

Oppstartsmøte - bestilling

Innsendt	27.02.2020 11:25:39
ReferanseID	BK298-2358142
Innledende opplysninger	
Opplysninger om planområdet	
Adresse	Vallerveien 146-148 /Lindelia 18
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
6	31
6	379
Bakgrunn for og formål med planen:	
<p>Bakgrunn og formål med planen er ønske om å skape et bærekraftig prosjekt som legger til rette for et mangfoldig bomiljø, med ulike type beboere. Prosjektet vil tilby omsorgsboliger i kombinasjon med andre boligtyper som boliger for førstegangskjøpere, familieleiligheter og øvrige leiligheter 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 cirka 100 boenheter i prosjektet, hvorav 16 boenheter vil være omsorgsboliger.</p> <p>Saken har tidligere hatt oppstartsmøte som ble avholdt 29.08.2018, med ASPLAN VIAK som forslagstiller. Varsel om planoppstart ble kunngjort 28.02.2019.</p> <p>To. vi legger ved parallelloppdraget som vedlegg, i og med at de to naboeiendommene nå innlemmes i planområdet vil prosjektet utvides noe, vi supplerer tegningsmateriale og ettersender en oppdatert presentasjon i forkant av møtet. Enkel skisse til plankart tas med i møte for dialog.</p>	
Spørsmål som ønskes avklart:	
<p>1. Ny varslings</p> <p>Planområdet er tidligere varslet. Planområdet vil bli utvidet mot sør, eksisterende frittliggende småhusbebyggelse med gbr.nr.6/31 og gbr.nr.6/379 innlemmes i planområdet krever dette ny varslings</p>	

eller evt. begrenset varsling kun til de nærmeste naboene?

Varslingsliste – bestilles eller får vi det tilsendt? Den som ligger på nett er veldig generell.

2. Parallell plan- og byggesaks behandling

Oppdragsansvarlig har skjønnet det som at det er et politisk ønske om å få prosjektet raskt realisert. I den forbindelse kan det være aktuelt med parallell plan- og byggesaks behandling.

Hvordan stiller kommunen seg til dette? Må dette evt. opplyses om i varslingen?

Eventuelle andre forhold en bør være oppmerksom på dersom det blir aktuelt med parallell behandling?

3. Stedsanalyse

Det foreligger en stedsanalyse, gjennomført av Asplan Viak, er det ok å gjenbruke denne, og kun supplere med utvidet planområde og evt. noen flere diagrammer dersom noen tema bør belyses ytterligere? Eller kreves det komplett ny stedsanalyse?

4. Formål

Hva slags formål bør reguleres, ønsker dialog med kommunen om hva som passer best med konseptet. Diskusjon rundt plankart.

Etter avtale skal kommune kjøpe 16 leil. og base/felles arealet, 6 plasser og fellesrom.

Bebyggelse blir privat. Hovedformål blir (privat) bolig - dialog rundt dette.

5. Rekkefølgebestemmelser

I referatet fra oppstartsmøtet 30.08.2018 opplyses det om krav til rekkefølgebestemmelser knyttet til sosial- og teknisk infrastruktur, hør med kommunen hva som ligger i dette?

6. Andre nødvendige analyser/rapporter/utredninger

Det var noe mangelfullt i oppstartsmøtereferatet fra 30.08.2018 hvilke utredninger det stilles krav om. Hva er aktuelt?

7. Merknader fra forrige referat og fra varslingen tas til etterretning, ingen innspill som er problematiske for planarbeidet. Innspillene tas til etterretning.

8. Andre tema for dialog vil være:

- Avkjørsel til planområdet.

- Trafo/strøm tilgang/kapasitet i området? Må det etableres trafoer? Det må trolig anlegges ny trafo, sannsynligvis kan det avsettes areal i grøntområdet mot Lindelia.

- Parkeringskrav – område B – utfordre kravet, dialog med kommunen om krav ved bildeling og alternative løsninger (krav til 1 gangs.kjøpere osv.)?

- Utnyttelse, høyder og MUA, dialog om dette iht. skisseprosjekt og hvordan kommunen foreløpig stiller seg til dette.

- Opparbeidelse av trygge ferdselsårer for gående og syklende ref. AFK og vei- og trafikk BK. Blir dette et rekkefølgekrav? Og hva forventes opparbeidet?

- Vallerveien er en kommunal vei, er Lindelia en fylkesvei?

9. Medvirkning

Ihht. den politiske saken Mixed housing jp.ID 18/249501 opplyses det om at det vil være egne prosesser for medvirkning knyttet til de enkelte prosjektene som utvikles. Vi anser det som at medvirkning er ivaretatt og gjennomført i innledende faser med Husbanken.

Ansvarlige

Opplysninger om forslagsstiller

Organisasjonsnummer

924 056 460

Organisasjonsnavn SPG V146 AS	
Adresse c/o SPG AS Filipstad brygge 2	
Postnummer/-sted 0252 OSLO	
Telefon 22471980	e-post kim.alexander.larsen@spg.no
Kontaktperson Kim Alexander Larsen	
Opplysninger om plankonsulent	
Organisasjonsnummer 894 607 262	
Organisasjonsnavn TAG ARKITEKTER AS	
Adresse Osterhaus' gate 27	
Postnummer/-sted 0183 OSLO	
Telefon 98210752	e-post post@tagarkitekter.no
Kontaktperson Kjersti Lindheim	

Planstatus og rammebetingelser

Hvordan følger planinitiativet opp kommunens arealstrategi, kommuneplan og øvrige overordnede 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 Gjøttum T-banestasjon.
Gjøttum 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 forvitningsmasse 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.

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 forvitningsmasser.

Berører forslaget viktig natur?

Ja

Nei

Eventuell kommentar:

Planområdet har en del større trær, det kan være bra for prosjektet å bevare noen av de store trærne, da det tar lang tid å etablere tilsvarende vegetasjon. Planområdet grenser til grønnstruktur i nord. Natur- og idrett opplyser i merknad til planoppstart i 2018 at det er viktige naturtyper nær planområdet. Natur- og idrett mener derfor at det bør gjøres en vurdering av konsekvenser for naturmangfoldet og spredningskorridorer i området.

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?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Eventuell kommentar:	
Utløser planinitiativet krav om konsekvensutredning og hvordan vil kravene i tilfelle bli ivaretatt?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> 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?	
<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
Vurderer forslagsstiller parallell behandling av reguleringsplanforslag og byggesøknad?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Eventuell kommentar:	

Stedsanalyse og forslagets hovedgrep	
Enkel stedsanalyse: Det har tidligere blitt utarbeidet en stedsanalyse av Asplan Viak som kan suppleres noe med utvidet planområde og eventuelle nye tema som er relevante for planarbeidet. 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:	10086
Arealbruk (reguleringsformål)	Kombinerte formål: bolig/offentlig eller privat tjenesteyting - institusjon og grønnstruktur eventuelt park
Uteoppholdsareal (gjelder skoler, barnehager, sykehjem og boliger)	Ihht. kommuneplanen.
Utnyttelse/utbyggingsvolum	8300m2 BRA
Byggehøyde	Høyder foreslås fra 2-5 etg.
Antall boenheter/arbeidsplasser	Ca. 100 boenheter derav 16 omsorgsboliger i tillegg kommer arbeidsbase, fellesareal og fellesthus(lysthuset) (Øvrige leiligheter er miks av familieleiligheter, leiligheter for førstegangsetablere og øvrige boenheter)
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. Adkomst foreslås fra Vallerveien.
Parkering	Hovedsakelig tenkes parkering for bil løst under bebyggelsen og terreng. For utenom noe

gjesteparkering og HC ved inngang til omsorgsboligene. 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? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Eventuell kommentar: Det står tre eneboliger og garasjer på eiendommene i dag, disse er tenkt revet.

Medvirkning
Beskriv opplegg og metoder for medvirkning: Det har allerede vært gjennomført medvirkning. Ønsker dialog med kommunen om det kreves ytterligere medvirkning utover det som er lovpålagt.
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.

Deltakere
Opplysninger om deltakere i møtet 1
Firma TAG Arkitekter
Navn Kjersti Lindheim
E-post kl@tagarkitekter.no
Telefon 98439208
Opplysninger om deltakere i møtet 2
Firma TAG Arkitekter
Navn Luca Ganguzza
E-post lg@tagarkitekter.no
Telefon 46572462
Opplysninger om deltakere i møtet 3
Firma SPG
Navn Kim Alexander Larsen
E-post kim.alexander.larsen@spg.no

Telefon

98210350

Vedlegg

Vedlegg

Forslag til avgrensning av planområdet

Skisser av planlagt bebyggelse

Illustrasjoner

Vedlegg

Ingen vedlegg er lagt til