingene som er gjort i tilstrekkelig grad tar hensyn til naboenes interesser og at det ikke er i fellesskapets interesse å redusere høydene.

Statlige myndigheter

Fylkesmannen i Oslo og Viken

Fylkesmannen i Oslo og Viken er positive til at reguleringen legger til rette for bekkeåpning av Solbergbekken. I forbindelse med støy forventer Fylkesmannen at anbefalte tiltak, eller tilsvarende støydempende tiltak, gjennomføres for å oppnå tilfredsstillende grenseverdier i henhold til T-1442/2016.

Forslagsstillers kommentar

Forslagstiller oppfatter at Fylkesmannen er velvillig til planforslaget, både den konsentrerte utnyttelsen som Fylkesmannen kommenterte ved oppstart av planarbeid og måten andre krav møtes. Kravene til støytiltak vil følges opp i byggesak.

Regionale myndigheter

Viken Fylkeskommune

Fylkeskommunen mener en høy arealutnyttelse, som ikke går på bekostning av områdets kulturminnehensyn, bidrar til å nå målene i den regionale planen. Videre ber Fylkeskommunen kommunen vurdere type tillatt næring opp mot ønsket utvikling av Sandvika sentrum.

Fylkeskommunen mener avstanden mellom formålsgrensen/byggegrensen og midten av fylkesvei 164 bør vises på plankartet og at det settes inn en bestemmelse: «For å sikre hensynet til drift- og vedlikehold langs Leif Larsens vei (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.» Det heter også «Av illustrasjonen vises det at det skal etableres et grøntbelte med trær langs Leif Larsens vei.»

Bevaring av Folkets hus er positivt, men Fylkesmannen frarår nye arker vendt mot Leif Larsens vei. Det bør også stå en bestemmelse "Dersom det under anleggsarbeid skulle fremkomme automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og fylkeskommunen varsles, jf. kulturminnelovens § 8, 2. ledd".

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller oppfatter at Fylkeskommunen i all hovedsak er velvillig til planforslaget. Næringsvirksomhet er tenkt som mindre forretninger f.eks. dagligvarer eller kafe. Det er litt uklart hvordan Viken Fylkeskommune oppfatter forholdet Sandvika sentrum. Skytterdalen 2 er definert som en del av Sandvika. 500 m² handel er neppe nok til å konkurrere med etablert handel i Sandvika sentrum.

Mulighetsstudien viser trær foran hovedinngangen til Folkets hus, langs Leif Larsens vei. Behov for snøbrøyting foran trappen og varelevering, gjør det tvilsomt om det er plass til trær der. Nivåforskjellen ned mot Folkets hus tas i dag opp i en mur i naturstein, noe som skaper en fin avslutning. Mulighetsstudien forutsetter ikke at man skal justere gangarealet til kjøreveihøyden. Torg- og gangareal skal ligge på samme høyde. Dagens mur skal opprettholdes, og mulighetsstudien er derfor noe misvisende på dette punktet. Dette understreker at Fylkeskommunen har rett i at prosjektet må bearbeides før bygging, men disse tilpassingene, inkludert eventuelt grøntbelte, kan gjøres i byggesak.

Forslagsstiller ser ikke at de endringene i bestemmelsene som foreslås har særlig betydning for byggeprosjektet eller stedsutvikling i området. Kulturminneloven gjelder uavhengig om det refereres til den i bestemmelser. Forslagsstiller er derfor ikke motstander av at Bærum kommune gjør de foreslåtte endringene.

Forslagsstiller har forståelse for at Fylkeskommunen fraråder endringer på takflatene som vender mot Leif Larsens vei ut over eksisterende ark og kan slutte seg til ønsket om at det kun skal legges til rette for en ark eller et takoppløft på de takflatene som vender mot baksiden eller bort fra Leif Larsens vei. Dersom Bærum kommune ønsker at dette presiseres i bestemmelsene, vil vi foreslå et tillegg (*i kursiv*) til 8.2: Folkets hus skal bevares. Byggets eksteriør tillates ikke endret, men kan tilbakeføres til en godt dokumentert fase i bygningens historie. En ark eller ett takoppløft kan tillates pr. takflate *på de takflatene som vender mot baksiden eller bort fra Leif Larsens vei.*

Interesseorganisasjoner

Bærum Elveforum

Bærum elveforum er positive til at Solbergbekken åpnes.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller oppfatter at planforslaget ivaretar muligheten for bekkeåpning.

Miljøorganisasjonen Grønn Fremtid

Grønn Fremtid ønsker at det gjøres en utredning av stråling fra høyspentlinjene og at sikringszone høyspenning utvides.

Forslagsstillers kommentar

Forholdet er utredet som grunnlag for planforslaget.

Naboer og gjenboere

Norges Realfaggymnas Ungdomsskole v Roger Elstad

Norges Realfaggymnas Ungdomsskole er svært kritisk til at prosjektets nærmeste bygning er 8 etasjer. Bygget vil skyggelegge skolegården. Gateparkering er utfordrende da det ikke er snuplass for bilene.

Forslagsstillers kommentar

For å kunne ta hensyn til naboer, er byggehøydene vurdert og trukket en god del ned i prosessen forut for vedtak om utleggelse. Det er tatt spesielle hensyn til skolegården i vurderingen av prosjektets høyder og volumer. Som soldiagrammene viser, så er det aldri skygge i hele skolegården. Prosjektet gir ingen skygge i skolegården før klokken 1200. Deretter blir det noe mer skygge i skolegården f, og rem til klokken 1500, og deretter reduseres skyggen. Måten bygningene er orientert og at det etableres en bred åpning mellom byggene mot vest, sikrer mye sol og lys inn i skolegården. Skyggen i skolegården er derfor ikke vesentlig. Forholdet er grundig vurdert i planprosessen og det er gjort betydelige tilpassinger og avveining mot andre hensyn. Det synes også som en klar overdrivelse å si at det ikke er snuplass. Prosjektet vil få flere mulige innkjørsler, og det er f.eks. enkelt å bruke innkjøring til p-kjeller som snuhammer. Lenger inn finnes det tilsvarende muligheter, og trafikken i Skytterdalen er ubetydelig. Forslagstiller vil derfor oppfordre Bærum kommunestyre til å avvise disse innvendingene.

Skytterdalen 5 AS v Elin Iversen

Skytterdalen 5 er omdisponert til boligformål, hybler og av hensyn til bokvaliteten her må høydene i byggeprosjektet reduseres.

Forslagsstillers kommentar

Byggehøydene er vurdert og trukket en god del ned for å kunne ta hensyn til naboer. Skytterdalen 2 kaster ikke skygge på Skytterdalen 5 før ca. klokken 1700. Skyggen vil komme dit selv om bygget er betydelig lavere da solen om ettermiddagen er lavt på himmelen. Det vil således i løpet av dagen være begrenset skygge på Skytterdalen 5, og ulempene dette måtte medføre må veies mot ambisjonene om fortetting i kommuneplanen. Forslagstiller vil derfor oppfordre Bærum kommune til å avvise denne innvendingen.

Kenneth og Linn Aungrind

Skytterdalen har en belastet historie med sosiale problemer. Ny blokkbebyggelse vil kunne forsterke disse problemene. Brevskriverne er også bekymret for Norsk Realfaggymnas og virkningene utbygging har på

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller er enig i at det er vesentlig å få et blandet miljø i området og vil bidra til det gjennom en kombinasjon av ulike leiligheter. I dag hever tomte ikke den generelle kvaliteten i området, og prosjektet har mange kvaliteter som vil bidra til å heve Skytterdalen. Det er derfor ikke grunn til å bekymre seg for at Skytterdalen blir verre. Tvert imot vil prosjektet bidra sterkt til en positiv utvikling i Skytterdalen.

Tillegget til vedtak om offentlig ettersyn

Planutvalget vedtok å fremme forslaget til reguleringsplan for Skytterdalen 2-4 med følgende tillegg og endringer:

1. 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.
2. Tiltakshaver oppfordres til å komme tilbake med revidert forslag for boliger, der det tegnes inn-til og helst så nær 20% ettromsleiligheter/studieleiligheter i størrelsesorden 30-50 m² i de lavere etasjene, til 2. gangsbehandling.
3. Tiltakshaver bes vurdere hvorvidt det kan tinglyses betingelser som gjør at videresalg av leilighetene i størrelsesorden 30-50m² skal skje til unge under 35 år.

Når det gjelder **punkt 1** og **3** oppfatter forslagsstiller at det er ønskelig med en konkretisering av forslag til rabatterte priser, samt forslag til hvordan dette kan klausuleres mellom utbygger/selger og kjøper. Forslagsstiller har følgende forslag og innspill:

- Utsalgspris på disse leilighetene skal være minimum 5 % under markedspris.
- På de aktuelle seksjonene kan det tinglyses en heftelse om at videresalg kun kan skje til førstegangskjøpere under 35. Det er mulig å tidsbegrense denne videresalgsbegrensningen, til for eksempel de første 10 årene etter overtakelse dersom det er ønskelig. Rettighetshaver iht. heftelsen kan være Bærum kommune, og kommunen vil i så fall måtte godkjenne overskjøtingene av disse seksjonene så lenge heftelsen gjelder. Det er vurdert at en slik klausul vil være lovlig å tinglyse som heftelse, men det tas forbehold om endringer/justeringer i klausuleringen – eller at dette gjøres på alternativ måte, dersom Kartverket ikke skulle tillate dette eller dersom det skulle vise seg at det følger av lov eller andre myndighetspålagte bestemmelser at slike heftelser ikke kan tinglyses.
- I tillegg til den tinglyste heftelsen om videresalg kan det vedtektsfestes krav til at disse seksjonene er pålagt botid, for eksempel slik at boligkjøperne selv må bo i boligen i minimum i ett eller to år før den kan leies ut, og at utleie kun kan skje til unge under 35. Videre vil det, i samsvar med tinglyst heftelse, vedtektsfestes at videresalg kun kan skje til førstegangskjøpere under 35. I vedtektene vil det også kunne vedtektsfestes at styret skal få informasjon om videresalg og utleie, og at disse punktene i vedtektene kun kan endres ved tilslutning fra alle seksjonseierne. Det er vurdert at slike vedtektsbestemmelser ikke er i strid med diskrimineringsforbudet i eierseksjonsloven § 6, eller annen diskrimineringslovgivning – men det tas forbehold om justering også her dersom det følger av lov eller andre myndighetspålagte bestemmelser at slike bestemmelser ikke kan vedtektsfestes mv.

Ettersom ovennevnte forslag anses for å være av privatrettslig karakter, legges det til grunn at dette ikke skal inn i selve planbestemmelsene eller reguleringsplanen på annen måte, men at sikringen av klausuleringen skjer på privatrettslig vis. Dersom Bærum kommune ønsker en form for forsikring for

oppfyllelse av disse punktene mellom forslagsstiller og Bærum kommune allerede nå i prosessen, kan vi se nærmere på alternativer for dette.

Forslagsstiller ønsker også å presisere at ovennevnte forslag til klausulering ikke må innebære at en kjøper er pålagt å selge etter fylte 35 og at den som har kjøpt leiligheten iht. vilkårene må ha mulighet til å beholde boligen selv så lenge kjøper selv måtte ønske det, forutsatt at de øvrige vilkårene overholdes.

Videre ønsker forslagsstiller å presisere at vi har behov for en viss mulighet til å tilby disse leilighetene til øvrige kjøpere – men da på alminnelige vilkår, dersom det ikke er noen interesse fra denne kjøpergruppen for å kjøpe disse boligene.

Det legges til grunn at vi kan komme nærmere tilbake til dette, etter at planprosessen er ferdig. Videre vil vi invitere kommunene til å komme med tilbakemelding og innspill på våre forslag til klausulering.

Når det gjelder svar på **punkt 2**, viser vi til at det i prosessen med å utarbeide planforslaget ble tegnet etasjeplaner for hele prosjektet av forslagsstiller. Denne etasjeplanen ble tatt ut av de dokumentene som planbestemmelsene viser til, og leilighetsplanene er ikke juridisk bindende for byggesak. Blokkene er organisert med langsgående korridorer som gir en fleksibilitet i utforming av leilighetsstørrelser og fordeling av disse. Vedlagte illustrasjonsplan viser en mulig tolking av vedtatt leilighetsfordeling. Videre bearbeiding bør skje i byggesak.

Oslo, 08.05.2020

Med vennlig hilsen

Helge Hatland

Arealplanlegger

M +4793469996

E helge.hatland@linkarkitektur.no