

Oppstartsmøte - bestilling

Innsendt	02.07.2018 11:03:47
ReferanselD	BK298-1859025

Innledende opplysninger	
Opplysninger om planområdet	
Adresse Vallerveien 146	
Gårdsnummer 5	
Bruksnummer 131	
Omfatter planområdet flere eiendommer? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Oppgi hvilke eiendommer som inngår i dette planområdet	
Gårdsnummer	Bruksnummer
5	131
Bakgrunn for og formål med planen: Bakgrunn og formål med planen er Bærum kommunes ønske om å tilby omsorgsboliger i kombinasjon med andre boligtyper i et såkalt mixed housing prosjekt. Intensjonen er å skape et pilotprosjekt hvor boliger for psykisk utviklingshemmede inngår som en naturlig og integrert del av et større boligkompleks. Konseptet er nytt og innovativt, og Husbanken er en samarbeidspartner i prosessen og har deltatt i flere workshops underveis i utviklingen av mulighetsstudien. Det planlegges til sammen rundt 62 boenheter i prosjektet, hvorav i overkant av 20 vil være omsorgsboliger.	
Spørsmål som ønskes avklart:	
1. Hvordan vil planprosessen være da det her dreier seg om en kommunal aktør som fremmer planinitiativet?	
2. Planavgrensning; bør vi inkludere området som er regulert til grønnstruktur, 5/132 og en mindre del av 6/370? Vi mener det ligger et potensiale i å gjøre friområdet mer tilgjengelig for nærområdet både for dagens og fremtidig beboere. Det er bakgrunnen for å foreslå en planavgrensning som inkluderer friområdet samt foreslå en mer parkmessig opparbeidelse.	
3. Forslag til arealformål vil til dels være i tråd med både gjeldende regulering og kommuneplanen. Da formålene i gjeldende reguleringsplan, ser ut til å være videreført i kommuneplanen. Vil det være aktuelt å åpne for å regulere et kombinasjonsformål bolig/tjenesteyting-institusjon (boliger med service), der andelen boliger for eksempel kan avgrenses i reguleringsbestemmelsene? Dette er et viktig hensyn for prosjektet, da det er kombinasjonen av ulike boligtyper som er konseptet som skal piloteres av Bærum kommune og	

Husbanken.

4. Dersom det er aktuelt med regulering av et kombinasjonsformål vil kommunen vurdere at formålet er i tråd med overordnet plan? Intensjonen bak hovedformålet med institusjonsformål vil videreføres, men vil suppleres med et boligformål. Vi lurer derfor på om kommunen anser kombinasjonsformål å være i tråd med overordnet plan eller anses et slik formål å utløse krav om KU etter forskriften, vedlegg I?

5. Spørsmål til kommuneplanens bestemmelser:

§ 9.4 Hva innebærer helhetlig landskapsanalyse for området?

6. Vil planinitiativet utløse krav om Miljøoppfølgingsprogram?

7. Vil det her være aktuelt med parallell plan- og byggesaksbehandling?

Ansvarlige	
Opplysninger om forslagsstiller	
Organisasjonsnummer 935 478 715	
Organisasjonsnavn BÆRUM KOMMUNE	
Adresse Postboks 700	
Postnummer/-sted 1304 SANDVIKA	
Telefon 90836296	e-post lars.teien@baerum.kommune.no
Kontaktperson Lars Einar Teien	
Opplysninger om plankonsulent	
Organisasjonsnummer 910 209 205	
Organisasjonsnavn ASPLAN VIAK AS	
Adresse Postboks 24	
Postnummer/-sted 1301 SANDVIKA	
Telefon 94823410	e-post meryem.amera@asplanviak.no
Kontaktperson Meryem Amera	

Planstatus og rammebetingelser

Hvordan følger planinitiativet opp kommunens arealstrategi, kommuneplan og øvrige overordnende planer og retningslinjer og pågående planarbeid?

Kommuneplan:

Planinitiativet vil hovedsakelig være i tråd med hovedformålene i både gjeldende regulering og kommuneplan der planområdet er regulert til offentlig/- privat tjenesteyting og institusjon.

I kommuneplanen stilles det krav til:

Krav til parkeringsplasser (§ 14.2)

Fra t-banen og bussholdeplass til planområdet er det ca. 300 meter i gangavstand.

Jf. kommuneplanens § 14.2, vil planområdet være et område B, da det er under 900 meter til Gjettum T-banestasjon.

Gjettum er også angitt som knutepunkt i kommuneplanen.

Det gir krav om følgende parkeringsdekning:

For bolig:

Sykkel: min 3 plasser pr 100m² BRA.

Bil: leilighet/rekkehus 1,2 pr 100m² BRA.

Konsesjonsområde for fjernvarme (§ 4.5)

I kart publisert på NVEs nettsider fremstår det som at planområdet ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Overvann §18

Håndtering av overvann skal sikres i planarbeidet.

Det går en sekundær dreneringslinje i Lindelia, som vil ligge utenfor foreslått planavgrensning. Prosjektet vil følge opp føringene i gitt i gjeldende kommuneplan og ivareta overvannshåndtering innenfor planområdet.

Områdestabiliteten §19.5

Dersom planområdet ligger innenfor marine avsetninger stilles det krav til dokumentasjon av områdestabiliteten.

På NVs sine nettsider fremstår planområdet med stor grad av forvitringssmasse og ligger også innenfor areal som er markert med marine avsetninger.

Uteoppholdsareal for bolig § 26

I planer skal det fastsettes krav til minste uteoppholdsareal (MUA). Hovedandelen av MUA skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Areal brattere enn 1:3 medregnes ikke i MUA.

Øvrige overordnende planer og retningslinjer:

Parkeringsnormen for Bærum kommune

Parkeringsnormen angir at det reelle parkeringsbehovet skal vurderes i reguleringsplanen for andre formål som skoler, barnehager, institusjoner, idrettsanlegg, restauranter, osv. Det er angitt et intervall med en øvre og nedre grense for normen, og kollektivtilgjengelighet og brukernes nærhet til formålet skal tillegges avgjørende vekt når kravet fastsettes.

Utredning av miljøkonsekvenser i detaljregulering

Konsekvenser som det vil redegjøres for:

Barn og unges interesser i henhold til Rikspolitiske retningslinjer.

Grøntstruktur som også fremgår av gjeldende kommuneplan

Estetikk i henhold til vedtatte estetiske retningslinjer i kommuneplanen

Trafikk og tilgjengelighet for alle

Andre miljøkonsekvenser

Bærum kommunes estetiske retningslinjer

Det vises her blant annet til at det i alle plan- og byggesaker utarbeides en redegjørelse og vurdering av tiltakets estetiske sider med hensyn til tiltaket i seg selv, omgivelser og fjernvirkning.

Det skal også legges vekt på å bevare åsprofiler og landskapsprofiler. Videre skal eventuelle støyskjermingstiltak inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene med hensyn til omfang, materialbruk og fargevalg.

Bærum kommunes veileder og strategi for Universell utforming
Det vises i strategi for universell utforming til at nye prosjekter med flere leiligheter og som utløser krav til heis også skal ha universell utforming i 70% av leilighetene. I prosjektet vil over 70% av boenhetene i prosjektet vil oppfylle krav om tilgjengelig boenhet i henhold til TEK17.

Jeg bekrefter at jeg er kjent med gjeldende reguleringsplaner for området.

Er området utsatt for flom, ras eller usikre grunnforhold?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Flom- området er ikke markert med flomfare i kommunens kart.
Ras- det er en helning i området, men det er ikke markert som fareområdet
Usikre grunnforhold- og massestabiliteten vil omtales i ROS- analysen i tråd med kommuneplanens krav. På NVEs kart ligger planområdet under Marin grense og det er sannsynlig at grunnen i stor grad består av forvittringsmasser.

Berører forslaget viktig natur?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Er området utsatt for støy eller annen forurensning?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Planområdet er utsatt for støy, da deler av området ligger i rød støysone i kommunens støysonekart?
Det er ikke registrert luftforurensning.

Berører forslaget kjente kulturminner/kulturmiljø?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Utløser planinitiativet krav om konsekvensutredning og hvordan vil kravene i tilfelle bli ivaretatt?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Vi vurderer at planinitiativet ikke omfattes av oppfangskriteriene i forskrift om konsekvensutredning. Det vil likevel være kommunens vurdering av om boligformålet kan sies å være i tråd med kommuneplanens formål.

Er det behov for utbyggingsavtale?

Ja

Nei

Vurderer forslagsstiller parallell behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Stedsanalyse og forslagens hovedgrep

Enkel stedsanalyse:

Se vedlegg.

Hvordan er forslaget tenkt løst? Beskriv eller illustrer utbyggingens virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.

Se vedlegg.

Fakta om planinitiativ

Planområdet totalt:

9738

Arealbruk (reguleringsformål)

Kombinerte formål: bolig/offentlig eller privat tjenesteyting - institusjon og grønnstruktur eventuelt park

Uteoppholdsareal (gjelder skoler, barnehager, sykehjem og boliger)

Grunnet kombinasjonen av formål og type boligkonsept ønsker vi å diskutere dette med kommunen. Som et grunnlag for diskusjon kan rundt 17% av samlet BRA være et utgangspunkt.

Utnyttelse/utbyggingsvolum

samlet 5500m2 BRA.

Byggehøyde

høyder foreslås fra 2 til 5 etasjer.

Antall boenheter/arbeidsplasser

ca 62.

Endringer i trafikkbildet

Trafikksituasjonen vil nok bli endret noe med tanke på noe større økning med hensyn til nye beboere, men foreløpig er det ikke forhold som taler for trafikal endringer med tanke på vegstruktur.

Parkering

hovedsakelig tenkes parkering for bil løst under bebyggelsen og terreng. For sykkel tenkes parkering løst hovedsakelig på terreng for enkel tilgang.

Oppgi avstand til nærmeste bussholdeplass?

200

Oppgi avstand til nærmeste t-banestasjon?

400

Oppgi avstand til nærmeste jernbanestasjon?

2000

Skal eksisterende bebyggelse rives?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Det står et bygg på eiendommen i dag.

Medvirkning

Beskriv opplegg og metoder for medvirkning:

Det vil benyttes av møter for berørte i nrområdet og vi foreslår å ha et møte i forkant av forhåndsvarslingen. Dette vil da være et supplement til de krav om varsling som følger lovverket.

Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte skal varsles om planoppstart?

Vi ønsker å få innspill til om kommunen er kjent med andre aktører som særlig bør varsles til oppstartsmøte.

Deltakere
Opplysninger om deltakere i møtet 1
Firma Bærum kommune
Navn Lars Einar Teien
E-post lars.teien@baerum.kommune.no
Telefon 90836296
Opplysninger om deltakere i møtet 2
Firma Asplan Viak AS
Navn Alec Ross Andreassen
E-post alecross.andreassen@asplanviak.no
Telefon 91638776
Opplysninger om deltakere i møtet 3
Firma Asplan Viak AS
Navn Sebastian Østlie
E-post sebastian.ostlie@asplanviak.no
Telefon 91112522
Opplysninger om deltakere i møtet 4
Firma Asplan Viak AS
Navn Meryem Amera
E-post meryem.amera@asplanviak.no
Telefon 94823410

Vedlegg
Vedlegg
Forslag til avgrensning av planområdet
Skisse til plankart
Skisser av planlagt bebyggelse
Illustrasjoner
Vedlegg
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 20
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 19
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 18
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 17
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 16
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 15
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 14
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 13
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 12
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 11
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 10
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 9
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 8
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 7
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 6
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 5
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 4
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 3
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 2
Enkel stedsanalyse og prosjektbeskrivelse 1