



Dato: 14.02.2017 Arkivkode: N - 515, HistSak - 11/7431, PLANID - 2011005 Bilag nr: Arkivsak ID: 15/65294 J.post ID: 15/130640  
Saksbehandler: Terttu Kalland  
Saksansvarlig: Jannike Hovland

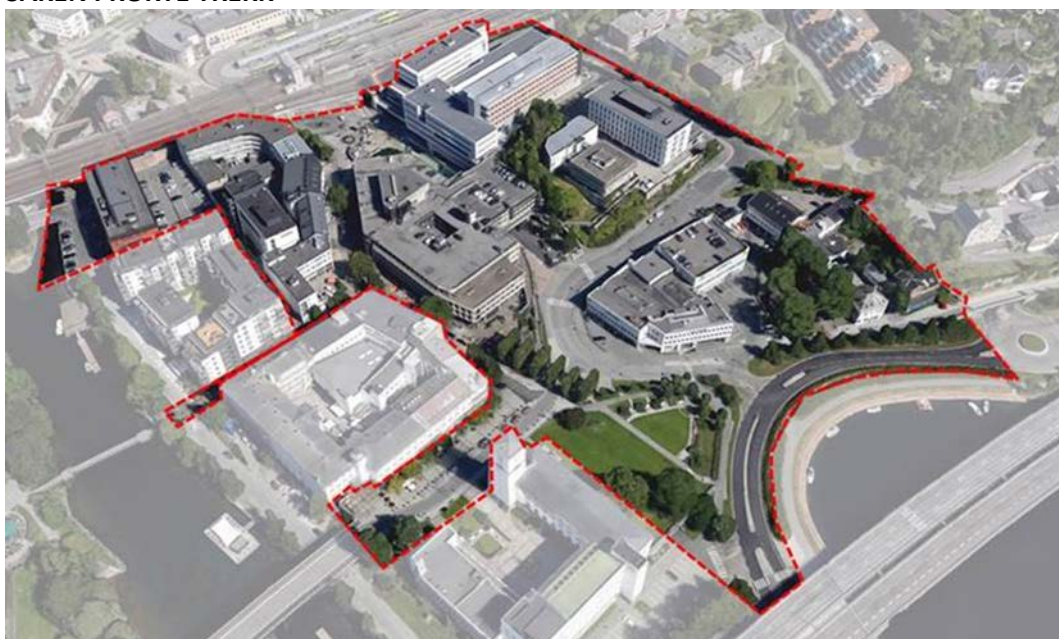
Behandlingsutvalg	Møtedato	Politisk saksnr.
Planutvalget	16.03.2017	
Formannskapet		
Kommunestyret		

## SANDVIKA OMRÅDEREGULERING - 2. GANGS BEHANDLING

### Rådmannens forslag til vedtak:

Forslag til områderegulering for Sandvika sentrum øst, planID 2011005, plankart dokument 3136744 og bestemmelser, dokument 2689474, vedtas, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

### SAKEN I KORTE TREKK



## **Hensikt**

Hensikten med planen er å legge til rette for en fremtidsrettet utvikling av "gamle" Sandvika som møteplass for befolkningen i Bærum og de de østre deler av Asker. Tilbudet i byen skal holde tritt med den forventede befolkningsøkningen i regionen. Gater, torg, parker og plasser skal være attraktive for ferdsel, opphold og opplevelse. Bebyggelsen skal være bymessig og variert med et rikt utvalg av forretninger, bevertingsteder, offentlig og privat tjenesteyting, kulturopplevelser, kontorer og boliger.

## **Forutsetninger**

Planen forutsetter rivning og oppføring ny bebyggelse i fire sentrale kvartaler i gamle Sandvika, - Andenæskvartalet (Andenesgården og Aamodtgården), Helgerudkvartalet (Helgerudgården og Kredittkassegården), Tinghuskvartalet og Finstadkvartalet.

Andenæskvartalet og Helgerudkvartalet eies av Andenæs Eiendom as, Finstadkvartalet eies av Johs Hansen as og Tinghuskvartalet eies av Entra. Kommunen eier gategrunn, som slik forslaget er utformet, griper inn i de enkelte kvartaler. Dessuten eier gårdeierne arealer som er foreslått som gategrunn, torg og plasser. Gjennomføringen er derfor avhengig av overdragelse av «tomtebiter» mellom kommunen og de tre nevnte grunneierne.

## **Arealbruk**

Til sammen åpner planforslaget for en tredobling av dagens bygningsmasse. Dette innebærer i minst 45.000m<sup>2</sup> med publikumsrettet virksomhet, offentlig og privat tjenesteyting og kontor. I tillegg ligger det til rette for i størrelsesorden 600 til 800 boliger med et samlet bruksareal på inntil 65.000m<sup>2</sup> med hovedvekt på småleiligheter (2- og 3-roms).

## **Byliv**

I første etasje, med inngang direkte fra gateplan, forutsettes det etablert publikumsrettet virksomheter, som forretninger og bevertning. For øvrig legges det opp til funksjonsblanding fra annen etasje og oppover for å skape en levende by også på kveldstid. Videre oppover i etasjene er det forutsatt boliger.

Boligenes primære kvalitet vil være den sentrale beliggenheten, med nærhet til offentlig kommunikasjon, offentlig - og privat service, kulturtilbud og rekreasjonsområder. Sol i den enkelte leilighet og på private utearealer er vektlagt ved valg av høyder og struktur. Behov for uteareal på bakkenivå dekkes av byens gater, torg, plasser og parker. Arealene mot Sandvikselva er spesielt viktige. Kommunen bidrar derfor med opprusting av elvebredden fra Rigmor brygga til Kinoveien med planlagt ferdigstilling ved årsskiftet 2018/ 2019.

For å skape en levende og attraktiv by full av tilbud og opplevelser underdeles kvartalene med gangstrøk. Jørgen Kanitz gate åpnes mellom Jernbanen og sjøen. Bygulvet etableres uten hindringer. Det siste er avgjørende for å muliggjøre en fleksibel bruk av bygulvet over tid. Det vil da kunne fungere både for gående, syklende og kjørende. På sikt er målet et mest mulig bilfritt sentrum, men det vil alltid være behov for noe nyttekjøring.

## **Kulturminner**

Videre er synliggjøring av elementer fra gamle Sandvika vektlagt, det gamle Tinghuset, den verneverdige bebyggelsen i gågata og i Malmskriverkvartalet, traseen for Gamle Drammensvei og forholdet til Rådhuset og Brambanigården.

## **Byggehøyder**

Inn mot Jernbanen og på begge sider av Jørgen Kanitzgate åpnes det for to høyhus på henholdsvis ca. 15 og 19 etasjer mot Jernbanen, høyest mot Otto Sverdrups plass og ca. 15 etasjer i Tinghus –

og Helgerudkvartalene inn mot Otto Sverdrups plass og Jørgen Kanitz gate. Høyden på bebyggelsen spiller opp mot de grønne åsene som omgir Sandvika. Åpenheten langs Sandvikselva og mot fjorden og kvaliteten på gater og byrom er vektlagt ved plassering og utforming av høyhusene og den øvrige bebyggelsen. Det samme gjelder hensynet til nabobebyggelsen i –og rundt Sandvika. Plassering av balkonger, utkraging av bebyggelsen og høydevariasjon er vurdert spesielt for å sikre gode uterom og estetiske kvaliteter i det offentlige rom

### **Parkering**

Parkering skjer under bebyggelsen med innkjøring både fra Engervannsveien/Elias Smiths vei via Løkketangen og Aamotbakken og fra Sandviksveien via Anthon Walles vei og Jørgen Kanitz gate. Når traseen for ny E18 er planmessig avklart vil innkjøring i parkeringshuset kunne skje fra Sandviksveien og rett inn i et parkeringsanlegg under rådhuset og Finstadkvartalet.

Det er forutsatt en restriktiv parkeringsnorm i tråd med føringene i kommuneplanen og ambisjonen om å være en miljøklok kommune. Allment tilgjengelige parkeringsplasser er prioritert framfor reserverte plasser for arbeidstakere og beboere. Det forutsettes en felles parkeringspolitikk for å sikre en god utnyttelse av de tilgjengelige parkeringsplassene.

### **Klima og miljø**

Sandvika sentrum skal utvikles som en miljø- og klimavennlig by. Miljømålene som er fastsatt i programmet knytter seg til fem hovedsatsningsområder, massehåndtering, mobilitet, energi, overvannshåndtering og materialvalg og avfall. Det er spesielt viktig å sikre en miljømessig forsvarlig riving av den eksisterende bygningsmassen.

### **Veiledende prinsipplan for offentlige rom**

Som grunnlag for krav til kvalitet og standard på – og beregning av kostnader for fellestiltak, som gater, torg, plasser, parker, overvann og vann og avløp er det utarbeidet en veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR). Denne danner igjen grunnlaget for utbyggingsavtaler som sikrer at utbyggerne bidrar forholdsmessig til nødvendige fellestiltak.

### **To etapper, før og etter ny E18.**

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 at ny E18 forbi Sandvika er avklart i reguleringsplan.

Første etappe omfatter Andenæskvartalet, Helgerudkvartalet og Tinghuskvartalet med tilstøtende gater, torg, plasser og parker. For disse kvartalene kan det bygges på grunnlag av vedtatt områderegulering.

Utbygging av Finstadkvartalet må derimot avvete den planmessige avklaringen av E18 og sjøfronten. Dette henger sammen med at arealbruken i kvartalet er endret fra kontor til bolig etter det offentlige ettersynet etter ønske fra gårdeier Johs. Hansen. Med boliger vil støybelastningen fra nåværende E18 ikke gi tilfredsstillende støyforhold.

### **Publikumsattraksjon ved rådhuset**

Mellom rådhuset og Finstadkvartalet var det forutsatt oppført en kulturell publikumsattraksjon av regional, gjerne nasjonal interesse. Denne var skissert som en ide ved første gangs behandling av planforslaget. Riksantikvaren fremmet imidlertid ved høringen innsigelse til denne pga. forholdet til Rådhuset, synliggjøring av traseen for Gamle Drammens vei og forholdet til den fredede Malmskrivergården. Siden attraksjonens innhold, beliggenhet, størrelse og utforming ikke er avklart anbefaler rådmannen derfor at den tas ut av planforslaget i denne omgang.

### **Tilbakeblikk på prosessen**

Bestrebelsene på å få fram et planforslag for Sandvika sentrum øst har pågått over lang tid. Kommunedelplanen for Sandvika ble etter en omfattende prosess vedtatt i 2010. Planprogrammet for Sandvika sentrum øst ble vedtatt i mars 2012. Det ble gjennomført et parallelloppdrag for revitalisering og utvikling av stasjonsområdet og sentrum øst på høsten samme år. Dette parallelloppdraget la grunnlaget for vurdering av volumer og høyder som gjorde det interessant for grunneierne å gå i gang med sine arkitekter med sikte på å rive og bygge nytt i sine respektive kvartaler.

Planutvalget la så to alternative forslag ut til offentlig ettersyn i januar 2014, et alternativ som avspeilet grunneiers ønsker, og et alternativ, med noe lavere maksimale høyder og utnyttelse, som rådmannen anbefalte.

Høringen resulterte i innsigelser fra overordnet myndighet når det gjaldt parkeringsdekning, som de mente var for høy, høyder på - og utformingen av bebyggelsen i Finstadkvartalet sett i forhold til den fredede Malmskrivergården og Rådhuset og manglende redegjørelse for tiltak med hensyn til flom og springflo.

Naboene til Tinghuskvartalet protesterte på de økte byggehøydene som endret deres utsiktsforhold (sameiet Agneslund) og solforhold (Victoriagården). For øvrig var det ikke vesentlige innvendinger til planforslaget.

### **Dialog**

De tre siste årene har kommunen hatt en løpende dialog med de tre store grunneierne for å muliggjøre en realisering av planen. Samtidig er planforslaget bearbeidet slik at innsigelsene fra overordnede myndigheter er frafalt. Videre er det gjennomført en begrenset høring som en følge av at høydene i Tinghuskvartalet og Finstadkvartalet er justert.

### **Behov for avtaler**

Grunnlaget - og prinsippene for inngåelse av avtaler om tomteavståelse og tomtekjøp mellom grunneierne og kommunen og finansielle bidrag til gjennomføring av fellestiltak er i ferd med å falle på plass. Det som gjenstår er inngåelse av konkrete avtaler med den enkelte grunneier. Avtaler forutsettes inngått før det kan gis rammetillatelse for det enkelte bygg innenfor det enkelte kvartal.

### **Avhengigheter mht. bygging**

I fase 1, før ny E18 er avklart, vil Tinghuskvartalet, Helgerudkvartalet og Andenæskvartalet med tilstøtende byrom kunne bygges ut. Før første bygg kan reise seg skal parkeringshuset over Jørgen Kanitz gate rives. Dette muliggjør at de tre kvartalene kan bygges ut uavhengig av hverandre.

Finstadkvartalet og publikumsattraksjonen ved rådhuset må imidlertid detaljreguleres før utbygging. En slik regulering bør ses i sammenheng med reguleringen av sjøfronten og E18. I VPOR er Sandviksveien foreslått lagt i kulvert for å skape en direkte sammenheng mellom Sandvika sentrum øst og fjorden. Dette er forhold som også må utredes nærmere.

### **Behov for barneskole**

Utbyggingen av boligene krever skole- og barnehageplasser. Barneskolekapasiteten er mest kritisk. Det er fortsatt noe ledig kapasitet på Jong. I henhold til kommunens langsiktige drifts- og investeringsplan er ny skole i Sandvika på plass i 2024.

### **Behov for rask realisering**

Det er avgjørende med en rask revitalisering av Sandvika sentrum øst for utviklingen av aksene Sandvika til Vøyenenga, inkludert Franzefoss. I perioden fram til 2035 (jf. forslag til kommuneplan 2017-35) er 30% av boligveksten forutsatt å skje i dette området.

Gårdeierne ønsker å bidra med utvikling av sine eiendommer samtidig som de står klar til å yte bidrag til fellestiltak som gater, torg, plasser, parker og teknisk infrastruktur.

Med dette anbefaler rådmannen at planen vedtas.

---

Vedlegg:

Redegjørelse Sandvika 12.02.2017 (L)(4450377)	3465675
Plankart 2. gangs behandling - Sandvika sentrum øst	3136744
Bestemmelser 2. gangs behandling - 1565294 Sandvika sentrum- områderegulering (L)(4448446)	3465716
Innkomne merknader til offentlig ettersyn med rådmanenns kommentarer (L)(4439421)	3465717