



Dato:	Arkivkode:	Bilag nr:	Arkivsak ID:	J.post ID:
25.01.2023	GBR-7/274, N-515.2, PLANID-2021013		21/5164	23/10741
Saksansvarlig:	Claudia Christine Gheorghe			
Saksbehandler:	Jannike Hovland			

Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	09.02.2023	029/23
Formannskapet	14.02.2023	020/23
Kommunestyret	01.03.2023	011/23

Malmskriverveien 20 - detaljregulering - 2. gangs behandling

Kommunestyret -01.03.2023

011/23

Vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Malmskriverveien 20, planID 2021013, som vist på plankart dokument 6174970 og i bestemmelser, dokument 6174881, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Formannskapet -14.02.2023

020/23

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Malmskriverveien 20, planID 2021013, som vist på plankart dokument 6174970 og i bestemmelser, dokument 6174881, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Planutvalget -09.02.2023

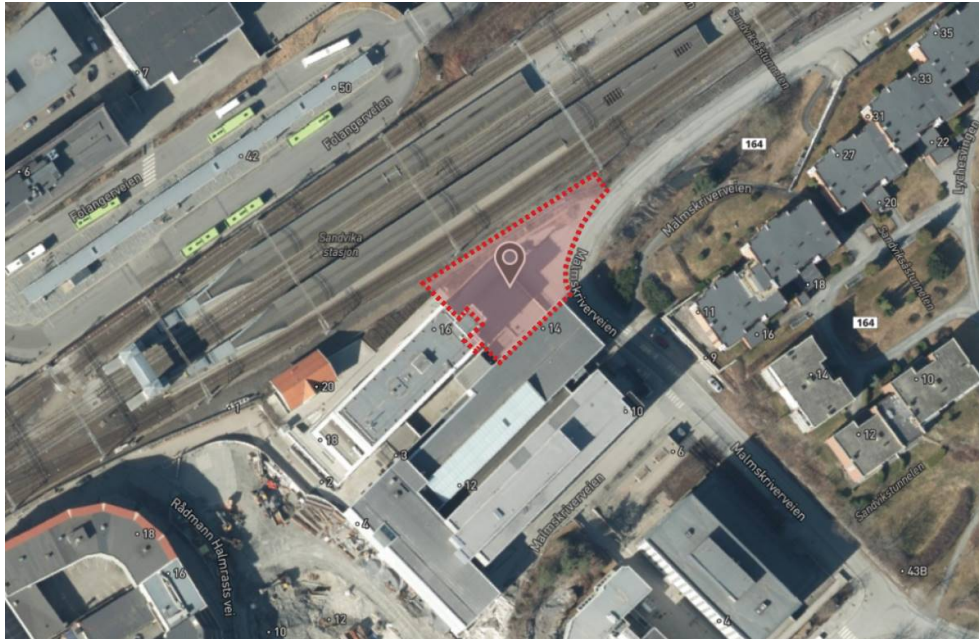
029/23

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Malmskriverveien 20, planID 2021013, som vist på plankart dokument 6174970 og i bestemmelser, dokument 6174881, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Malmskriverveien 20, planID 2021013, som vist på plankart dokument 6174970 og i bestemmelser, dokument 6174881, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

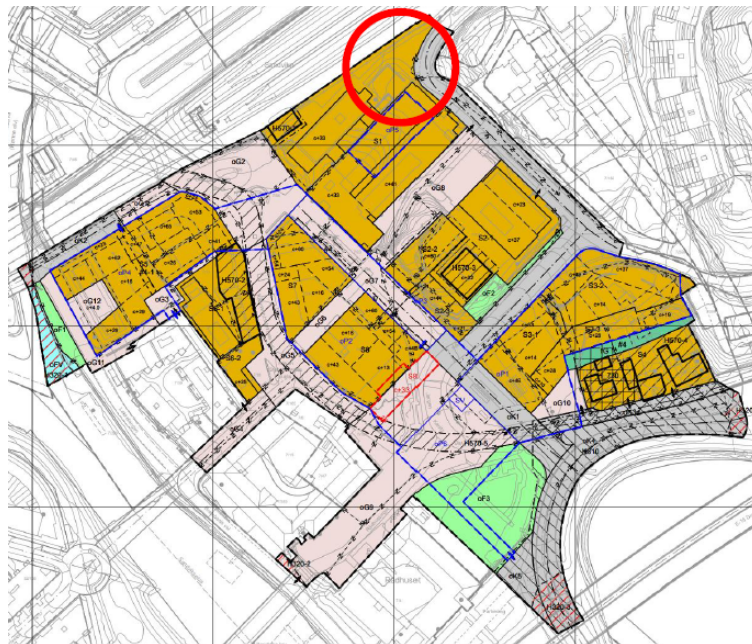


Flyfoto med planavgrensning

SAKEN	I	KORTE	TREKK
På vegne av Malmskriverveien 18-20 AS/Entra fremmer Dyrvik arkitekter AS forslag til privat detaljregulering for Malmskriverveien 20. Det foreslås et bygg på 8 etasjer som skal huse Akademiet/Norges Realfagsgymnas (NRG). Forslaget innebærer oppgradering av uteområdet mellom det nye bygget og jernbanen. Uteområdet vil framstå som et offentlig tilgjengelig, bilfritt plassrom preget av grønne kvaliteter og god overvannshåndtering. Elevene til den private, videregående skolen vil kunne bruke Sandvika sentrum med Kadettangen som sine utearealer, og med dette bidra til et levende og variert byliv.			

Tidligere behandling

Planområdet inngår i reguleringsplan for [Sandvika Sentrum Øst, planID 2011005](#). Arealet er regulert som sentrumsformål innenfor felt S1, som ifølge bestemmelsene er fullt utnyttet.



Områdeplan for Sandvika Sentrum Øst, Planområdet markert med rød sirkel. Illustrasjon: forslagsstiller

Planforslaget ble 1.gangsbehandlet av planutvalget 27.10.2022 – sak 175/22.

Planutvalget vedtok enstemmig å sende planforslaget på høring og legge det ut til offentlig ettersyn.

Formål og bakgrunn

NRG ønsker å etablere seg i Sandvika Sentrum og har henvendt seg til Entra. Entra har et ønske om å utvikle arealer som i dag huser parkering og restarealer (på deler av eiendommen 7/274), til et formål som bedre utnytter potensialet på denne sentralt beliggende tomten. For å sikre planens fleksibilitet i fremtiden, muliggjøres - i tillegg til tjenesteyting (skole) - også formål kontor.

Redegjørelse

Beliggenhet og dagens situasjon

Planområdet ligger svært sentralt i Sandvika med ca. 100 meters gangavstand til Sandvika stasjon, og ca. 150 meter til Sandvika bussterminal. I reguleringsplanen for Sandvika sentrum øst, som ble vedtatt i mai 2017, ble det ikke lagt vekt på utviklingspotensialet til dette arealet, som i dag fremstår som et restareal til tross for den sentrale beliggenheten.



Figur 5 Kunnskapssenteret og planområdet sett fra øst.



Figur 6 Dagens bruk - parkeringshus. Planområdet omfatter delen utenfor takoverbygget.



Figur 7 Planområdet benyttes som snuplass, parkering og kjøring ifm. renovasjon til dør i rødt.



Figur 8 Dagens parkeringsareal på sokkel.

Dagens situasjon, bilder hentet fra forslagsstillers planbeskrivelse

Deler av eiendommen som ønskes utbygd, benyttes i dag til parkeringshus. Planområdet var opprinnelig regulert til et større parkeringshus med flere etasjer over bakken, men har blitt liggende som i dag, etter at Kunnskapssenteret (Malmskriveveien 14 og 10) ble oppført. Øvrige deler av planområdet er i hovedsak asfaltert, men med innslag av mindre steinlagte og beplantede felt mot jernbanen. Tomten har lite naturlig fordrøyning av overvann i dag. Det er ikke registrert eller observert rødlistede arter/naturtyper på eiendommen. Store deler av planområdet benyttes for bilbasert atkomst til Biblioteket i Malmskriveveien 18. Dagens situasjon på gateplan oppleves som en uavklart bakside med sine parkeringsarealer, driftsområder og delvis lukkede avgrensende vegger og murer.

Utnyttelse/høyder

Utbyggingsmulighetene begrenses i stor grad av avstandskrav til jernbanen. Skolen foreslås bygget tett inntil nabobyggene, Malmskriveveien 18 (Sandvika bibliotek) og Malmskriveveien 14 (Kunnskapssenteret).



KVARTAL FRA NORDØST

Perspektiv, Illustrasjon: forslagsstiller

Bygget har 8 plan over bakken og 2-3 plan under bakken. Øverste etasje er inntrukket mot nord og øst, med takterrasse utenfor. De to nederste etasjene er inntrukket mot nord og øst,

og gir god flyt forbi bygget for passerende på gateplan mellom Malmskriverveien og Otto Sverdrups plass.

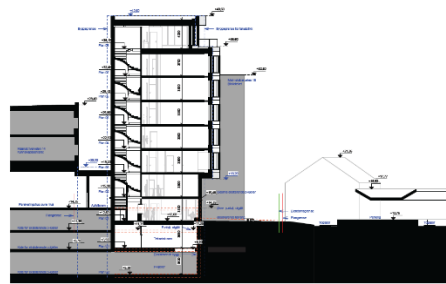
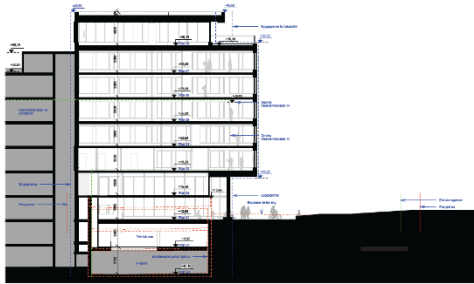
SNITT

SNITT C-C, LANGSNITT 1200 (A3)



SNITT

SNITT D-D, TVÆRSSNITT 1200 (A3)



KLUSTRALPENSJONBLAT

KLUSTRALPENSJONBLAT

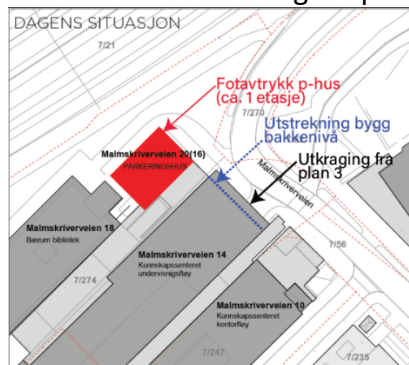
KLUSTRALPENSJONBLAT

KLUSTRALPENSJONBLAT

KLUSTRALPENSJONBLAT

Plassering p-kjeller dagens situasjon (rød stipling) vs. foreslått plassering nytt bygg, Illustrasjon: forslagsstiller

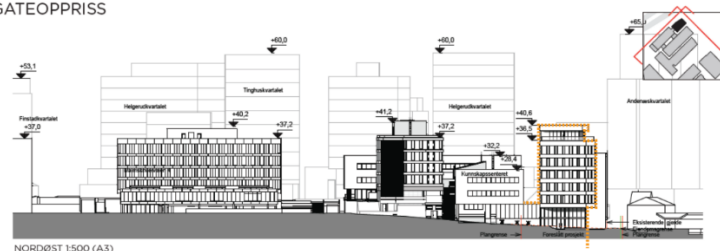
Mot jernbanen vil fotavtrykket til det nye bygget, dvs. ytterveggene til skolens plan 1 og 2, følge plasseringen av dagens p-hus. Mot Malmskriverveien vil ytterveggene til skolens plan 1 og 2 ligge litt nærmere veien enn dagens p-hus.



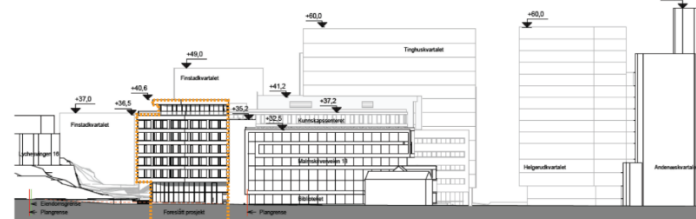
Plassering nybygg, til høyre, sett i forhold til dagens situasjon, til venstre, Illustrasjon: forslagsstiller med utdypende forklaring fra Bærum kommune

For å kunne realisere arealbehovet til NRG vil bygget rage 2 etasjer over hovedbygget til Malmskriverveien 18 (biblioteket) og 3 etasjer over Malmskriverveien 14 (Kunnskapscenteret, undervisningsfløy).

GATEOPPRIS



NORDØST 1500 (A3)



NORDVest 1500 (A3)

ILLUSTRASJONSPROSJEKT

ILLUSTRASJONSPROSJEKT

19.05.2022

Høyde og proporsjoner på foreslått nytt bygg sett mot eksisterende og nye bygg i Sandvika sentrum øst, Illustrasjon: forslagsstiller; foreslått nytt bygg markert med oransje stiplet linje

Estetikk/arkitektur

Foreslått nybygg vil få en fremtredende posisjon i bybildet og vil være noe av det første man ser når man kommer med toget fra Oslo til Sandvika.

ILLUSTRASJON
"FRA BAKSIDE TIL BYSIDE"



ILLUSTRASJONSPROSJEKT

BYGGERI SANDVIKASENTRUM entra 100 SØSTEDEN LERPROGAS SANDVIKASENTRUM

19.05.2022

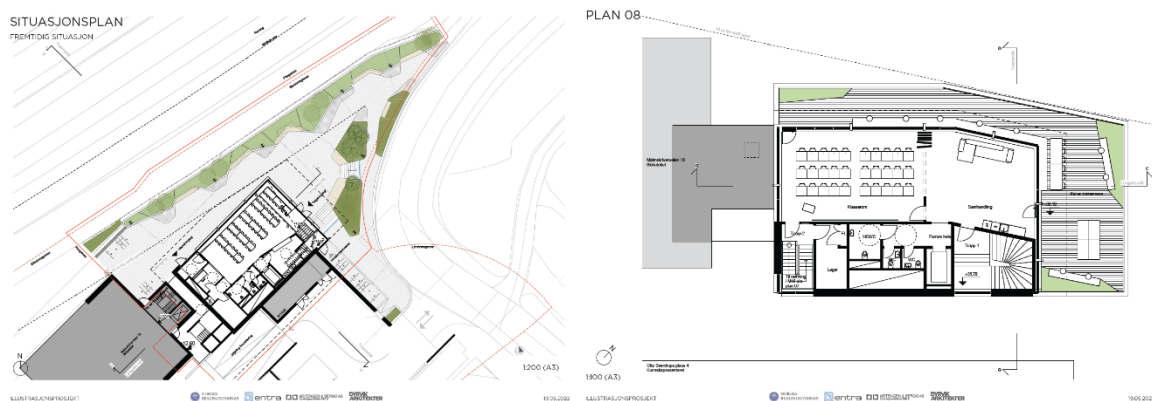
Illustrasjon: forslagsstiller

Nybygget foreslås med en fasade som har en stor grad av åpenhet, særlig i de to nederste etasjene. Prinsippet med de horisontale etasjebåndene fra nabobygget Malmskriverveien 18 videreføres i nybygget. Båndene og vindusfeltene fortsetter uten hjørnemarkering for å understreke byggets likeverdige retning mot stasjonen og Malmskriverveien. Vindusbåndene varierer med innslag av tette felt og sprosser med forskjellig dybde som gir vertikalitet til fasaden. Materialet på de tette feltene skal være naturstein, tegl eller annet keramisk materiale. Valg av farge vil avgjøres i byggesaken.

Barn og unge – tilbud til ungdommer i byen, uteareal elever og medvirkning

En skole midt i byen vil bygge opp under et Sandvika som brukes av - og tilrettelegges for barn og unge. Oppgraderingen av utearealet og kvartalet med flere brukere betyr også økt trygghet for de som ferdes langs jernbanen.

Det finnes ikke overordnede krav til MUA for videregående elever. Samtidig vil en byskole med så sentral beliggenhet i Sandvika ikke kunne tilby store, støyskjermede og solfylte utearealer i direkte tilknytning til skolen. På øverste plan vil takterrassen være det eneste utearealet som tilfredsstiller bl.a. støy- og luftkvalitetskrav for utearealer. Det er lagt til grunn at elevene ville kunne bruke torg og plasser i sentrum og på Kadettangen som tilleggsarealer.



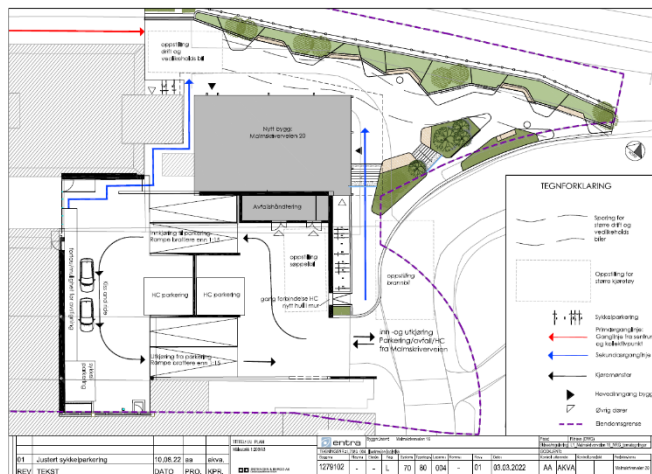
Situasjonsplan og plan 8 med takterrasse, illustrasjon: forslagsstiller

Det er gjennomført utstrakt medvirkning ved bruk av workshop for dagens elever ved Norges Realfagsgymnas underveis i planarbeidet. Temaene har bl.a. vært hvordan ungdommene kommer seg til skolen og utforming og bruk av uteområdet. Planforslaget ivaretar i stor grad elevenes innspill, særlig mht. utforming av uteområdene, der elevene kan oppholde seg før, under og etter skoletid. Det vil være sittemuligheter, hvor flere mindre grupper kan oppholde seg samtidig. Uteområdet får et grønt og frodig preg med beplantning som rammer inn stedet. Bidrag til byen/felleskapet

Tomten vil, ved foreslått utbygging, få et aktivt hjørne med en åpen fasade og mer attraktive utearealer. Dette arealet vil også bidra til et mer imøtekomende område for de som ferdes til – og fra toget. Flere funksjoner i byen, særlig rettet mot de yngre som ikke har så mange tilbud her fra før, vil gi et bedre grunnlag for et yrende byliv. En byskole vil også bidra til å utvikle Sandvika som en kunnskapsby.

Renovasjon, parkering og varelevering

Infrastruktur knyttet til renovasjon, parkering og varelevering vil håndteres i nabobebygget Malmskriverveien 14.



Kjøreadkomst, renovasjon, varelevering, illustrasjon: forslagsstiller

Dette arealet har samme eier som arealet som omfattes av planforslaget.

Parkeringsnormen for bil og sykkel er i henhold til formål kontor i reguleringsplanen for Sandvika sentrum øst.

Bilparkering: Parkeringshuset knyttet til Malmskriverveien 18 rommer i dag ca. 113 p-plasser og har en betydelig overkapasitet i henhold til kravet i reguleringsplanen for Sandvika sentrum øst. Ved foreslått utbygging vil det fortsatt være en overkapasitet på ca. 30 plasser for Malmskriverveien 18 og 20 til sammen.

Sykkelparkering: det settes av minimum 2 plasser per 100 m² BRA. Dette tilsvarer to ganger minimumskravet i reguleringsplanen for Sandvika sentrum øst.

Prosess/medvirkning internt og eksternt

Det har vært dialog mellom forslagsstiller, plankonsulent og kommunens administrasjon om nødvendige tilpasninger av planforslaget som følge av utredninger og interne uttalelser.

I forbindelse med varsel om oppstart kom det inn 6 merknader. Temaer som er blitt kommentert, er bl.a. overvann, sikkerhet mot kvikkleireskred, mobilitet, barn og unge, støy, universell utforming og avstand til jernbane.

Se forslagsstillers planbeskrivelse for nærmere redegjørelse.

I tillegg har det vært et medvirkningsopplegg med elevene ved NRG, som tidligere nevnt under tema «barn og unge».

Ved det offentlige ettersynet kom det inn 9 uttalelser i høringsperioden. Det ble ikke fremmet innsigelse.

Hovedtrekk i merknadene fra myndighetene går på at det er positivt med en besøksintensiv virksomhet tett på knutepunktet, som vil bidra bylivet i Sandvika, samtidig som man sikrer oppgradering av gjennomgangsmuligheten. Det gis anbefalinger på støyskjerming.

Hovedtrekk i merknadene fra naboene går på at prosjektet burde nedskaleres pga. negativ innvirkning på solforholdene på nabofasader. Videre er de ber de bekymret for trafikksituasjonen og fremkommelighet både under anleggsfasen og etter ferdigstilling.

Organisatoriske og økonomiske konsekvenser av beslutningene

Gatetunet reguleres til privat formål. Opparbeidelse er sikret gjennom rekkefølgebestemmelsene. Allmennhetens rett til ferdsel og opphold på gatetunet sikres gjennom tinglyst erklæring. Det vil ikke være nødvendig med en utbyggingsavtale.

Kommunedirektørens vurdering

Utbyggingsforslaget som gjenspeiler NRG's arealbehov, vil bety en forholdsvis høy utnyttelse av dette kvartalets hjørne. Det vil påvirke noe av solforholdene til boligsameiet Agneslund i Malmskriverveien. I dette sameie er det noen boliger som kun har fasade mot nordvest/mot jernbanen.

Samtidig bidrar en slik utvikling og fortetting av dette sentrale byområdet til ønsket knutepunktutvikling. Høyden på nybygget vil ligge noe over tilliggende nabobebyggelse, men et godt stykke under de nye høyhusene i Sandvika sentrum øst. Nybygget vil være godt synlig fra toget og perrongen på Sandvika stasjon, men allikevel ikke stikke seg frem i Sandvikas nye silhuett.

Den viktige gangforbindelsen til og fra stasjonen vil få et kvalitativt løft. Tilstrekkelig bredde for forventet fotgjengertrafikk er sikret. Planområdet vil få et grønnere preg med forbedret overvannshåndtering og mer attraktive forhold for opphold og forbipasserende.

Sambruk og samlokalisering av tekniske funksjoner, slik som renovasjon, varelevering og parkering, med nabobygget anses som en positiv arealutnyttelse i en tett bykjerne. Adkomst-situasjonen er løst på en tilfredsstillende og hensiktsmessig måte.

Selv om det ikke vil være en tradisjonell videregående skole med egne utearealer, har den en sentral beliggenhet med kommunens beste kollektivtilbud, og sambruksmuligheter med andre byfunksjoner, som f.eks. biblioteket og Kadettangen, også etter skoletid.

For å sikre planens fleksibilitet i fremtiden, muliggjøres - i tillegg til tjenesteyting (skole) - også formål kontor. Høy utnyttelse på denne tomten i form av kontorlokaler vil også bidra positivt til knutepunksstrategien. Kontorlokaler har ikke (strengere) krav til f.eks. støyskjerming eller utearealer enn en skole, og har heller ikke behov for tilpasning av andre krav som f.eks. parkeringsnormen. Formål kontor anses derfor også som en godt egnet funksjon. Planforslaget vil, etter Kommunedirektørens mening, bidra positivt til utvikling av Sandvika by.

Beslutningspunkter

Det skal tas stilling til om planforslaget kan vedtas.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget vedtas.

Vedlegg

Plankart 2. gangs behandling - Malmskriverveien 20

Bestemmelser 2. gangs behandling - Malmskriverveien 20

Planbeskrivelse

1_220519 Illustrasjonsprosjekt

2_Malmskriverveien 16 - Landskapsbeskrivelse REV 02

3_L_70_80_005_VINTERPLAN

4_L_70_80_004_ILLUSTRASJON LOGISTIKK

5_L_70_80_003_OVERVANNSHÅNDTERING

6_L_70_80_002_UU PLAN

7_L_70_40_002_PRINSIPPSNITT

8_L_70_40_001_LANDSKAPSSNITT

9_L_70_10_003_ILLUSTRASJONSPLAN MED TRAFIKKLØSNING

10_L_70_10_002_ILLUSTRASJONSPLAN PLANGRENSE

11_L_70_10_001_LANDSKASPLAN

12_10226632_Malmskriverveien 20_Støyrapport_Rev02_A

13_1244103-0-01-M-20-RAP-001 Notat_luftkvalitet_Malmskriverveien 20

14_1244103-0-01-W-70-RAP-001-Trafikkvurderinger_220425

15_Historisk kartlegging av forurensset grunn -

Malmskriverveien_rev000

16_1244103-0-01-G-70-NOT-001 Geoteknisk og ingeniørgeologisk vurdering

17_1244103-0-01-E40-RAP-004 Notat infrastruktur

18_220420_Notat Magnetfelt

Notat til utredningsgrense for magnetfelt_23_09_2022

19_10226632_Malmskriverveien_RIBr_Brannkonsept rev01_A

20_Miljøprogram Malmskriverveien NRG plansak rev 1

21_BREEAM-NOR økologirapport Malmskriverveien (002)

22_Overordnet VAO-plan Malmskriverveien 20

23_HB101_G01

24_10224114_02_01_RIS_RAP_01_ROS-analyse_Malmskriverveien_Entra

29_220216_Medvirkning_rapport_liten

230111_Planforslag_Sol skygge_Utvidet studie
Samlede høringsuttalelser til Malmskriverveien 20
Samlede høringsuttalelser til Malmskriverveien 20 med
kommunedirektørens og forslagsstillers kommentar
Erklæring om bruksrett for allmennheten - Malmskriverveien 20_sign
Kart til storskjerm ved politisk behandling_Malmskriverveien 20

Behandlingen i møtet 01.03.2023 Kommunestyret

Forslag fremmet av, Ragnar Molland, Sp

Lokalisering for Norges Realfagsgymnas vurderes på kommunens nyinnkjøpte tomt på Hamang.

Votering:

Ragnar Mollands forslag fikk 2 stemmer (2Sp) og falt.

Innstillingen ble vedtatt mot 1 stemme (R).

Kommunestyret- 01.03.2023- 011/23

Vedtak:

Privat forslag til detaljregulering for Malmskriverveien 20, planID 2021013, som vist på plankart dokument 6174970 og i bestemmelser, dokument 6174881, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandlingen i møtet 14.02.2023 Formannskapet

Votering:

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Formannskapet- 14.02.2023- 020/23

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Malmskriverveien 20, planID 2021013, som vist på plankart dokument 6174970 og i bestemmelser, dokument 6174881, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Behandlingen i møtet 09.02.2023 Planutvalget

Votering

Kommunedirektørens forslag ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget- 09.02.2023- 029/23

Innstilling:

Privat forslag til detaljregulering for Malmskriverveien 20, planID 2021013, som vist på plankart dokument 6174970 og i bestemmelser, dokument 6174881, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

