

INNKOMNE MERKNADER TIL OFFENTLIG ETTERSYN MED RÅDMANNENS KOMMENTARER

SANDVIKA SENTRUM ØST-OMRÅDEREGULERING

5 UTTALELSER/MERKNADER

Forslaget er bearbeidet som følge av innsigelser vedrørende parkeringsnorm, kulturminner og flomfare. Noen byggehøyder er foreslått økt som følge av prosesser med utbyggerne. Disse ble sendt til begrenset høring til dem det gjelder. Endringene er lagt inn i bestemmelsene og på plankartet.

5.1 Offentlige myndigheter

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus brev dat 11.04.14, dok 2327695

FM er positiv til bymessig utvikling med høy arealutnyttelse og blandete sentrumsformål som aktiviserer gaterommet.

FM mener at det er for mange parkeringsplasser for kontor- og forretningsformål i et sentralt område. Videre bemerkes det at det ikke er lagt inn 200-årsflom på kartet og ikke er lagt inn krav til flomsikker kjeller/evakueringsplan i bestemmelsene.

Fylkesmannen fremmer innsigelse til planforslaget mht. samfunnssikkerhet på grunn av flomfare.

Rådmannens forslag til endring:

- P-norm for kontor og forretningsformål er endret til strengere.
- Atkomst til garasjen løftes opp over 200 års-floms grense, merkes på kartet.
- Legger inn krav til flomsikker kjeller/evakueringsplan i bestemmelsene.
- Innsigelsen er frafalt. Se vedlagt dok 3057174.

2. Norges Vassdrags- og energidirektoratet, NVE, brev dat 06.03.14, dok 2327679

Planforslaget ikke tatt hensyn til 200-års flommen. Atkomst til garasjen kote 2,2.

Se TEK 10 § 7-2. Fremmer innsigelse på grunnlag av flomfaren.

Rådmannens forslag:

- Plankartet og bestemmelsene endres ihht innsigelsen. Innsigelsen er frafalt.

3. Akershus fylkeskommune brev dat 07.04.14, dok 2327528

- Mener at det er nødvendig at det utarbeides en gatebruksplan knyttet til denne planen for å sikre barn og unges leke- og aktivitetsarealer.
- Forholdet til fredet Malmskrivergård og verneverdig bebyggelse rundt: AFK mener at tilstøtende nye bebyggelses byggehøyder ikke sikrer tilstrekkelig rommelighet rundt denne bebyggelsen.
- Forholdet til Rådhuseter ikke tilstrekkelig ivaretatt i begge alternativene.
- Anbefaler innsigelse forholdet til fredet bebyggelse og tar dette opp med Fylkesutvalget.

AFKs faglige råd:

- Vil videreføres til riksantikvaren til uttalelse.
- Anbefaler at gatebruksplan utarbeides før planen legges ut.
- Viktig at kommunen sikrer seg styringsmuligheten i det off. P-huset
- Uheldig at det legges opp til så høyt besøkparkerings.
- UU med i bestemmelsne.
- Strandlinjen må ivaretas, anbefaler en alternativ innkjøring til P-huset

Fylkesutvalgets vedtak, brev dat 9.4.14, dok 2324681

- Fylkesutvalget mener forslag til byggehøyder og forslag til bestemmelser om nedtrapping av bebyggelse og sikring av rommelighet rundt det bevaringsverdige kulturmiljøet i tilstrekkelig grad ivaretar hensynet til Malmskrivergården som nasjonalt viktig kulturminne i Sandvika.

Dok 2327627, oversendelse av Fylkesutvalgets vedtak til Riksantikvaren

- AFK: Ikke endelig avgjørelse. Saken videresendt til Riksantikvaren.

Dok 2327529: Protokoll fra Fylkesutvalget dat 7.4.14

- Avventer Riksantikvarens uttalelse, frist 23. 5. 14

Rådmannens kommentarer:

- Det er utarbeidet en veiledende plan for offentlige rom. Denne erstatter en gatebruksplan.
- Riksantikvaren frafaller innsigelsen under forutsetning av at bebyggelsen mot Malmskrivervkvarialet holdes lavere ihht til skissene som er vist i møtet med Riksantikvaren. Dok vedlagt 2845005.



Illustrasjoner vist til RA. III v Dyrvik arkitekter

- Plankartet og bestemmelsene er endret slik at de ivaretar hensynet til Malmskrivervkvarialet, både når det gjelder bygningstruktur, byggehøyder og avstand.

4. Statens Vegvesen, brev dat 11.04.14, dok 2327347

- Fremmer innsigelse dersom kommunen ikke reduserer parkeringsnormen for kontor- og forretningsformål beskrevet i reguleringsplanen § 2.15
- Forslagets 1,2 pl 100 kvm kontor og maks 2 pl pr forretning foreslås til maks 0,7 pl pr 100 kvm kontor og maks 1,2 pl pr forretning.
- Mener også at BK må vurdere eksisterende trase til Sandviksveien for ikke å være avhengig av ny E 18 og Sandviksveien.

Faglige råd:

- Forventer at det i videre planarbeidet legges vekt på økt bruk av sykkel, både gjennom Sandvika og tilrettelegging for sykkelparkering. Det må videre sikres gode sykkelforbindelser til andre deler av Sandvika.

Rådmannens kommentarer:

- Rådmannen har foreslått en strengere parkeringsnorm i planforslaget i tråd med innsigelsen. Innsigelsen fra SVA er frafalt.
- Utbygging vil skje i etapper. I påvente av ny E 18 og ny Sandviksvei, kan de vestlige deler av sentrum utbygges og eksisterende Sandviksvei benyttes.
- Det er lagt opp til to sykkelhoteller i forslaget. De fleste gatene er gatetun, der trafikken skal gå på de myke trafikanters premisser.

Andre offentlige myndigheter og etater

5. ROM eiendom, brev dat 10.4.14, dok 2325626

- Viser til at utvikling av stasjonsområde er deres ansvarsområde.
- ROM eiendom har planer om å utvide stasjonen mot Otto Sverdrups plass og ber om at områdeplanen åpnes opp for dette.
- Støtter planen om å fjerne gjennomkjøring under jernbanen og flytte vendesløyfen på andre siden av jernbanen.

Rådmannens kommentarer:

Otto Sverdrups plasser den viktigste plassen i Sandvika sentrum øst. Plassen er imidlertid ikke stor. Det er behov for aktivitetsmuligheter og opphold på plassen utenfor kommersiell virksomhet. Dette er avdekket gjennom ulike seminarer, work-shops og bl.a av ungdommens kommunestyre. Rådmannen ser positivt på at stasjonsbygget oppgraderes med publikumsrettede virksomheter men innenfor stasjonens nåværende rammer.

6. Ruter AS, brev dat 4.4.14, dok 2320652

- Viser til bedømmelseskomiteens anbefaling:
- Tilrettelegging for Sandvika må styrkes ut fra følgende prinsipper: Tilrettelegging for kollektivreiser. Ruter bemerker at tilrettelegging for gange, sykling og parkering må også nevnes.
- Ber også om at forholdet til busstasjonen må vies oppmerksomhet.

Rådmannens kommentarer:

Planen legger opp til et utvidet gatenett tilrettelagt for myke trafikanter, gatetun, som vil gjøre området attraktivt for gående og syklister. Det legges opp til sykkelparkering, både på gatenivå og i bebyggelsen. Det planlegges også et sykkelhotell.

7. Jernbaneverket, brev dat 7.4.14, dok 2327805

Otto Sverdrups plass:

- Ser positivt på at trafikkforplass flyttes til andre siden av jernbanen. Ber samtidig om å bli involvert i planarbeidet.

Byggegrense mot jernbanen:

- JB har behov for å se på kapasiteten på nytt i forbindelse med Inter City- utbygging, Ringeriksbanen mm.
- Må få med rekkefølgebestemmelse på at det sikres at reisende kan få tilgang til eksisterende plass inntil ny blir opparbeidet.
- Aksepterer under slike forutsetninger byggegrenser mot jernbanen slik fremlagt i planen.
- Det må tilrettelegges for mer sykkelparkering rundt stasjonsområdet.

Rådmannens kommentarer:

Sykelhotell under jernbanen er planlagt. Det foreslås i tillegg flere sykkelparkeringsplasser inntil Otto Sverdrups plass.

Rådmannen tror banekapasiteten må økes på andre siden, nord/vest siden av stasjonen.

Trafikkforplass er allerede flyttet og opparbeidet.

8. Asker og Bærum politidistrikt, brev dat 7.4.14, dok 2319031

Ber om en rekke tiltak i det videre arbeidet:

- Trygghetsskapende tiltak mm.
- Konflikt bolig/ restaurant
- Transportsyklister/ gående og bilister
- Varelevering
- Tilgjengelighet for utrykningsenheter mm
- Plan- og beredskap

Rådmannens kommentarer:

Flere sider i varetas i Plan- og Bygningsloven. Det er lagt inn presiserende tiltak i bestemmelsene.

9. Hafslund Nett, udatert, dok 2315581

- Hafslund må varsles på all planlegging.
- Nytt strømforsyningsanlegg må etableres, areal må avsettes parallelt med veier.

Rådmannens kommentarer: Ivaretas i planen

10. Fortum fjernvarme, e-post dat 18.2.14, dok 2259365

- Fortum fjernvarme har røranlegg for fjernvarme og fjernkjøling nedgravd i grunnen i det aktuelle området, og som med stor sannsynlighet vil bli berørt ved realisering av planforslaget.

Rådmannens kommentarer: Planforslaget tar hensyn til dette ved å unngå å berøre kabelnettet unødige. Samtidig er det opp til den enkelte utbygger å bekoste ev flytting av kabelanlegget.

5.2 Interesseorganisasjoner og vel

11. Sandvika Blommenholm krets av Bærum Høyre, udatert, dok 2324478 og 2324477

- Kommentarer til utformingen.
- Balansert utvikling
- Høyest bebyggelse langs jernbanen, ikke i Helgerudgården.
- Ønsker et annet forslag ved Håkon Stenstadvolds plass med smug til "Spansketrappen".
- Støtter økt boligandel, andel kontorer bør reduseres tilsvarende.
- V/ planleggingen av nytt kjøremønster må erfaringene fra dagens ordning tas med.

Rådmannens kommentarer:

- Gatenettet er endret slik at gjennomgang mellom Rådmann Halmrasts vei og Jørgen Kanitz gate er mellom nåværende Kreditkassegård og Helgerudgård.
- Høyest bebyggelse etableres mot jernbanen i form av enkelte tårn men tilbaketrukket fra Otto Sverdrups plass. Også et tårnbygg foreslås i midten av Helgerudkvartalet og tilbaketrukket fra Otto Sverdrups plass.

12. Asker og Bærum historielag, brev dat 11.4.14, dok 2327944

- Bekymret på mangel av vektleggingen av kulturminner i forslaget
- Viser til vedtak i KP for kulturminner: «Ved byggetiltak nær et kulturminne skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges».
- Mener høyhus passer ikke inn.

Rådmannens kommentarer: Rådmannen har endret planen i Finstadkvartalet ved at det legges opp til lavere byggehøyder rundt bevaringsverdig bebyggelse.

13. Jongsåsen Vel, brev dat 12.4.14, dok 2327980

- Mener biltilgjengelighet er viktig og skaper liv.
- Viktig å kunne komme til Kadettangen uten å krysse en trafikkert vei.
- Viktig med sol på gatene.
- Ikke nok med hvite hus, må også vise særpreg.

Rådmannens kommentarer:

- En bilfri overgang til Kadettangen er en premiss i planen. Planområdets grense mot sjøen er imidlertid flyttet inn, da det er usikkerhet rundt gjennomføringen av E 18 og ny trase til ny Sandviskvei. Dette håndteres av Statens Vegvesen.

14. Sandvika byutvikling, dok 2328211

- Vil at man skal bygge kraftig i knutepunktet
- Grunneiernes forslag må gjennomføres
- Vil gjøre prøveprosjektet med gjennomkjøring permanent
- Smalere gater og brede kvartaler
- Viktig med gode møteplasser
- Den skisserte bebyggelsen i forslaget har for lite særpreg.
- Viktig å ivareta gode solforhold for boliger og oppholdsplasser.

Rådmannens kommentarer:

- Planforslaget er endret slik at flere av innspill er tatt med. Forhandlinger med utbyggere om eiendomsgrenser vil pågå parallelt med planforslaget.

5.3 Grunneiere og naboer

15. Andenæs eiendom AS, brev dat 11.4.14, dok 2327717

- Avgjørende at grunneiers forslag til høyder beholdes
- Økt tetthet gir økt byliv
- Det må legges til rette for gateparkering
- Ber om en smalere gatebredde for JK gate
- Uheldig at gjennomføringen av p-huset knyttes til utbygging av andre kvartaler.

Rådmannens kommentarer:

- Byggehøyder må balansere mellom hva er nødvendig for å øke aktivitetsbehovet i byen og gi god bokvalitet samt å sikre investeringsgrunnlaget.
- Det vesentlige av garasjeanlegg vil være under ny bebyggelse med god aksess fra hovedveiene og direkte opp til gatenettet. Parkeringsnormen foreslås strengere som følge av innsigelser. Omfanget er redusert slik at det ikke er behov for et stort anlegg under Rådhusparken slik opprinnelig forutsatt. Gatene er stort sett gatetun, hvilket betyr ferdsel på de myke trafikanters premisser.

- Jørgens Kanitz gate som er viktig atkomstvei har den bredden som er nødvendig for å ha to-veis trafikk.

16. O.P Risøe eiendom AS, brev dat 11.4.14, dok 2327968

- Skissene til Finstadgården viser at Malmskrivergården vil «drukne».
- Opprinnelig Finstadgård var oppført i 3 et, noe som gir rimelige proporsjoner til Malmskrivergården.
- Solforhold vil bli forverret

Rådmannens kommentarer: Planforslaget i Finstadkvartalet er betydelig endret i en prosess der grunneiere er involvert og som ivaretar disse innspill.

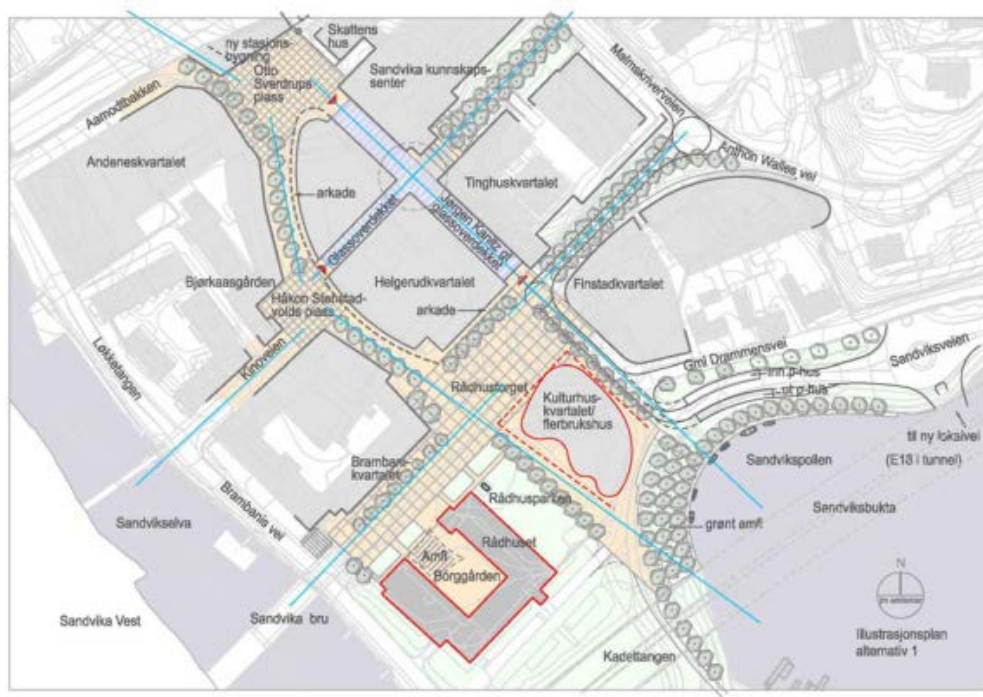
17. Kinoveien 3 b, Erik og Carine Strandenæs, brev dat 11.4.14, dok 2327323

- Protesterer på høybygg tett foran seg
- Bryter med mønster om balansert utbygging mellom øst og vest
- Generelt alt for høyt
- Redd for et historisk feilgrep!
- Protesterer mot mangelfullt utredede sol- og utsiktsforhold, spesielt hva som skjer i Andenæskvartalet ift Viktoriagården.

- *Rådmannens kommentarer:* Planforslaget er modifisert slik at hensynet til solforholdet er i varetatt

18. Jon Meland, arkitekt Sandvika, brev dat 10.4.14 mm, dok 237792, 2322501, 2322502, 2326410, 2326411, 2303293

- Protesterer mot at strandlinjen er flyttet
- Kommentarer og egne forslag til ulike deler av planområdet
- Alternativ plassering av kulturhuskvartal, medfølges av skisser
- Ber om en modell av Sandvika



Rådmannens kommentarer:

Rådmannen har tatt til følge forslaget om å endre traseen til passasjen mellom Helgerudgården og Kreditkassegården. I nytt planforslag er plangrensen mot sjøen flyttet lenger inn i området i påvente av detaljregulering for ny Sandviksvei ifm utbygging av ny E18. Det er utarbeidet en 3D modell av forslaget som er brukt i arbeid med planforslaget.

19. Snorre Skaugen, Sandviksveien 155, brev dat 30.3.14, dok 2313905

- Bemerket at Stædtergården og Gjestgiveriet er regulert til spesialområde bevaring og at Brødrene Berntsens industribygging og Finstadgården burde vært regulert til bevaring.
- Bemerket at det er lagt inn en trase som går utover hans eiendom.
- Er i tvil hvorvidt utbygging på Rådhuset styrker GI Drammens vei traseen.

Rådmannens kommentarer: utforming av Finstadkvartalet og tilleggende bevaringsområdet har foregått i egen prosess med grunneierne og Riksantikvaren.

20. Per Kristian Skaar, Kinoveien 9 b, brev dat 25.3.14, dok 2306776

- Økte høyder på Helgerudkvartalet og Kreditkassegården vil ødelegge for solforhold til dem. De har bare morgensol.
- Ser øvrig positivt på planene.

Rådmannens kommentarer: det vises til bestemmelsen om at solforhold ikke må vesentlig forverres for eksisterende boligbebygging når nybygg planlegges. Detaljutforming vil skje i egen detaljregulering.

21. Eierseksjonssameiet Victoriagården, brev dat 12.3.14, dok 2289985

- Bra at parkering legges under bakkenivå
- Flere innspill på kjøresystemet
- Påbygg på Bjerkaasgården og takterrasser vil skape støy, 54dB. Vil også forringe utsikten mot sjøen og Høvikodden.

22. Beboere i Kinoveien 3 B, brev dat 28.3, dok 2309351

- Reagerer på høydene og tettheten i forslaget
- Tette og trange smug kan gi dårlige solforhold
- Dagens beboere må tas hensyn til.

23. Beboere i Kinoveien 9 C, brev dat 4.4.14, dok 2320943

- Påbygging Bjerkaasgården vil føre til støy til deres boliger, spesielt takterrassen. Vil føre til trange smug på bakkeplan.
- Etterlyser trafikkanalyse
- Er redd for at bygging skaper mere trafikk i byen og det blir for lite p-plasser.
- Aksepterer høybygg inntil 12 et.

Rådmannens kommentarer: det har vært en overordnet forutsetning i forslaget at det legges opp til høy tetthet i Sandvika. Ny bebygging formes i sterkt varierte høyder med solinnslipp mellom bebyggelsene både til omgivelsene inne i seg selv.

24. Jan-Fredrik Larsen, Sleppeveien 1, brev dat 30.4.14, dok 2351712

- Merknader til stasjonsområde, Ringeriksbanen og forlengelse av perrongen.

Rådmannens kommentarer: Ikke relevant i denne saken.

5.4 Andre høringsinstanser

25. Bylivsutvalget, brev dat 29.4.14, dok 2347103

- Bylivutvalget ser potensialet Sandvika har til å utvikles til en moderne by. Utvalgets mandat er imidlertid å bidra til å skape liv og trivsel i rekreasjonsbyen Sandvika. En by som har mange, lite utnyttede muligheter for å skape trivsel og opplevelser. Utvalget ønsker derfor at det avsettes nok areal til gode møteplasser med gode solforhold i de nye planene.

5.5 Begrenset høring 20.4.16-4.5.16

Planforslaget ble sendt til begrenset høring som følge av nytt forslag til byggehøyder i Tinghuskvartalet og Finstadkvartalet.

Kommunen har mottatt merknader fra Sandvika Vel, Sandvika Byutvikling og naboer.

26. Brev fra Sandvika Vel, dat 3.5.2016, dok 3139512

Som vedlegg ligger også uttalelsene fra Agneslund og II og fra Eierseksjonsameiet Victoriagården. Det vises også til uttalelser fra 12.4. 2014 og 21.9.2015.

Vellet er primært interessert for planens effekter: Vil den spore aktivitet og liv i Sandvika?

Vellet ser at planen er kommet til som samarbeid med de aktuelle utbyggere og ser det som en bekreftelse på det. I følge vellet betyr dette et startskudd til en ny dynamisk utvikling og ønsker det velkommen.

Byggevolumer og byggehøyder er viktige for sameiet Victoriagården som opplever høye tårnbygg som nabolagspåkjenninger. Utsyn og lysinnfall blir redusert.

For Agneslund og Agneslund II betyr utbygging av spesielt Finstadkvartalet en kvalitetsforringelse.

Agneslund II har i dag en eventyrlig utsikt. Agneslund (terrassehusene) blir også berørt av redusert utsikt. Felles for begge er at de vil oppleve å bli liggende i bakgård for Finstadkvartalet.

Det er viktig at trafikken til Sandvika ordnes på en god måte. Det er nødvendig med en tydelig inngang til Sandvika også for dem som kommer med bil. Derfor er det viktig med atkomst til en gjennomgående garasjeanlegg under bakken med atkomst i hver ende av Sandvika, Aamodtbakken og ved Rådhusparken.

Vellet støtter videre gatetun som hovedløsning i Sandvika.

Rådmannens kommentarer:

En fullverdig by og et levende bysenter bør bestå av mangfold av funksjoner. Med dette er det sterkt ønskelig å øke befolkningsgrunnlaget og antall boliger. Dagens bolig- og beboertall er ikke tilstrekkelig til å sikre liv og aktiviteter. Kontor- og servicefunksjoner og annen næring er også viktige for å sikre et mangfoldig tilbud.

Sandvika sentrum er liten i utstrekning og det kan i praksis bare bygges i høyden. Analysen i forkant av planforslaget anbefaler at det bygges høyt, spesielt mot jernbanen.

Rådmannen mener at det må 600-800 boliger for å få til en levende by.

27. Vedlegg til Sandvika Vel brev: Sameiet Victoriagården, notat 28.4.2016

- det vises til nye byggehøyder i Andenæskvartalet, spesielt et bygg med kote + 37 nære Kinoveien 3 B vil det ta mye lys fra boligene og et bygg med kote + 74 lenger bak, vil begge ødelegge bomiljøet for Kinoveien 3b. De ber om at bygget med kotehøyde + 37 reduseres med 8-10 m vil lysforholdene bli betydelig forbedret for alle beboerne i Kinoveien 3 B.
- Sameiet er positiv til at det er redusert byggehøyder mot elven og mot Otto Sverdrups plass.
- Sameiet ber om at forslaget om at Kinoveien og Rådmann Halmrastsvei blir gatetun innebærer at det kun tillates adkomst til eiendommene, renovasjon og vareleveraser.

Rådmannens kommentarer:

Begrenset høring gjaldt Finstadkvartalet og Tinghuskvartalet. Rådmannen synes imidlertid at noe av merkanadene til sameiet er relevante med tanke på lysinnslipp til Kinoveien 3 b. Rådmannen har

senket byggehøyden inne i deler av kvartalet fra + 37 til +28, 2 etasjer. Interne byggegrenser kan justeres i detaljregulering og byggesak for å optimalisere solforhold.

28. Uttalelse fra sameiet Agneslund, e-post dat 30.4.2016, dok 3135932:

Sameiet er positiv til at Sandvika fornyes, men bemerker samtidig at forslagene som nå er til høring er for massive. Spesielt bebyggelsen på Finstadkvartalet oppleves som en massiv mur mot sjøsiden langs Anton Walles vei. Det oppleves at hovedmålet med utbyggingen, og åpne byen mot fjorden, når E 18 er lagt i tunnel, blir borte. Det vises også til KPs bestemmelse om § 9.2 «Viktige siktelinjer til signalbygg/landemerker og spesielle landskapsformasjoner skal ivaretas». Rådhuset blir berørt ved utbyggingen spesielt med Finstadkvartalet, men også Tinghuskvartalet er høyere enn Rådhuset.

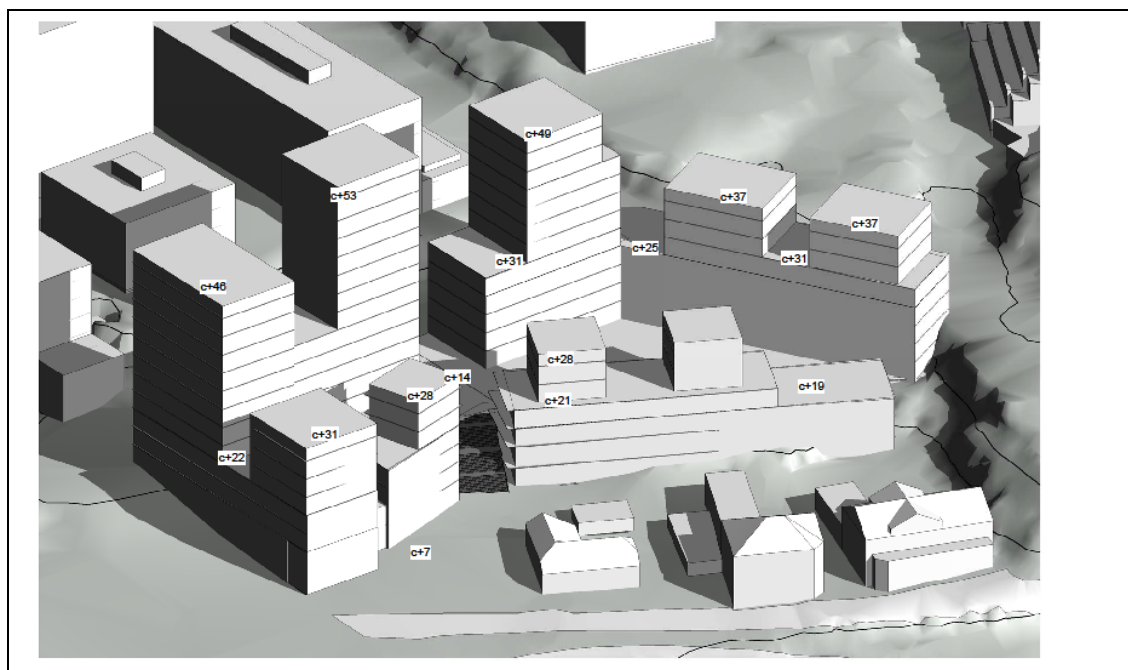
29. Uttalelse fra Sameiet Agneslund II, brev dat 2.5.2016, dok 3137194

Det vises til uttalelse fra Sameiet Agneslund som sameiet slutter seg til og til tidligere uttalelser fra 2009 til 2012.

Lychesvingen 10, 12, og 14 vil få sin utsikt mot Kadettangen og Kalvøya redusert med bebyggelsen på Finstadkvartalet.

Rådmannens kommentarer:

Byggehøyder på Finstadkvartalet skal variere slik illustrasjonen viser. Varierte byggehøyder åpner for siktelinjer og lysinnslipp mellom bebyggelsen. I maks gesimshøyder er det inkludert et tillegg på 2 m som viser en mulig etablering av takterrasser. I illustrasjonen er gjennomsnittshøyde pr boligetasje 3 m og 4 m på gatenivå.



Byggehøyder på Finstadkvartalet, illustrasjon Dyrvik arkitekter.

30. Uttalelse fra EGG arkitekter på vegne av Dan Vidar Broen og Wibeke Frøshaug , Sandviksveien 155, brev datert 29.4.2016, dok 3135465

Vedrørende eksisterende bebyggelse:

- Reguleringsbestemmelser må også omfatte dagens bruk, som er bolig og kontor
- Reguleringsbestemmelser må tiltalte ombygging, tilbygg, istandsetting av bygningen innenfor de rammene vi har fremlagt for kommunens kulturvernavdeling.

- Det må gis anledning til oppføring av en garasje på bakkeplan i bakgården for eiendommen.

Vedrørende felt 3-3: det vises til et forslag om utnyttelse av området .



Illustrasjon av tenkt bebyggelse bak Sandvikaveien 155, Gjestgiveriet. Ill. Egg arkitekter

Følgende ønskes som tillegg til bestemmelsene:

- Balkonger kan krage ut over vist grense for regulering med inntil 1,2 m.
- Det gis anledning til å opparbeide nødvendige biloppstillingsplasser under terreng , også der reguleringsformålene er grøntområde og bevaring.
- Takoppbygg for heis, trapp og tekniske installasjoner kan overstige regulert gesimshøyde inntil 3m.

Rådmannens kommentarer:

I dagebs situasjon er det to grunneiere innenfor felt 3-3. I utgangspunktet bør felt 3-3 bygges under et. Dersom det også i fremtiden er flere eiere innenfor planområdet , er ikke Rådmannen fremmed for at felt 3-3 utbygges etappevis. I dagens situasjon er det mellom grunneiere på felt 3-3 for hvordan indre de av eiendommen Sandviksveien 155, Gjestgiveriet, skal utnyttes. Johs Hansens eiendom innstiller til kote +19, se ill. fra Dyvik arkitekter. Eierne av Sandviksveien 155, Broen/Frøshaug innstiller til en utnyttelse til kote +25 med mulighet til å oppføre inntil 6 et på eiendommen. Høyere utnyttelse vil ha negative konsekvenser for bebyggelsen bak, mens det vil ha positiv betydning for verdien av eiendommen. Rådmannen innstiller utnyttelsen til kote + 19 med begrunnelse at bebyggelsen i felt 3-3 bør ta hensyn til bebyggelsen bak, men at det må utarbeides en detaljregulering for felt 3 der høydene for hvert bygg fastsettes.

31. Uttalelse fra O.P. Risøe Eiendom, brev dat 2.5.2016, dok 3137506

- Viser til forutsetningen til planforslaget i felt 3 er at byggehøyder mot Malmskrivergården er slik Riksantikvaren har akseptert de.
- Minner også om at 350 kvm av eiendommen innenfor felt 3-3 som er foreslått bebygget, eies av O.P.Risøe Eiendom.

32. Uttalelse fra Sandvika byutvikling, brev dat 18.5.2016, dok 3180043

Viser til uttalelse fra Akser og Bærum Handels- og ServicebedriftsForening brev fra 21.4.16 vedrørende forslag til parkeringsnormer for Sandvika.

Mener at gjennomsnittets parkeringsnormer som må tilfredstilles er 3-4 p-plasser pr 100 kvm forretning. Viser til at de store dagligvareforretninger har et normtall på 6 plasser pr 100 kvm forretningsarealer. P-plasser er viktige kundedragere.

Rådmannens kommentarer:

I planforlaget er p-normen redusert betydelig for beboere og ansatte bl-a som følge av innsigelser. For besøkende til boliger, kontorer og forretningene er normen foreslått til 1.6. Det er lagt opp til sambruk av besøksplasser for alle brukere. Brukere av Sandvika vil etter utbygging bestå av mange boliger i nærområdet, inntil 800 boliger i selve sentrum. I tillegg kommer Hamang utbyggingen, boliger langs Elias Smiths vei og allerede etablerte boliger Kjørbo. Alle disse vil være innenfor en kort gangavstand fra Sandvika sentrum og trenger ikke bil for å gjøre ærend. Offentlig kommunikasjon til Sandvika er meget god allerede og vil bli bedre i fremtiden. Kommunikasjon til Sandvika sentrum vil i planforlaget også bli enklere med bil, med god aksess både direkte fra E 18 i tillegg fra Aamodtbakken.

En ønsker med en strengere parkeringsnorm å gi signal om at fortetting i knutepunkter og sentra innebærer en overgang til kollektivtransport og sykkel i tråd med overordnede målsettinger og som svar på de innsigelser kommunen har mottatt fra offentlige myndigheter.