

RÅDMANNENS REDEGJØRELSE

Innhold

1	BAKGRUNN	1
2	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	5
3	PLANOMRÅDET	6
4	PLANFORSLAGET MED RÅDMANNENS VURDERINGER OG ANBEFALING	10

1 BAKGRUNN

Sakens forhistorie

I februar 2011 vedtok formannskapet at det skal utarbeides en områderegulering for Sandvika sentrum øst.

Vedtak:

Det igangsettes planlegging av områdene Finstadkvartalet/Rådhusparken m/omgivelser, Sandvika stasjon/Otto Sverdrups plass m/omgivelser og Tinghus- og Trygdegårdkvartalet.

Saksgang hittil

- Planprogrammet for områderegulering Sandvika sentrum øst ble fastsatt av planutvalget i møte den 26.04.2012.
- Det ble gjennomført et parallelloppdrag høsten 2012. Konkurransen og bedømmelseskomiteens anbefaling ble presentert for formannskapet i møte den 17. januar 2013.
- Forslag til reguleringsplan ble 1. gangs behandlet av planutvalget i møte den 16.01.2014.
- Planforslaget lå ut til offentlig ettersyn i perioden 13.02.2014 til 12.04.2014.
- Planforlaget var på begrenset høring fra 20.4. til 04.05.2016 som følge av at byggehøydene i Tinghuskvartalet ble foreslått økt og at bebyggelsesstrukturen og byggehøydene i Finstadkvartalet ble justert.

Planprogrammet

Planprogrammet fastsetter blant annet formålet med planarbeidet, de temaer som skal utredes og opplegg for medvirkning i arbeidet med områdereguleringen.

Behandling i møtet:

*Odd Willy Lørstad (Ap) fremmet følgende forslag som følger saken uten votering:
Sjø- og elvesidene i Sandvika er de mest attraktive områdene for rekreasjon og opplevelser og derfor de mest verdifulle i Sandvika. Disse må tilpasses som en helhet med Sandvika øst. Det bør vurderes å inkludere disse områdene i områdeplanen som nå skal utarbeides.*

Felles tilleggsforslag fra V, H, Ap fremmet av Ole Andreas Lilloe-Olsen (V):

- *Planen må ta høyde for fremtidig parkeringsanlegg under Rådhusparken og Finstadgården og ikke være til hinder for mulig kobling til eksisterende parkering under bussterminal for utvidelse av innfartsparkering.*
- *Planens bidragsyttere bør inviteres til å se på mulighetene for å forskyve stranden nedenfor Finstadgården utenfor eksisterende E-18 bro.*

Planutvalget fattet enstemmig følgende vedtak i møte den 26.04.2012:

1. *Planprogram for reguleringsplan, områderegulering for Sandvika Sentrum øst, dokument 1517600, fastsettes, jf. plan- og bygningslovens § 12-9.*
2. *Planen må ta høyde for fremtidig parkeringsanlegg under Rådhusparken og Finstadgården og ikke være til hinder for mulig kobling til eksisterende parkering under bussterminal for utvidelse av innfartsparkering.*
3. *Planens bidragsyttere bør inviteres til å se på mulighetene for å forskyve stranden nedenfor Finstadgården utenfor eksisterende E-18 bro.*

Parallelloppdrag:

Som del av planarbeidet ble det høsten 2012 gjennomført en arkitektkonkurranse som parallelle oppdrag der tre grupperinger ble bedt om å komme med innspill. Konkurransen og bedømmelseskomiteens anbefaling ble presentert for formannskapet i møte den 17. januar 2013.

Konkurransen resulterte i følgende anbefalinger fra bedømmelseskomiteen (sammendrag av dok 2065962):

1. *Det bør tilrettelegges for høy utnyttelse på de mest stasjonsnære områdene både på sør- og nordsiden av stasjonen, og bymessig, konsentrert utnyttelse i øvrige deler av Sandvika*
2. *Sammen med høy utnyttelse må det sikres at den nye bebyggelsen i kvartalsstørrelser, volumoppbygging, byggehøyder og fasadeutforming bidrar til gode byrom. Første etasjene må tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner mot gater og torg og bygges med stor takhøyde tilpasset dette.*
3. *I etasjene over gateplan kan det med fordel åpnes for fleksibilitet og flerfunksjonell utvikling i arealbruken (bolig, kontor, undervisning mv), forutsatt at arealbruken bidrar til og ikke er i konflikt med aktivt byliv på gateplan.*
4. *Tydeliggjøre og styrke gangstrøkene og etablere publikumsfunksjoner i bebyggelsen.*
5. *Utvikle og ta i bruk elverommet.*
6. *Etablere ny kulturell publikumsattraksjon øst for Rådhuset. Skape et nytt tyngdepunkt, som bidrar til sirkulasjon mellom Sandvika øst og vest, og styrker kontakten mot fjorden. Tilrettelegge for korte kvartaler og gjennomgang i større kvartaler. Ved etablering av ny bebyggelse i Helgerudkvartalet bør Kinoveien forlenges frem til Jørgen Kanitz gate slik at disse gatene til sammen kan bidra til en finmasket kvartalsstruktur. Kinoveien kan gjerne få de grønne åssidene som fondmotiv i begge ender. Det bør også arbeides for gjennomganger i større kvartaler, for eksempel slik kommunedelplanen viser for Løkketangen 20 og Aamodtgården.*
7. *Tilrettelegge for miljøvennlig transport til/fra og i Sandvika*
8. *Gatebruk og trafikkregulering må bygge opp under målet om at det meste av veksten i trafikken som følger av byutviklingen skal skje uten vesentlig økning av biltrafikken. Tilgjengeligheten til og i Sandvikas bør derfor styrkes ut fra følgende prinsipper:
Tilrettelegge for kollektivreiser. Utvikle Sandvika som knutepunkt for en mer attraktiv, konkurransedyktig og effektiv kollektivtransport med full fremkommelighet for bussene på vegnettet i Sandvika.*
 - *Tilrettelegge for økt sykkelbruk. Det bør tilrettelegges med sykkelruter både til og fra stasjonen og Sandvika forøvrig, samt gjennom Sandvika.*
 - *Tilrettelegge for gående. Det bør etableres attraktive og trygge løsninger for gående i hele Sandvika og til/fra sentrumsområdet.*
 - *Etablere parkeringsanlegg under ny publikumsattraksjon. Et nytt parkeringsanlegg under den nye kulturattraksjonen ved Rådhuset vil gjøre Sandvika sentrum øst vesentlig mer tilgjengelig for tilreisende med bil. Samtidig ligger det nær hovedveisystemet med Sandviksveien, slik at biltrafikken kan kjøre direkte inn i parkeringsanlegget uten å belaste gatenettet i sentrum.*

9. *Etablere Jørgen Kanitz gate. Gaten etableres som publikumsorientert og aktiv del av et finmasket gatenett i sentrum og som atkomstgate for varelevering og spesiell transport til bebyggelsen.*
10. *Skape visuell kontakt til landskapet rundt, både kollene, elveløpet og fjorden. Dette kan oppnås ved å sikre utsyn fra gateløpene og ved å avstemme høyden på bebyggelsen slik at den visuelle kontakten med kollene rundt byen ivaretas.*
11. *Utforming og dimensjonering av fremtidig Sandviksvei med tilhørende kryss. Det utarbeides alternativt forslag til Statens vegvesens foreslåtte utforming av Sandviksveien der det legges vekt på å utvikle denne lokalveien til en hovedgate integrert i byen. Dette må ha som premiss at veien gjennom Sandvika skal ha en klart urban og lokal trafikkfunksjon som en del av Sandvika-ringen. I denne sammenhengen må kryssløsningene på E18/E16 i det fremtidige hovedvegssystemet også vurderes nærmere.*
12. *Redusere negative konsekvenser av E 18. Barriereeffekten kan reduseres ved å etablere gode gang- og sykkelforbindelser på tvers av motorveien og miljøulempene kan reduseres ved å støyskjerm E18, eventuelt også ved å innføre miljøfartsgrense.*
13. *Ivareta biologiske kvaliteter. Biologiske korridorer må sikres, blant annet ved å styrke økosystemet i Sandvikselva, og åpne Rønne elv som i dag delvis ligger i kulvert fra Engervannet til Sandvikselva. Ved bygging i og ved Sandvikselva må strømningsbildet opprettholdes mest mulig stabilt.*

1. gangs behandling i planutvalget, 16.01.2014

Behandling i møtet:

Odd Willy Lørstad (Ap) fremmet følgende forslag:

1. *Det tilrettelegges for flere boliger for varierende behov og aldersgrupper.*
2. *Det bes om at forholdet næring og boliger, som sikrer et godt grunnlag for handel og byliv, vurderes og dokumenteres.*
3. *Rivning av P-hus gjennomføres først når parkeringsdekningen i Sandvika Øst er like god som i dag.*
4. *Det skal vurderes muligheter og alternativer for «overbygd» bygate/gågate og hvordan dette kan påvirke bylivet og handelen i positiv retning.*

Ole Kristian Udnes (H) fremmet følgende forslag:

1. *Grunneiernes forslag til utnyttelse utover rådmannens forslag, legges ut til høring som et Alt.2.*

Tillegg til rådmannens forslag.

2. *Rådmannen gis fullmakt til å endre planforslaget med henhold til mindre justering av planavgrensning og bestemmelser før utleggelse.*

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Lørstads pkt. 1 og 2 fikk 2 stemmer (Ap, V).

Lørstads pkt. 3 og 4 fikk 1 stemmer (Ap).

Udnes' forslag pkt.1 og 2 ble enstemmig vedtatt.

Planutvalget fattet enstemmig følgende vedtak i møte den 16.01.2014:

1. *Forslag til offentlig reguleringsplan, områderegulering for Sandvika sentrum øst, planID2011005, plankart dokument 1983861 og 2104306, samt bestemmelser, dokument 1955928, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, jf. plan- og bygningsloven § 12-10.*

2. Rådmannen gis fullmakt til å endre planforslaget med henhold til mindre justering av planavgrensning og bestemmelser før utleggelse.
3. Grunneiernes forslag til utnyttelse utover rådmannens forslag, legges ut til høring som et Alt.2.

Offentlig ettersyn

Planforslaget lå ut til offentlig ettersyn i perioden 13.02.2014 til 12.04.2014. Det kom inn 25 uttalelse, hvorav 10 fra offentlige myndigheter 5 fra vel og organisasjoner og 10 fra grunneiere og naboer. Uttalelsene er oppsummert og kommentert i vedlegg.

Innsigelser

Akershus fylkeskommune sendte forslaget over til Riksantikvaren som fremmet innsigelse til planforslaget. Bakgrunnen for innsigelsen var at den foreslåtte bebyggelsen i Finstadkvartalet ikke tok tilstrekkelig hensyn til den fredede Malmskrivergården. Fylkeskommunen og Riksantikvaren mente dessuten at sammenhengen mellom Malmskrivergården, traseen for Gamle Drammensvei og øvrig bevaringsverig bebyggelse i området, dvs. Rådhuset, det gamle Tinghuset, Geita og Gjestgiveriet ikke var tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Fylkesmannen og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) fremmet også innsigelse til planforslaget. Deres innsigelse knytter seg til flomfaren som de mente ikke var tilstrekkelig ivaretatt.

Dessuten fremmet fylkesmannen og statens vegvesen innsigelse til forslaget. Under henvisning til statlige føringer mht. å redusere parkeringstilgjengeligheten for forretning og kontor mener de at den foreslåtte parkeringsdekningen er for høy. Dessuten ga statens vegvesen klar melding om at endring av traseen og standarden på Sandviksveien kan komme til å utløse innsigelse.

Rådmannen har nå i dialog med de fire statlige innsigelsesmyndighetene og fylkeskommunen justert planforslaget slik at det ikke lenger knytter seg innsigelser til forslaget slik det nå fremmes til sluttbehandling.

Naboer

Beboerne i Victoriagården påpeker blant annet at høydene på den viste bebyggelsen mot jernbanen og i Helgerudkvartalet vil gi dårligere sol- og lysforhold og trange smug på gateplan. De er også redd for støy fra takterrasser og balkonger i den nye bebyggelsen.

Begrenset høring

I perioden 20.04 til 04.05.2016 ble et nytt planforslag sendt på en begrenset høringsrunde. Som en følge av ny struktur på bebyggelsen og justerte byggehøyder i Finstadkvartalet for å imøtekomme Riksantikvarens innsigelse og økning av byggehøydene inn mot Jørgen Kanitz gate i Tinghuskvartalet og Helgerudkvartalet etter ønske fra grunneierne.

Sameiet Victoriagården gjentar sine bekymringer når det gjelder de «nabolagspåkjenninger» som økte bygningsvolumer og tårnbygg vil medføre. Spesielt påpeker de redusert lysinnfall og utsyn.

Sameiene Agneslund (terrassehusene) og Agneslund peker på at de i dag har en eventyrlig utsikt. Særlig som en følge av de foreslåtte byggehøydene i Finstadkvartalet vil denne utsikten bli redusert. De frykter at denne bebyggelsen vil framstå som en massiv mur mot sjøen.

Rådmannen viser til beskrivelse og vurdering av planforslaget når det gjelder de økte byggehøydene og den virkning de vil ha for sol og lysinnfall og utsikt for beboerne i Victoriagården og Sameiene Agneslund og Agneslund II.

2 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Overordnede føringer

Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging (14.4.2014)

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akerhus vedtatt i fylkestinget 14.12.2015 og i bystyret 16.12.2015. Sandvika er utpekt som regional by i planen.

Regionale byer skal ta en høy andel av veksten og få en sterkere rolle i regionen. Regionale byer skal utvikles konsentrert og med utgangspunkt i sine konkurransefortrinn, og være lett tilgjengelig i det regionale kollektivsystemet. Det er viktig at større arbeidsplassintensive virksomheter legges til sentrumsområdene og tett på regionale kollektivknutepunkt, slik at arbeidstakere enkelt kan reise kollektivt fra hele regionen.

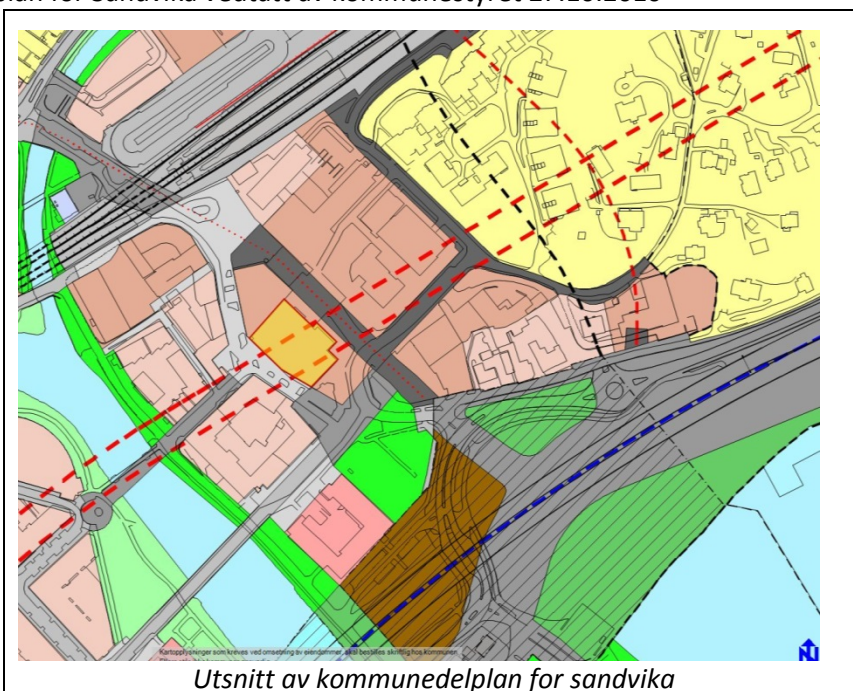
Gjeldende kommuneplan og kommunedelplaner

Kommuneplan

I kommuneplan for Bærum 2015 – 30 er planområdet avsatt til område for sentrumsbebyggelse.

Kommunedelplaner

Kommunedelplan for Sandvika vedtatt av kommunestyret 27.10.2010



Kommunedelplan for ny E 18 Vestkorridoren Lysaker-Slependen vedtatt av kommunestyret 18.06.2014. Kommunedelplanen viser ny trase for Sandviksveien og E 18 er lagt i tunnel forbi Sandvika.

Gjeldende reguleringer

- Reg.plan 1967163 Sandvika sentrum
- Reg.plan 2004015 for Malmskriverveien 20, m.fl.
- Bebyggelsesplan for Sandvika stasjon 1991021

- Reg.plan 1994024 Finstadkvartalet
- Reg.plan 2001037 Gamle Drammensvei Sandvika-Høvikveien



Pågående planarbeid og prosjekter i Sandvika

Reguleringsplaner

- Elias Smiths vei 20 mfl. 2.gangs behandling våren 2017.
- Områderegulering for Hamang, fremmes til 1.gangs behandling våren 2017.
- Områderegulering for Industriveien fremmes til 1.gangs behandling våren 2017.
- Områderegulering, for Franzefoss fastsetting av planprogram våren 2017.
- Detaljregulering for Folkets hus i Skytterdalen, 1.gangs behandling våren 2017.

Prosjekter

- Opprustninga av Sandvika stasjon inkludert sykkelhotell, ferdigstilling våren 2017.
- Utfylling av- og utvidelse av rekreasjonsområdet på Kadettangen, ferdigstilles i 2018.
- Parkmessig opparbeiding av arealene langsmed østsiden av Sandvikselva fra Rigmorbrygga til Kinoveibrua, ferdigstilles årsskiftet 2018/19.

Annet

- Prøveprosjektet med kjøring i gågata startet i mars 2013, evaluert av MIKK-utvalget i møte 15.05. 2014. Formannskapet vedtok den 05.11.2014 at prøveprosjektet skal videreføres til områdereguleringen for Sandvika sentrum øst er vedtatt av kommunestyret.

3 PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter Sandvika sentrum øst mellom Sandvikselven i sørvest, fjorden og E18 brua i sørøst, jernbanen i nordvest og boligbebyggelsen i Sandviksåsen mot nordøst.

Rådhuset, Brambanigården, Ringigården og Viktoriagården er ikke tatt med i planen da de er å anse som ferdig utbygd.

Bebyggelsen innenfor planområdet består hovedsakelig av kontor- og forretningsbebyggelse fra etterkrigstiden. I Finstadkvartalet ligger det i tillegg noe industribebyggelse fra 1920-tallet og senere. Denne er fortsatt i bruk som blant annet bilverksted. Malmskriverkvartalet består av den fredede Malmskrivergården og de bevaringsverdige bygningene Gjestgiveriet og Røhnegården. Disse er i bruk til kontor og forskjellige næringsvirksomheter. Gjennom byen går den historiske traséen for Gamle Drammensvei.



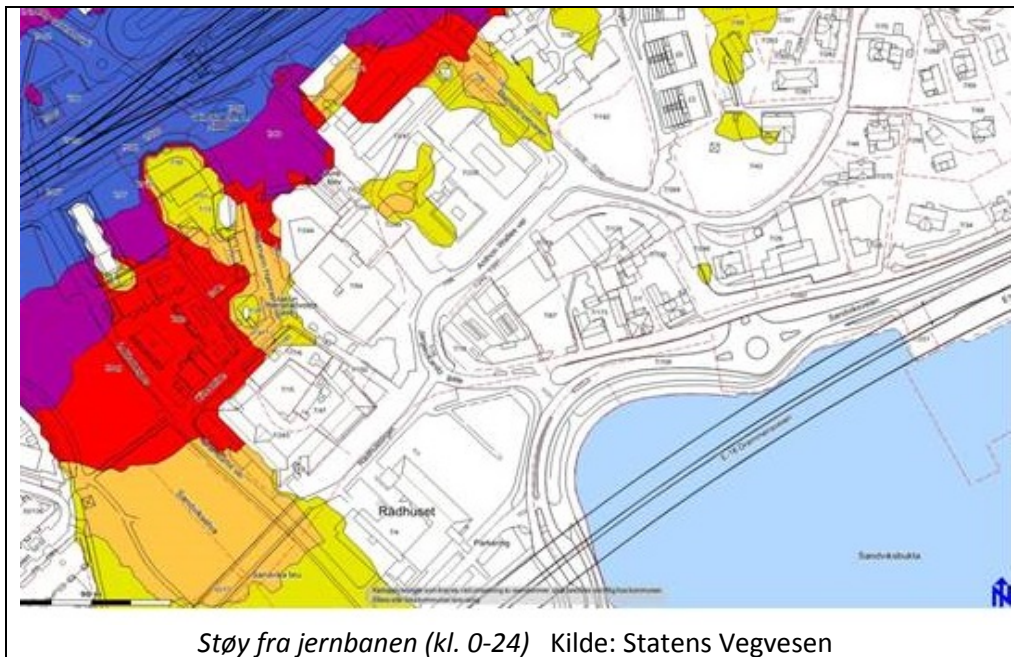
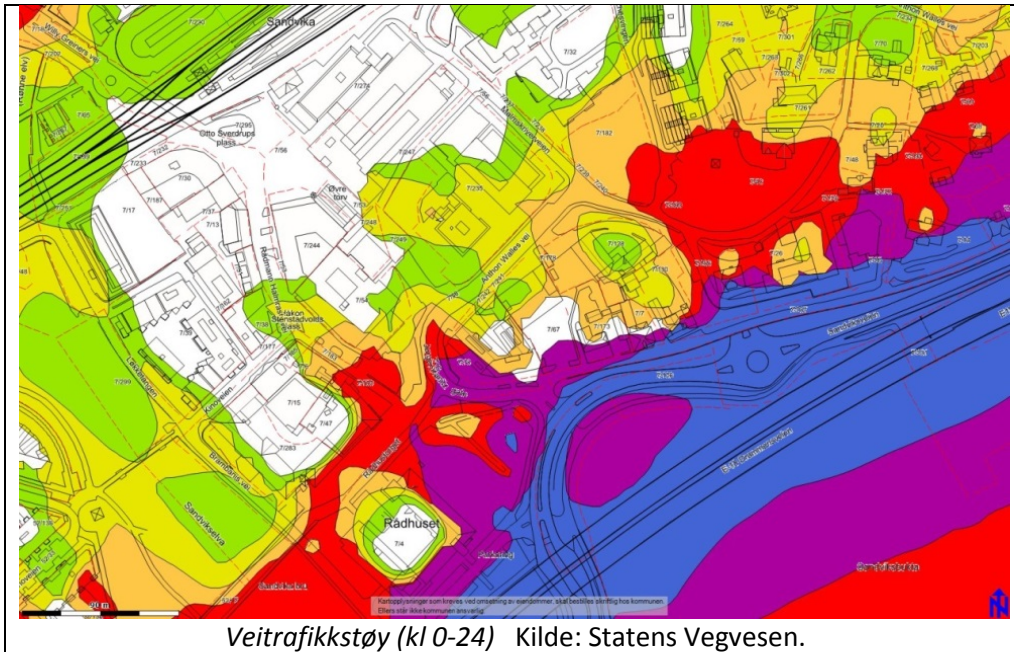
Viktige grøntområder er Rådhusparken, vegetasjonen rundt Malmskriverkvartalet og på «Flaggstanghaugen» inntil Tinghuset.

Rådmand Halmrastsvei går gjennom hele området. Tinghuskvartalet ligger på en høyde med bilaksess fra Malmskriverveien i nord. Det gjør at bebyggelsen framstår som noe isolert fra resten av bysentret.

Kjøreatkomst til Sandvika sentrum øst skjer fra Elias Smithsvei og Engervannsveien via Løkketangen i nordvest og fra Sandviksveien via Anthon Walles vei og Rådhusstorget i sørøst. Sandvika sentrum har siden 1970-tallet vært stengt for gjennomkjøring, men fra våren 2013 har Rådmand Halmrastsvei vært åpen for gjennomkjøring og korttidsparkering.

E 18 passerer Sandvika sentrum øst på en bro. Med dagens trafikk på E 18 avgis støy over de anbefalte grenseverdier for uteopphold og boligbebyggelse i Malmskriverkvartalet og i Finstadkvartalet. Rådhusparken er også støyutsatt. Jernbanen medfører også stor støybelastning for bebyggelsen i Andenæskvartalet (Andenæsgården og Aamodtgården), på Otto Sverdrups plass og i Tinghuskvartalet.

Områder i gul, orange, rød, fiolett og blå sone overskrider grenseverdiene for støy på boligens uteoppholdsareal. Områder i fiolett og blå sone overskrider grenseverdiene for støy på boligens støyutsatte side i sentrumsområder (se kartene under).



Sandvika sentrum øst er knyttet til Sandvika vest med to kjørebroer (Claude Monets allebroen og Rådhusborgbroen) og en gangbro (Kinoveibroen).

I Sandvika vest befinner Sandvika Storsenteret seg med en stor tiltrekningskraft på kunder og besøkende, som i stor grad har tatt livskraften ut av Gamle Sandvika sentrum.

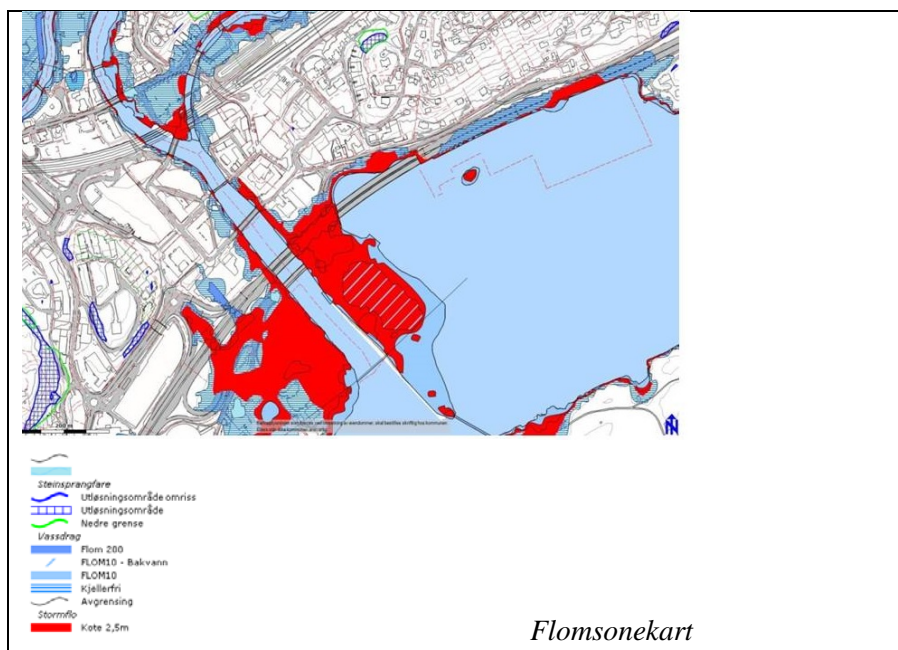
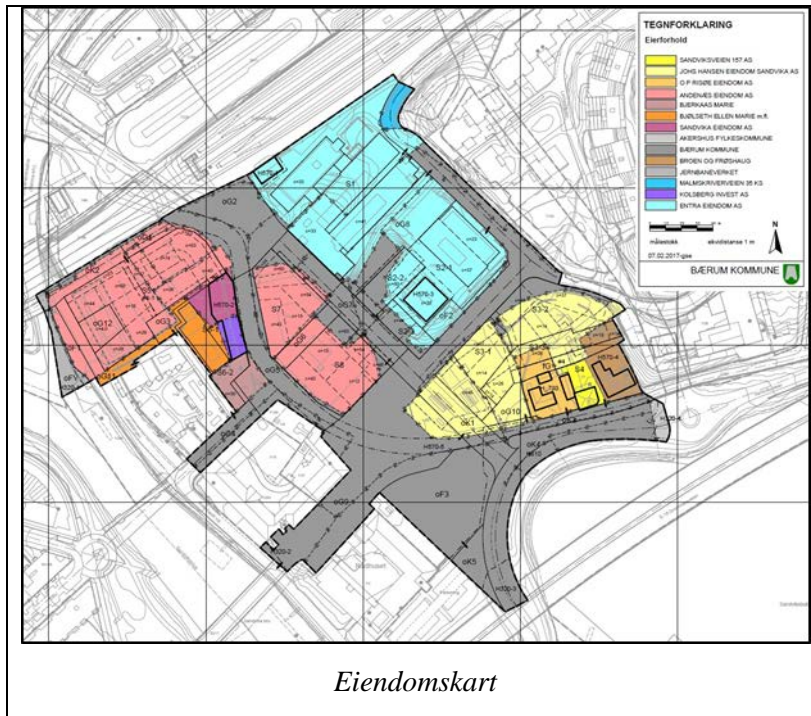
Byggehøydene i Sandvika sentrum øst er beskjedne, hovedsakelig med bebyggelse i tre til fem etasjer. Unntakene er Skattens hus med sine seks etasjer og gamle Trygdegården på åtte etasjer. Andenæsgården og Viktoriagården (som ligger utenfor planområdet) er også høyere med sine inntil sju etasjer mot Sandvikselva.

Det meste av lokalene på gateplan inneholder forretninger eller bevertning, men også noe servicenæring. Enkelte av lokalene står tidvis tomme. Fra og med annen etasje er det småhandel, servicenæring og kontor.

Med unntak av Viktoriagården er det få boliger i Sandvika sentrum øst.

Eiendommene innenfor planområdet eies hovedsakelig av fire grunneiere.

- Entra eiendom, Skattens hus, Tinghuset og Kunnskapsenteret, lyseblått på kartet under.
- Andenæs eiendom, Andenæskvartalet (Andenesgården og Aamodtgården) og Helgerudkvartalet (Helgerudgården og Kredittkassegården), rosa på kartet under.
- Johs. Hansen eiendom, Finstadkvartalet, lysegult på kartet under.
- Bærum kommune, gater og parker, i tillegg til deler av Tinghuskvartalet, Kredittkassegården, størstedelen av Brambanigården/- kvartalet og rådhuset. De to siste ligger utenfor planområdet, grått på kartet under.



4 PLANFORSLAGET MED RÅDMANNENS VURDERINGER OG ANBEFALING

Forslaget er justert og bearbeidet etter det offentlige ettersynet for å imøtekomme innsigelser og nabomerknader, sikre realisering og bidra til at Sandvika blir en fremtidsrettet og attraktiv by. Etter det offentlige ettersynet har grunneierne, med sine arkitekter, arbeidet videre med å tegne ut og detaljere bebyggelsen innenfor sine respektive kvartaler.

Det er utarbeidet en veiledende prinsipplan for offentlige rom, som definerer kvalitet og standard på fellestiltak, som gater, torg, plasser, parker og teknisk infrastruktur. Den veiledende prinsipplanen omfatter også elvebredden og arealene mot sjøen. Prinsipplanen danner grunnlaget for beregning av grunneiernes bidrag til gjennomføring av fellestiltakene.

Videre er arbeidet med en estetisk plan for Sandvika sentrum igangsatt. Den estetiske planen skal sikre kvalitet og standard på elementer som møblering, belegg, skilting og belysning i det offentlige rom. Den estetiske planen vil foreligge i løpet av 2017.

Dessuten er det utarbeidet et miljøprogram for utbyggingen som fastsetter miljø- og klimamål og anviser tiltak.

Arealbruk.

Planen legger til rette for riving av ca. 35.000 m² eksisterende bygningsmasse og oppføring av ca. 100.000 m² ny bebyggelse. Dvs. at planen åpner for en nettoøkning på ca. 65.000 m².

Andenæskvartalet, Helgerudkvartalet og Finstadkvartalet rives i sin helhet og erstattes med ny bebyggelse. Innenfor Tinghuskvartalet kan det oppføres ny bebyggelse mellom Høyskolekvartalet (Kunnskapsenteret) og det gamle Tinghuset og i skrenten mellom det gamle Tinghuset og Jørgen Kanitzgate.

Det forutsettes etablert publikumsrettet virksomhet, som forretning, bevertning, kultur og annen utadrettet virksomhet i en høy transparent første etasje med korte fasadelengder og direkte inngang fra gateplan i alle kvartaler som vender ut mot byens gater, torg og plasser.

Ved første gangs behandling la rådmannen opp til en boligandel på maks. 30-35%.

Bakgrunnen for rådmannens anbefaling var ønsket om innslag også av kontorarbeidsplasser i sentrum av byen. I forslaget som nå fremmes er boligandelen økt. Det er flere årsaker til denne endringen, Johs Hansen, som opprinnelig ønsket å bygge kontor, ønsker nå å vente med utvikling av Finstadkvartalet til E 18 er lagt i tunnel forbi Sandvika. Dette gjør at støyforholdene bedres slik at det kan bygges boliger også i dette kvartalet. Andenæs vil ikke kunne realisere Andenæskvartalet og Helgerudkvartalet dersom det ikke åpnes for mer bolig. Fylkeskommunen anbefaler dessuten en økning i antallet boliger.

Felt m ² BRA *		Bolig. maks.	Kontor mm.	Forretning	Nytt	Totalt
Felt S 1	Skattens hus m.fl	0	9300	0	0	9300
Felt S 2	Tinghuskvartalet	0	12000	500	12500	12500
Felt S 3	Finstadkvartalet	15900	900	2000	18800	18800
Felt S 4	Malmskriverkvartalet	0	1200	0	0	1200
Felt S 5	Andenæs kvartalet	22400	5600	4000	32000	32000
Felt 7	Helgerudgården	12400	3500	2100	18000	18000
Felt 8	Kreditkassegården	13300	3500	3400	20200	20200
Rådhus torget	Publikumsattraksjon**	0	?	?	?	?
SUM		64000	36000	12000	101500	112000

*fordelingen mellom de ulike arealbruksformålene avklares i byggesaken.

Merk at den eksisterende bebyggelsen langs elvesiden av Rådmann Halrasts vei, Victoriagården, Brambanigården/-kvartalet og rådhuset ikke er med i oversikten.

Tinghuskvartalet, som i dag huser tingretten og Kunnskapscenteret er forbeholdt kontor, undervisning og annen tjenesteyting i tillegg til forretninger og annen publikumsrettet virksomhet på gateplan.

Ved første gangs behandling var det skissert en kulturattraksjon på sjøsiden av Helgerudkvartalet, mellom Rådhuset og Finstadgården. Som følge av innsigelsen fra Riksantikvaren er denne nå tatt ut av planforslaget. Dette betyr imidlertid ikke at ideen om en kulturattraksjon ved Rådhuset er skrinlagt, snarere tvert i mot.

Rådmannen anbefaler at ideen tas fram igjen og konkretiseres ved regulering av ny Sandviksvei og ny E18 forbi Sandvika. I den veiledende prinsiplanen for offentlige rom er ny Sandviksvein foreslått i kulvert slik at det kan etableres et sammenhengende parkstrøk fra sentrum til sjøen og Kadettangen.

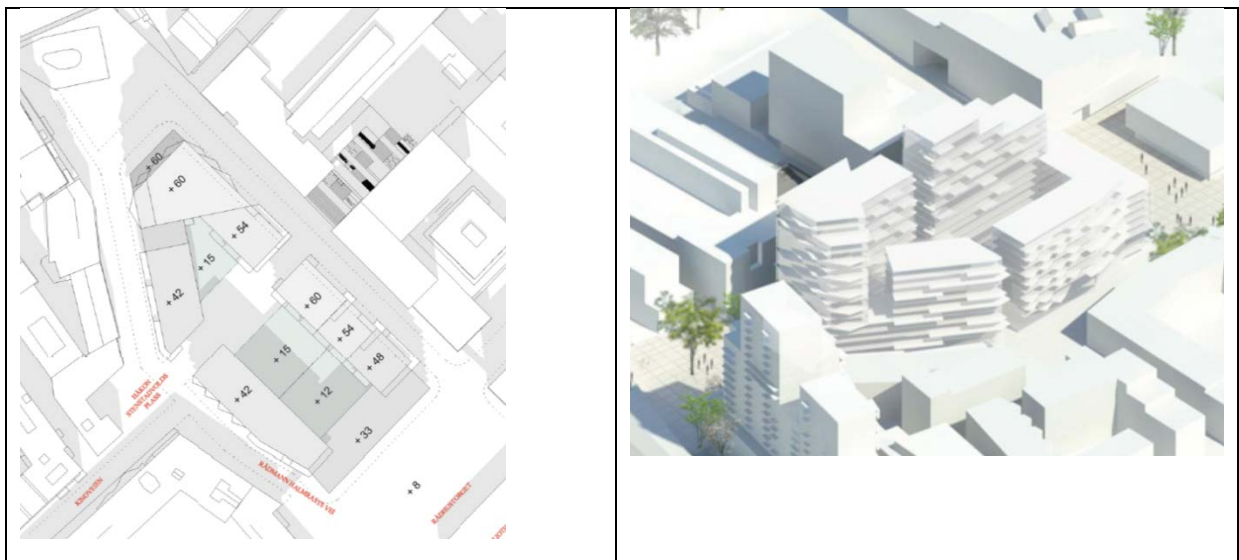
Byggehøyder

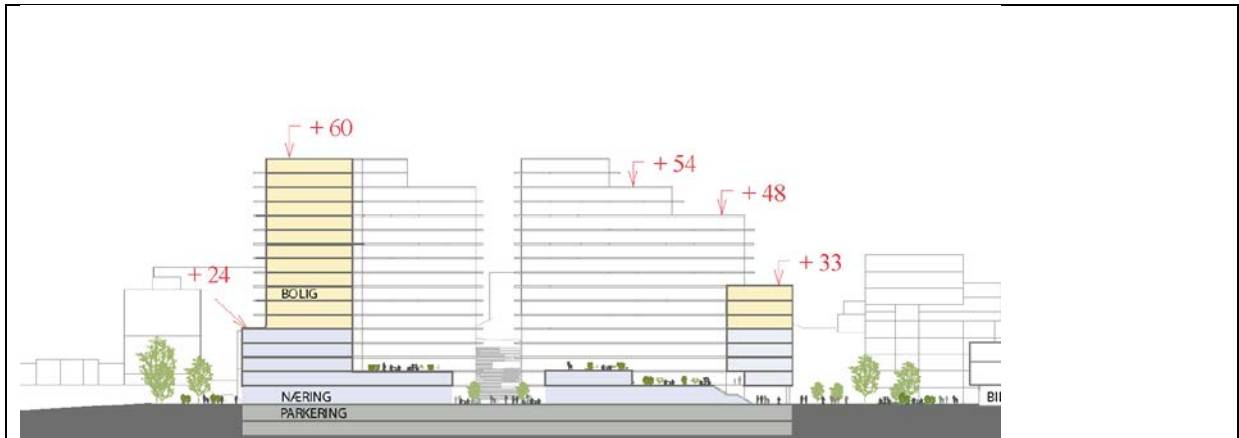
Grunneierens alternativ, slik det lå ute til offentlig ettersyn, hadde byggehøyder på inntil kote +74moh., som tilsvarer 19 etasjer i Andenæskvartalet inn mot Jernbanen. I Tinghuskvartalet og Helgerudkvartalet, inn mot Jørgen Kanitzgate, var makshøyden på henholdsvis +54 og +58 moh. Høringen medførte ikke spesielle innvendinger til disse høydene.

Planforslaget som nå fremmes legger opp til to høyhus på henholdsvis 60 og 74 moh i Andenæskvartalet inn mot Jernbanen og tre høyhus på 60 moh. inn mot Jørgen Kanitz gate, to i Helgerudkvartalet, hvorav det ene mot Otto Sverdrups plass og jernbanen og ett i Tinghuskvartalet.

Samtidig blir det i detaljreguleringen for Elias Smiths vei 20 mfl. foreslått høyder på inntil 18 etasjer.

Foreslåtte høyder i Helgerudkvartalet vist i plan til venstre og i 3D til høyre.





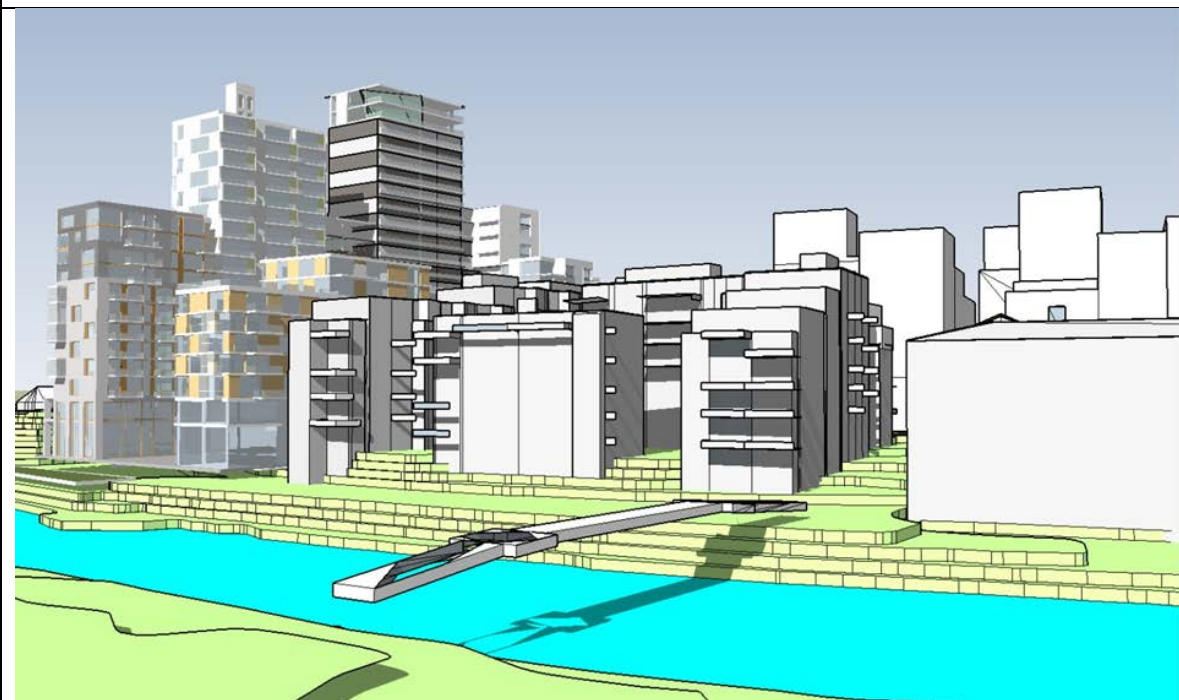
Snitt som viser foreslåtte høyder i Helgerudkvartalet (dagens Helgerudgård og Kredittkassegård) inn mot Jørgen Kanitz gate sett fra sørvest, Otto Sverdrups plass til venstre og Rådhusstorget og Finstadkvartalet til høyre.



3D som viser foreslått bebyggelse i Andenæskvartalet og Helgerudkvartalet, Bebyggelsen i Tinghuskvartalet og i Finstadkvartalet er ikke i samsvar med det som er foreslått!



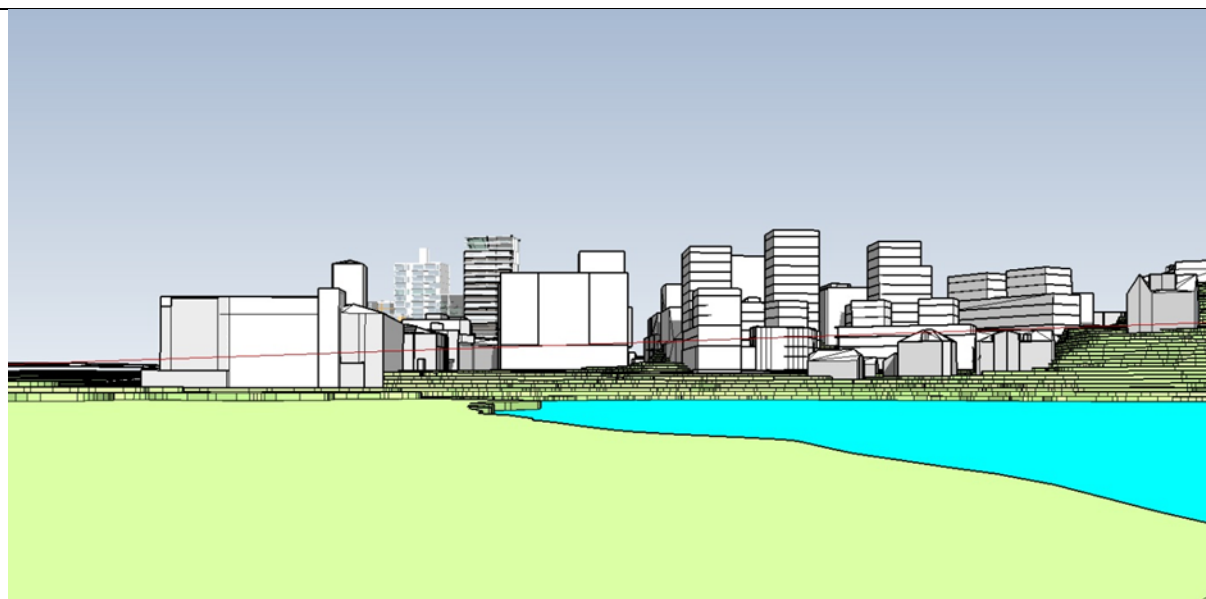
3D av foreslått bebyggelse sett fra jernbanen ved passering av Sandvikselva fra vest mot øst. Andenæskvartalet til venstre, Victoriaigårdegården til høyre for denne og Brambanigården og Rådhusårnet lengst til høyre. Kinoveibroen ses foran Brambanigården. Legg merke til det foreslåtte torget inne i Andenæskvartalet mot Løkketangen og elva, felt oG12 på plankartet.



3D sett fra vestbredden med Kinoveibroen i forgrunnen og Andennæskvartalet til venstre.



3D av foreslåtte byggehøyder i Finstadkvartalet sett fra Lychesvingen. Finstadkvartalet til venstre. I Tinghuskvartalet er ikke foreslått bebyggelse vist, mens i Helgerudkvartalet er ikke den viste bebyggelsen i samsvar med det som foreslås.



3D av foreslått bebyggelse sett fra Kadettangen . Rådhuset til venstre og den «åpnede» Jørgen Kanitz gate midt i bildet, Malmskriverkvartalet og Finstadkvartalet til høyre.

Øvrig bebyggelse innenfor Sandvika sentrum øst planen foreslås med varierende høyder. Spesielt vektlegges behovet for å dempe høydevirkningen mot den eksisterende bebyggelsen i Malmskriverkvartalet, Victoriagården, på vestsiden av Rådmann Halmrasts vei og mot Rådhusparken og Otto Sverdrups plass. Mot Otto Sverdrups plass er dette oppnådd ved å trekke gesimsen tilbake på nivå med høyden på den eksisterende bebyggelsen fra sjettede etasje og oppover.

Høydene vil endre Sandvikas siluett, spesielt sett fra sjøen. Åsene i – og rundt Sandvika sammen med landskapsdraget som følger Sandvikselva og vider seg ut mot fjorden vil imidlertid dempe høydevirkningen og bidra til et interessant samspill mellom landskap og bebyggelse.

Sandvika sentrum øst har knapt med arealer. Ledige tomter finnes ikke. Eneste mulighet er derfor å rive eksisterende bygningsmasse. For å gjøre det regningsvarende for grunneierne å gjøre dette må det bygges i høyden. Samtidig må kvaliteten på gater, torg, plasser og parker, hensynet til nabobebyggelsen og bokvaliteten til de som skal oppholde seg og bo i den eksisterende og nye bebyggelsen ivaretas. Gode solforhold i de offentlige uterommene er spesielt viktig. Etter rådmannen vurdering går ikke hensynet til realiserbarhet på bekostning av kvalitet.

Høyhus kan skape uheldige lokalklimatiske forhold. Høyhusene er imidlertid innpasset i øvrig bebyggelse. Det er samtidig lagt opp til varierte gate - og plassforløp. Dette til sammen vil dempe negative lokalklimatiske følger av høyhusene.

Arkitektonisk uttrykk

Som grunnlag for ny bebyggelse er det utarbeidet skisser fra grunneiernes arkitekter. Disse viser kvaliteter som vil bli videreført og videreutviklet.

Rådmannen legger fortsatt vekt på at den hvite byen ved fjorden kan synes i helheten, men åpner også for bruk av farger og andre materialer enn mur og betong i bebyggelsen. Det er videre spesielt viktig at høy bebyggelse får en bevisst oppdeling av fasadene for å skape variasjon og dempe høydevirkningen.



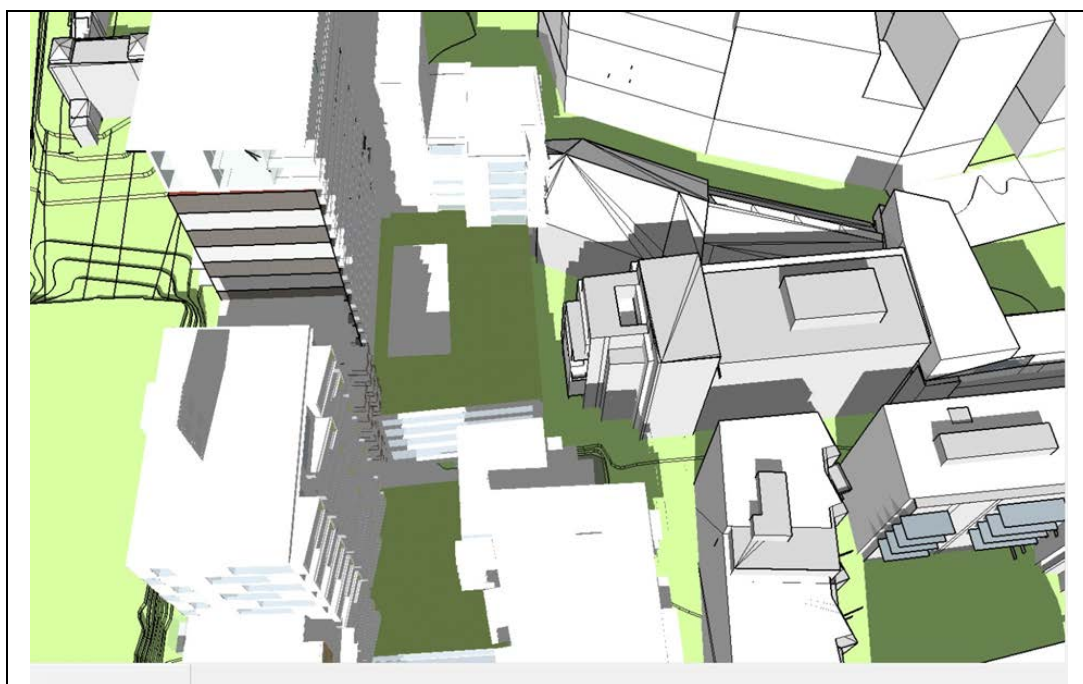
Ny bebyggelse i Helgerudkvartalet sett fra gaten under jernbanen. Fra og med 6. etasje er gesimsen slik at den sammenfaller i høyde med den eksisterende bebyggelsen rundt Otto Sverdrups plass. Også i Andenæskvartalet trekkes bebyggelsen tilbake.

LPO arkitekter



Solstudier

Planforslaget er også utarbeidet i en 3D modell. I denne kan solforholdene studeres i de enkelte kvartalene og virkningen på omgivelsene og tilstøtende bebyggelse. Bakre bebyggelse i Viktorigården vil bli berørt av høydene i den indre delen av Andenæskvartalet. Rådmannen anbefaler derfor at et av byggene senkes med to etasjer i dette kvartalet ift grunneiers forslag. Nedenfor noen illustrasjoner. Flere solstudier i dok.



Solstudie 22.6.kl. 16.30 inne i Andenæskvartalet og i Viktoriagården



Solstudie 22.3 kl. 12.00 Andenæskvartalet og Viktoriagården, merk at høydene og strukturen i Helgerudkvartalet øverst og midt i bildet ikke samsvarer med det som er foreslått.

Offentlige uterom

Planforslaget legger opp til en underdeling av kvartalene slik at det oppstår flere plassrom, gater og passasjer. Kortere kvartaler gir også flere fasademeter, som igjen gir rom for mer utadrettet virksomhet på gateplan. Samtidig oppstår det variasjon, opplevelser og intimitet.

Det er forutsatt etablert en bred trapp mellom Tinghuset og Kunnskapssenteret og en passasje gjennom Helgerudkvartalet. Jørgen Kanitz gate forutsettes etablert med en bredde som muliggjør toveistrafiikk og kantsteinsparkering. For ikke å begrense utbyggingsvolumet i kvartalene kan bebyggelsen krage utover Jørgen Kanitz gate fra andre etasje nivå. Dette gir også større grad av intimitet og mulighet for å flytte handelen ut på gaten.

Det samme grepet er valgt for bebyggelsen i Helgerudkvartalet mot Rådhusparken og mot Otto Sverdrups plass. Her vil bebyggelsen krage henholdsvis ti og tre meter ut på tilstøtende torg.

Det er vektlagt at bygulvet skal er uten hindringer av hensyn til en fleksibel bruk over tid og gjennom døgnet. Gatene kan være rene gågater, samtidig som de kan åpnes for syklist, varelevering og begrenset biltrafiikk. Varelevering kan skje til tider på døgnet da konfliktene med annen bruk og aktivitet er begrenset.



Det er et uttrykt mål i byutviklingen av Sandvika at byen skal bli en inkluderende by for alle aldersgrupper og brukergrupper. Gater og torg er viktige fellesrom for alle, som må utformes slik at de inviterer til opphold og opplevelser på brukernes premisser.

<p><i>Ekskluderende offentlig uterom:</i></p> <p><i>Ingen benker er satt av til besøkende utenfor kafeen. Folk sitter på trapper og på grunnmurer.</i></p> <p><i>Østbanehallen i Oslo, ROM eiendom</i></p>	<p><i>Inkluderende offentlig uterom:</i></p> <p><i>Det er både menneskelig atferd og fysisk tilrettelegging som bidrar til økt byliv.</i></p> <p><i>Ark Jan Gehl</i></p>

Planforslagets sentrale mål er at byen aktiviseres med et mangfold av publikumsrettede virksomheter på gatenivå for å øke bylivet. I den forbindelse er plassene i Sandvika viktige oppholdssteder for all type publikum og all type bruk.

Samtidig er det viktig å etablere gode parker for avslapning og rekreasjon fra byens mas og jag. I planen er det foreslått tre parker. Felt oF1 er lokalisert ved elven nedenfor Andenæskvartalet. Felt oF2 er lokalisert på Tinghuskollen. Denne erstatter delvis Flaggstanghaugen, men kan utvikles til en liten plass med flott utsikt over fjorden. Felt oF3 omfatter eksisterende Rådhuspark.

Langs Sandvikselva vil også parkene og strandpromenaden være et aktivum.

Kalvøya og Kadettangen gir dessuten mulighet for å oppleve natur til ulike årstider og tider på døgnet i gangavstand fra byen.

Bomiljø

Det foreslås til sammen et sted mellom 600 og 800 boliger i, Andenæskvartalet, Helgerudkvaralet og Finstadkvaralet til sammen.

Den mest fremtredende kvaliteten til disse byboligene er den sentrale beliggenheten med handel, restauranter, kulturtilbud og offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet.

Alle boligene vil ha tilgang til solrike private eller felles uteoppholdsarealer på balkong eller takterrasse. Størrelsen på uteoppholdsarealene vil imidlertid være begrenset. Leilighetene er derfor ikke spesielt myntet på barnefamilier. På den annen side vil det i omgivelsene være tilgang på offentlige parker og utearealer langs Sandvikselva på Kadettangen og på Kalvøya. Dessuten vil gater, torg, plasser og parker i "nye" gamle Sandvika opparbeides for lek, opphold og opplevelse for beboere og besøkende.

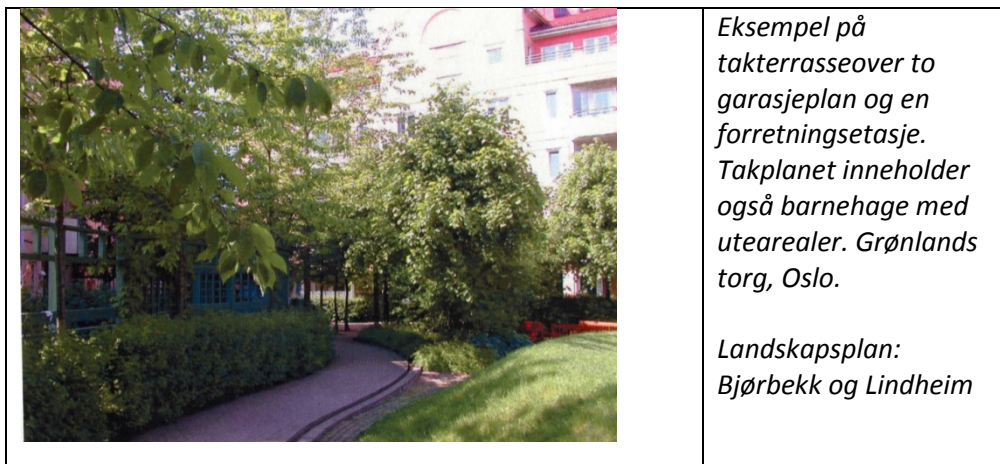
Det legges opp til en stor andel små leiligheter, gjennomsnittsstørrelsen vil være fra 60 til 70 kvm med en stor andel toroms leiligheter. Ved utformingen av de enkelte kvartaler er det lagt stor vekt på at det skal være gode dagslysforhold i leilighetene. Solinnfall og utsikt vil imidlertid variere.

Leilighetene mot Jernbanen er spesielt støyutsatt. Disse må derfor ha tilgang til en stille side i boligen eller på uteoppholdsareal.

Finstadkvaralet er svært støyutsatt fra dagens E18. Med E18 i tunnel forbi Sandvika vil imidlertid forholdene bedres betraktelig. Dette betyr at det nye Finstadkvaralet sannsynligvis ikke lar seg realisere før ny E18 er på plass.



Takflater kan brukes til hageanlegg og opphold. Kilde : Green Roofs



Grønne kvaliteter er viktig å ivareta i en by. Ved høy tetthet og urban utforming stilles det krav til at byen også gir gode oppvekstvilkår for barn. De fleste gatene er utformet som gatetun med kun kjøring for varelevering og annen nyttekjøring. Plasser og parker skal tilrettelegges også for barns behov.



Trafikkforhold, adkomst og parkering

Ved høringen fremmet fylkesmannen og statens vegvesen innsigelse til planforslaget pga. for høy parkeringsdekning for forretning og kontor. Forslaget la opp til maks.1,2 plasser pr. 100 kvm til kontor og maks. 2 plasser pr. 100 kvm til forretning. For kontor var det forutsatt at 0,4 av de 1,2 plassene skulle være allment tilgjengelige, mens det for forretning var lagt opp til at hele 1,7 av de 2 plassene skulle være tilgjengelige for alle.

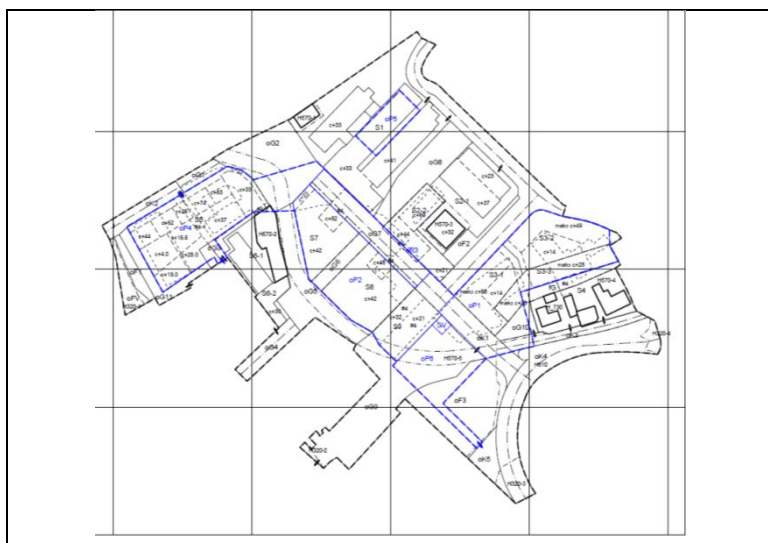
Ved 1. gangs behandlingen var forutsetningen at det, som et første skritt i utbyggingen av et parkeringsanlegg under gamle Sandvika, skulle etableres et allment tilgjengelig parkeringsanlegg under Rådhusparken med adkomst fra Sandviksveien. Denne løsningen vil imidlertid først finne sin løsning ved regulering av ny E18.

Det alternativet rådmannen nå har falt ned på er at det etter hvert som det rives kvartaler i Sandvika bygges nye parkeringsanlegg under de aktuelle kvartalene. I tillegg vil det være mulig å utvide disse under Jørgen Kanitzgate og Otto Sverdrups plass Med den parkeringsnormen som gjeldende kommuneplan (2015-30) anviser vil dette gi tilstrekkelig med parkeringsplasser. Samtidig innebærer denne reduksjonen at fylkesmannen og statens vegvesen frafaller sine innsigelser.

Dette innebærer maks. 1,2 parkeringsplasser pr. 100 kvm for forretning og maks. 0,7 parkeringsplasser pr. 100 kvm kontor. For forretning er det forutsatt at 1 av de 1,2 plassene skal være tilgjengelige for alle, mens det for kontor fortsatt er lagt opp til at 0,4 av de 0,7 plassene skal være allment tilgjengelige. Mao er de allment tilgjengelige parkeringsplassene prioritert foran arbeidsplassparkering. For boligene foreslås det en redusert norm tilpasset behovet pga. nærheten til byen og stasjonen. Enkelte kvartaler, som f. eks ny bebyggelse i Tinghuskvarteret vil ikke tilby noen nye parkeringsplasser.

Med den arealbruksfordelingen som er skissert under avsnittet om arealbruk, se tabellen foran, innebærer dette at ny bebyggelse vil åpne for ca. 200 allment tilgjengelige parkeringsplasser i Sandvika sentrum øst. Med økt forretningsandel vil antall allment tilgjengelige plasser øke. Adkomst til parkeringsanlegget, som i fremtiden vil forbinde Elias Smiths vei og Engervannsveien med Sandviksveien vil skje fra Aamodtbakken og som en midlertidig løsning fra Jørgen Kanitz gate på hjørnet av Helgerudkvarteret og Anthon Walles vei. I fremtiden vil adkomsten fra Sandviksveien kunne flyttes nærmere sjøen.

Varelevering og renovasjon vil skje på gateplan. For renovasjon forutsettes det nedsenkede løsninger. Hovedanlegg tekniske infrastruktur vil i hovedsak bli ført i egne kulverter i parkeringskjeller, bla under Jørgen Kanitzgate. Dette åpner muligheten for søppelsuganlegg – tilsvarende som på Fornebu. Foreløpige vurderinger viser at også Hamangområdet kan tilknyttes dette anlegget. Løsningen er miljøvennlig og driftseffektiv, og reduserer bilkjøring i sentrumsområdet. Ferdig utbygd ligger forholdene til rette for et bilfritt Sandvika sentrum øst.



*Garasjeanlegget ligger i sin helhet på under terreng.
Grensene er noe endret siden 1. gangs behandling.*

Følgende parkeringsnorm for bolig, kontor og forretning skal legges til grunn:

Bilparkering pr. 100m² BRA	Beboere**/ansatt ***	Besøk*	Totalt
Bolig	0,50-1,0	0,10	0,6- 1,1
Kontor	0,30	0,40	0,7
Forretning	0,20	1,0	1,2
Sykkel pr. 100m² BRA			
Bolig	2,0		
Kontor/Forretning		1,0	

- * Besøksplassene skal være tilgjengelige for allmenhetens bruk. Besøksplasser er fast norm.
- ** De biloppstillingsplassene for beboere som ikke reserveres den enkelte boenhet skal være felles for alle boligene innenfor feltet. Bolignorm er minimum og maksnorm.
- *** Ansatte parkering er maksnorm.

Miljø, energi og klima

Det er utarbeidet et forslag til miljøprogram for Sandvika sentrum øst. Miljøprogrammet fokuserer på fem satsningsområder, nemlig , massehåndtering, energi, mobilitet, overvannshåndtering og materialvalg og avfall. I programmet er det fastsatt konkrete mål for disse satsningsområdene. Disse målene skal så legges til grunn for valg av tiltak i alle faser av utviklingen av Sandvika sentrum øst, det vil si både rive-, bygge- og driftsfasen.

Skole og barnehagekapasitet

Før boligene kan ferdigstilles må det være etablert tilstrekkelig barnehage- og skolekapasitet. Barneskolekapasiteten i Sandvika er mest kritisk. Det er fortsatt noe ledig kapasitet på Jong. I kommunens langsiktige investeringsplan er det forutsatt at ny skole skal stå ferdig i 2024. Dessuten vil Bjørnegård ungdomsskole måtte utvides for å dekke behovet . Det er imidlertid ikke aktuelt å bygge barnehager i sentrum. Barnehageplasser må derfor dekkes på annen måte.

I forslaget til kommuneplan for 2017 til 2035 er det forutsatt at ca. 30 % av boligveksten i Bærum skal tas i Sandvikaområdet inkludert Franzefoss. Hvis dette slår til betyr det i størrelsesorden 4 - 5000 nye boliger i perioden. Det er på denne bakgrunn viktig å komme raskt i gang med realiseringen av den nye bebyggelse i Sandvika sentrum øst. Det kan derfor være aktuelt å skaffe til veie midlertidige skolelokaler i Sandvika til ny byskole er på plass i 2024.

Utbyggingsrekkefølge

Det er lagt opp til en utbygging i to etapper der første etappe kan gjennomføres uavhengig av ny E18, mens etappe to gjøres avhengig av ny E18 forbi Sandvika.

Første etappe omfatter Andenæskvartalet, Helgerudkvartalet (både Kredittkasegården og Helgerudgården) og Tinghuskvartalet .

Etappe to omfatter Finstadkvartalet, Rådhusparken og området mellom Rådhuset og Finstadgården der det er forutsatt oppført en publikumsattraksjon av regional og fortrinnsvis nasjonal, kanskje internasjonal interesse.

Kvartalene i fase en kan bygges ut på grunnlag av vedtatt områderegulering, mens arealene som inngår i fase to må detaljreguleres før de kan realiseres..

Planforslaget tar ikke stilling til rekkefølgen på utbyggingen av de enkelte kvartalene. Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal imidlertid opparbeidelse av alle gater, torg og plasser innenfor planområdet være sikret og før bebyggelsen innenfor det enkelte kvartal kan tas i bruk må tilstøtende gater, torg, plasser og parker være opparbeidet (jf. avsnittet om gjennomføring under).

Det forutsettes at parkeringshuset over Jørgen Kanitzgate er revet eller sikret revet før arbeidet med oppføring av ny bebyggelse innenfor planområdet kan påbegynnes.

Adkomst til det ny parkeringsanlegget under Sandvika sentrum øst fra Elias Smiths vei og Engervannsveien via Løkketangen fra Aamodtbakken etableres ved utbygging av Andenæskvartalet .

Ved utbygging av Kreditkassekvartalet etableres det en ny midlertidig adkomst til dette parkeringsanlegget fra Jørgen Kanitz gate. Alle parkeringsanleggene vil etterhvert knyttes sammen. Når E 18 får ny trase forbi Sandvika og ny Sandviksvei bygges, vil en ny hovedadkomst til garasjeanlegget og byen bli etablert fra ny Sandviksvei ved rådhusparken.

Gjennomføring

Utbyggingsavtaler

«Veiledende prinsipplan for offentlig rom» er utarbeidet og presentert tidligere. Planen er godkjent av de tre største grunneierne og Bærum kommune. Den omfatter alle gater, plasser, torg, parker og teknisk infrastruktur innenfor reguleringsområdet. Premissene for gateutformingen er «shared space», dvs hyggelige og miljøvennlige byrom med høy teknisk og estetisk kvalitet, primært for gående, men med muligheter for sykling og bilkjøring.

Gater, plasser, torg, parker og teknisk infrastruktur, som er direkte knyttet til utbyggingsområdene, vil inngå i grunnlaget for utbyggingsavtale. Bærum kommunes bidrag er blant annet opprustning av elvebredden og senere utvikling av arealene ned mot sjøen – når fremtidige Sandviksvei ved regulering av ny E18 er avklart.

Den veiledene prinsipplanen kjennetegnes av strategi og hovedgrep som vil;

- bedre kontakten fra sentrum ned til Sandvikselva og aktivisere elvebredden
- forsterke(framtidig) hovedakse (Jørgen Kanitz gate) og skape aktive fasader på gateplan
- redusere ulempene med Sandviksveien/E18 (når den kommer) ved å sikre god adkomst til Kadettangen og fjorden
- styrke kollektivknutepunktet med oppgradering av stasjonen og tilliggende arealer med parkeringshus/sykelhotell og gode plassrom/oppholdsarealer
- unngå midlertidige løsninger/omlegginger av infrastruktur

I hovedtrekk er det lagt opp til at de tre grunneierne bistår med utbygging av følgende offentlige rom:

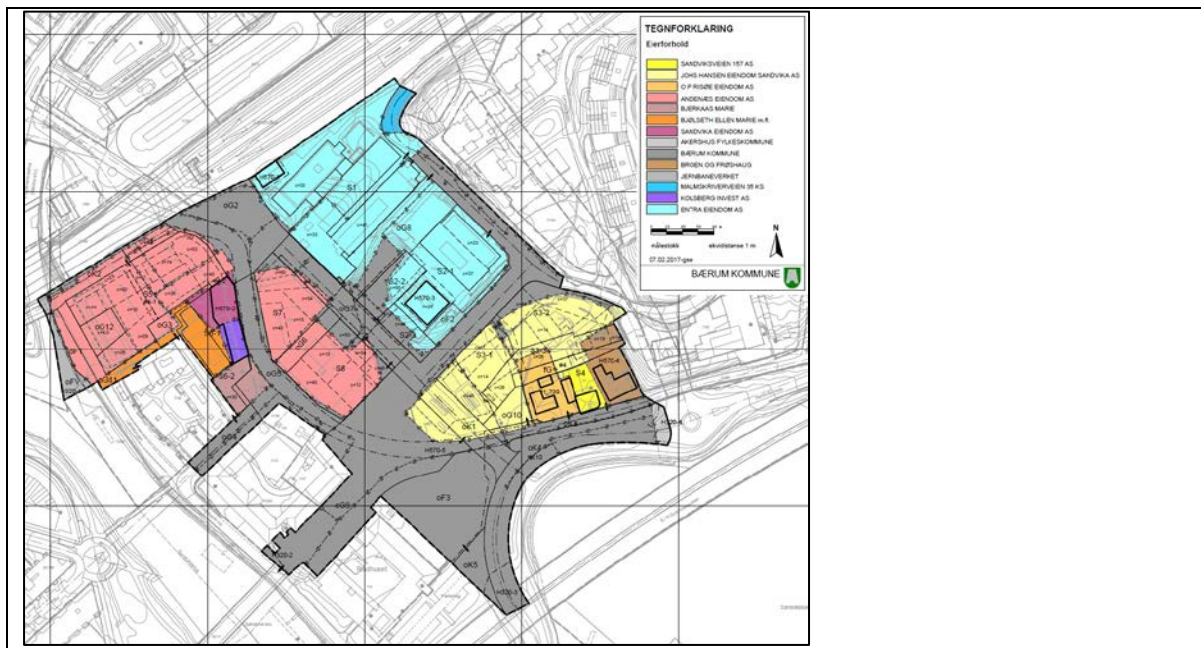
- Ved utbygging av Åmotgården (Andenæs) gjennomføres følgende områder: Åmotbakken og evt del av Otto Sverdrups plass.
- Ved utbygging av Helgerudgården og Kreditkassegården (Andenæs) gjennomføres følgende områder: Jørgen Kanitzgate, Rådmann Halmrastvei, del av Otto Sverdrups plass, Kinoveien, samt utbygging av parkering under Jørgen Kanitzgt/Otto Sverdrups plass. Parkering under Jørgen Kanitzgt/Otto Sverdrups plass er avgjørende for å få til gode og miljøvennlige løsninger på gateplan. For å kunne realisere dette på en praktisk og økonomisk forsvarlig måte må dette bygges ut som en del av Andenæs' sin utbygging. Dette begrunnes også med at parkering under Jørgen Kanitzgt vil inneholde tekniske føringsveier for de nye byggene, dvs. at Andenæs er avhengig av at dette bygges samtidig.

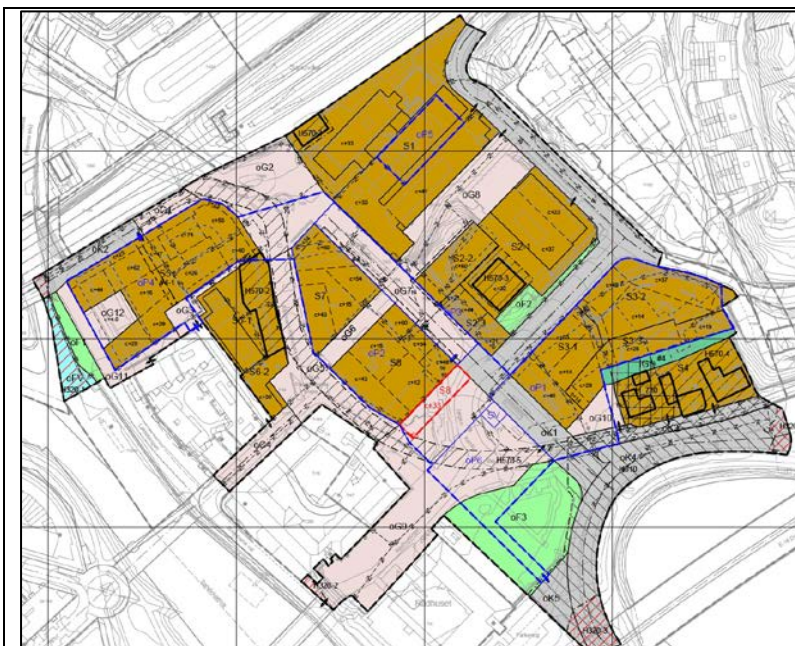
- Ved utbygging av Finstadkvartalet (Johs Hansen) gjennomføres følgende områder: Anton Walles vei, deler av Rådhusplassen og utvidelse av parkeringen under Jørgen Kanitzgate, samt tilknyttede tekniske anlegg.
- Ved utbygging på Tinghustomta (Entra) gjennomføres følgende områder : Hovedadkomst/trapp opp fra Jørgen Kanitzgate til Malmskriverveien («Spansketrappen»).

Det tas sikte på å inngå egne utbyggingsavtaler med hver av grunneierne som sikrer gjennomføring av tilknyttede offentlig rom og nødvendige tekniske anlegg iht. dette. Innledende forhandlinger er bli avholdt våren 2017.

Behov for eierskifte

I arbeidet med områdereguleringen for Sandvika sentrum øst har det vært fokusert på at planen må være gjennomførbar. Reguleringsplanen foreslår en kvartalsstruktur som ikke helt samsvarer med dagens tomtegrenser. Dette innebærer at reguleringsplanen må sees i sammenheng med utbyggingsavtaler og avtaler som sikrer en fornuftig eierstruktur. Reguleringsplanen som fastsetter utbyggingsomfang og byggehøyder, må suppleres med utbyggingsavtaler og avtaler som muliggjør arealtilpasninger og grensejusteringer.





Eiendomskart til venstre, plankart med kvartalsinndeling til høyre

Rådmannen har lagt til grunn at fornyelsen av denne delen av Sandvika er helt avhengig av grunneierens vilje til å gjennomføre reguleringsplanen og sette igang utbygging. Alle grunneierne har vektlagt at dette fordrer at reguleringsplanen gir tilstrekkelig rom for ny bebyggelse, at det blir enighet om en utbyggingsavtale som oppfattes å gi forutsigbar og rettferdig fordeling av kostnadene til opparbeiding av offentlig infrastruktur så som vei, vann og kloakk, gategrunn og torg. Sist, men ikke minst, må det være vilje til å foreta de arealskiftene som er nødvendige for planens gjennomføring. Drøftinger om alle disse forholdene, har vært krevende og tatt tid. Dette er en av flere grunner til at fremleggelse av reguleringsplanen har blitt utsatt.

Rådmannen oppfatter at det reguleringsforslaget som nå legges frem, gir grunnlag for en god og fremtidsrettet utvikling av Sandvika sentrum øst og gir de rammene som skal til for å sikre gjennomføring. Grunneierne synes å være enig i dette.

Gjennom arbeidet med den veiledende prinsipplanen for offentlig rom er det i hovedtrekk enighet om omfang, kvalitet og kostnadsbilde for opprusting av byrommene. Dette danner igjen et godt grunnlag for å kunne bli enige om formelle utbyggingsavtaler knyttet til igangsetting av de enkelte utbyggingsprosjekter (rammetillatelse).

Reguleringsplanen utløser behov for justering av eiendomsgrensene på flere steder, til sammen gjelder dette 46 tomtearealer. Tomtearealene skal skifte eier, og Bærum kommune er enten kjøper eller selger av hvert enkelt av disse tomtearealene. Prinsippene for- og fordelingen av alle disse arealskiftene, synes også å ha tilslutning fra de berørte partene.

Kjøper/selger av de fleste tomtearealene gir seg selv ut fra dagens eierstruktur. Alt kjøp og salg av kommunal grunn er underlagt strenge regler mht. verdsetting og prosess.

I spørsmålet om verdsetting, må kommunen bygge på gjeldende regelverk og aksepterte prinsipper om verdsetting som sikrer at kommunen ikke bryter reglene om statsstøtte mm. Dette er ufravikelige krav.

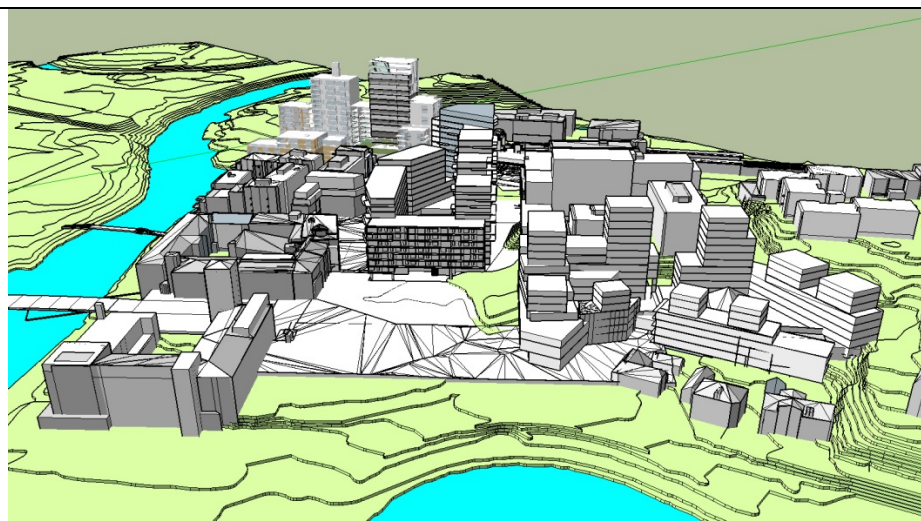
I samtaler med grunneierne har rådmannen bedt om synspunkter på arealer de mener det er avgjørende å få kjøpt for å kunne realisere sine respektive utbyggingsprosjekter.

Det er så langt ikke inngått noen avtaler om kjøp eller salg av kommunale eiendommer.

Utover de rettslige krav knyttet til salg av offentlig grunn, vil rådmannen vektlegge at eventuelle salg må bidra til rask realisering av områdereguleringen for Sandvika øst.

Rådmannen vil anbefale at dette gjøres gjeldende for videre avgjørelser om hvem en ønsker å forhandle med. I det ligger at en ønsker å bruke salg av kommunal grunn strategisk for å oppnå gjennomføring av planen og å kunne stille vilkår som kommunen ikke entydig kan stille gjennom regulering. Det vil bl.a. være aktuelt å stille krav til kjøper om at utbyggingen blir gjennomført innen rimelig tid og i en bestemt rekkefølge.

Rådmannen oppfatter at det er en krevende, men konstruktiv dialog med de aktuelle grunneierne om dette. Det oppfattes at det er et generelt ønske om å fortsette dialogen med sikte på, gjennom forhandlinger og avtaler, å etablere en eiendomsstruktur som fremmer en positiv og fremtidsrettet byutviklingen. Samtaler og etter hvert formelle forhandlinger vil skje parallelt med sluttbehandling av reguleringsplanen og må formelt være på plass når det søkes om rammetillatelse for det enkelte bygg/kvartal. Det legges til grunn at et eventuelt forhandlingsresultat knyttet til kjøp og salg av arealer, legges frem for formannskapet til godkjenning.



«Nye» gamle Sandvika sentrum øst med rådhuset til venstre og Malmskriverkvartalet til høyre.

Rådmannens anbefaling

Rådmannen anbefaler at områdereguleringen for Sandvika sentrum øst vedtas.