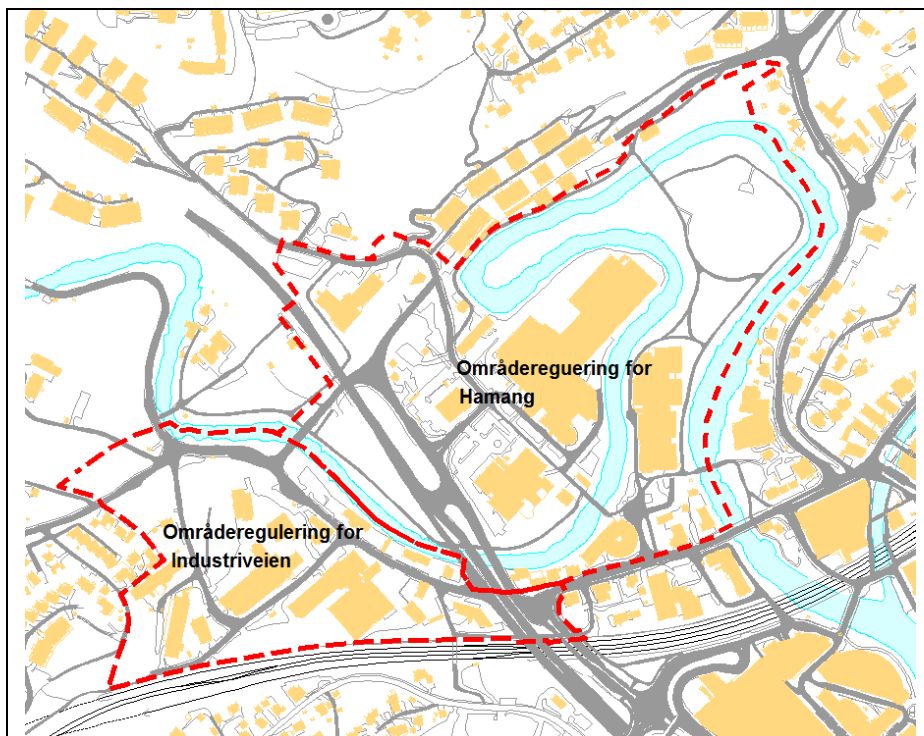




Dato: 16.01.2014 Arkivkode: N-515,
PLANID-2012026 Bilag nr: Arkivsak ID: 09/36364 J.post ID: 13/181988
Saksbehandler: Kari Hjermann

Tidligere behandlinger	Møtedato	Saksnr.
Planutvalget	13.6.2013	127/13

**HAMANG - OMRÅDEREGULERING, INDUSTRIVEIEN
OMRÅDEREGULERING - ENDELIG FASTSETTING AV PLANPROGRAM**



VIKTIGE PUNKTER I SAKEN:

- Hensikten med planprogrammet er å redegjøre for formål med planarbeidet, planprosessen, medvirkning og behov for delutredninger.
- Planprogrammet ble behandlet av plan- og miljøutvalget 13.6.2013 og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn. Det kom inn 15 merknader. Ingen av høringsinstansene har merknader som medfører vesentlige endringer av planprogrammet.
- Planprogrammet fremmes med dette for plan- og miljøutvalget for ev. endelig fastsettelse i tråd med plan- og bygningsloven § 12-9.
- Rådmannen anbefaler at planprogrammet blir vedtatt.

Forslag til vedtak:

Planprogram for områderegulering for Hamang og områderegulering for Industriveien, dokument 2218040, fastsettes, jf. plan- og bygningsloven § 12-9.

Erik Kjeldstadli
rådmann

Arthur Wøhni

Vedlegg:

Planprogram jan2014.doc	2218040
Fylkesmannen i Oslo og Akershus - uttalelse	2125129
Sandvika vel - merknad	2123788
Hamang Næringscenter AS m.fl. - merknader	2125084
Forvaltningsenheten - uttalelse til planprogram - Hamang - områderegulering	2171043
Natur og Idrett - uttalelse	2218089
FutureBuilt - merknad	2218055
Illustrasjon	2133683
Illustrasjon 2	2133684
Reguleringsplanforslag fra Sandvikselvens bolig- og næringspark	2133681
Illustrasjonsbebyggelse til reguleringsplanforslaget fra Sandvikselvens nærings- og boligpark-16	2133682
Statens vegvesensreguleringsplan for Industriveien	2133697
E-post	2133698
E-post	2133680
Situasjonsplan	2125085
Vestre Bærum Sportsfiskere - merknader - Industriveien og Hamang - områderegulering	2020828
Statens vegvesen - uttalelse	2124848
E-post	2126798
Fortum fjernvarme AS - merknader - Hamang - områderegulering	2127203
E-postmelding	1816992
Illustrasjoner	1816994

Jan-Fredrik Larsen - merknad	2135704
E-post	2135703
Akershus fylkeskommune - uttalelse	2128099
Norsk Maritimt Museum - uttalelse	2128100
Jan-Fredrik Larsen - merknader - Industriveien - områderegulering	2127278
Fortum fjernvarme AS - merknader - Industriveien - områderegulering	2127211
Planprogram - uttalelse fra barnehagekontoret i Bærum	2218688

Henvisning til ytterligere informasjon:	Se www.baerum.kommune.no , postlister og dokumenter:
H1 – Kommunedelplan for Sandvika	Saksnummer: J.postID:10/155656, dokument 1038060
H2 – Behandling av planprogram for områdereg. for Hamang og områdereg. for Industriveien	Saksnummer: J.postID: 13/85914

Behandlingen i møtet

Barnas representant Roger Jensen – Innspill (som følger saken):

Barn og unge.

Barn og unges interesser og deltakelse vies spesiell oppmerksomhet i planarbeidet.

En senterutvikling innehar spesielle utfordringer med tanke på denne gruppen.

Barn og unge skaper liv i byen og det er viktig å planlegge for deres aktivitet og trivsel, jmf. vedtatt Kommuneplan.

Samtidig må det fokuseres på tiltak som virker kriminalforebyggende og trygghetsskapende. Herunder også trafiksikkerhet.

Det bør planlegges for treffpunkter hvor flere generasjoner naturlig oppholder seg til samme tid, gjennom store deler av døgnet. Et ungdomstilbud som eksempelvis Bekkestua

arena, eller skate og BMX området i Malmø bør vurderes/planlegges, gjerne i et samarbeid med frivillig sektor som kan benytte stedet som base for arbeid med fokus på barn og unge. (For eksempel Natteravner).

I planarbeid bør Barn og unges representanter i Ungdommens kommunestyre, Elevenes fellesutvalg, nærliggende ungdomsklubber og skoler, bes om innspill.

Det foreslås nedsatt en gruppe bestående av SLT koordinator, utekontakt, politiet, folkehelsekoordinator, ungdomstjenesten m.fl. som bes komme med innspill til tiltak for å sikre en positiv utvikling av områdene.

Fellesforslag fra Ap, H, V fremmet av Odd Willy Lørstad *som følger saken uten votering:*

1. Det skal tilrettelegges for en optimal bymessig boligutbygging med næringsvirksomhet tilpasset områdets daglige behov for tjenester og fritidsaktiviteter.
2. KDP for Hamang antyder i dag en fordeling mellom næring og boliger 50/50. Dette forholdstallet må vurderes til fordel for flere boliger.

Felles tilleggsforslag fra H, V, Ap fremmet av Ole Kristian Udnes:

Høyspentledningene gjennom Hamang og Industriveien forutsettes lagt i grunnen samtidig med utbyggingen av disse nye bydelene i Sandvika.

Votering:

Rådmannens forslag ble enstemmig vedtatt.

Fellesforslaget ble enstemmig vedtatt.

PLAN-041/14 - 13.02.2014 /Vedtak:

1. Planprogram for områderegulering for Hamang og områderegulering for Industriveien, dokument 2218040, fastsettes, jf. plan- og bygningsloven § 12-9.
2. Høyspentledningene gjennom Hamang og Industriveien forutsettes lagt i grunnen samtidig med utbyggingen av disse nye bydelene i Sandvika.

RÅDMANNENS REDEGJØRELSE

Innhold

1	Bakgrunn	5
2	Planstatus og rammebetingelser	5
3	Planområdet	7
4	Planprogrammet	7
5	Merknader til planprogrammet	7
6	Rådmannens vurderinger	16
7	Rådmannens konklusjon og anbefaling	17

Planprogrammet er i sin helhet vedlagt, jf. Dokument 2218040.

1 Bakgrunn

1.1 Sakens forhistorie

Kommunedelplan (KDP) for Sandvika, vedtatt 24.10.2010 har krav om områderegulering for Hamang og områderegulering for Industriveien. E 16, som går gjennom området i dag, vil bli lagt i tunnel under området, planlagt fullført i 2019. Dette er bakgrunnen for at rådmannen har initiert planarbeidet.

Det er laget felles planprogram for begge områdereguleringsplanene.

Saksgang hittil

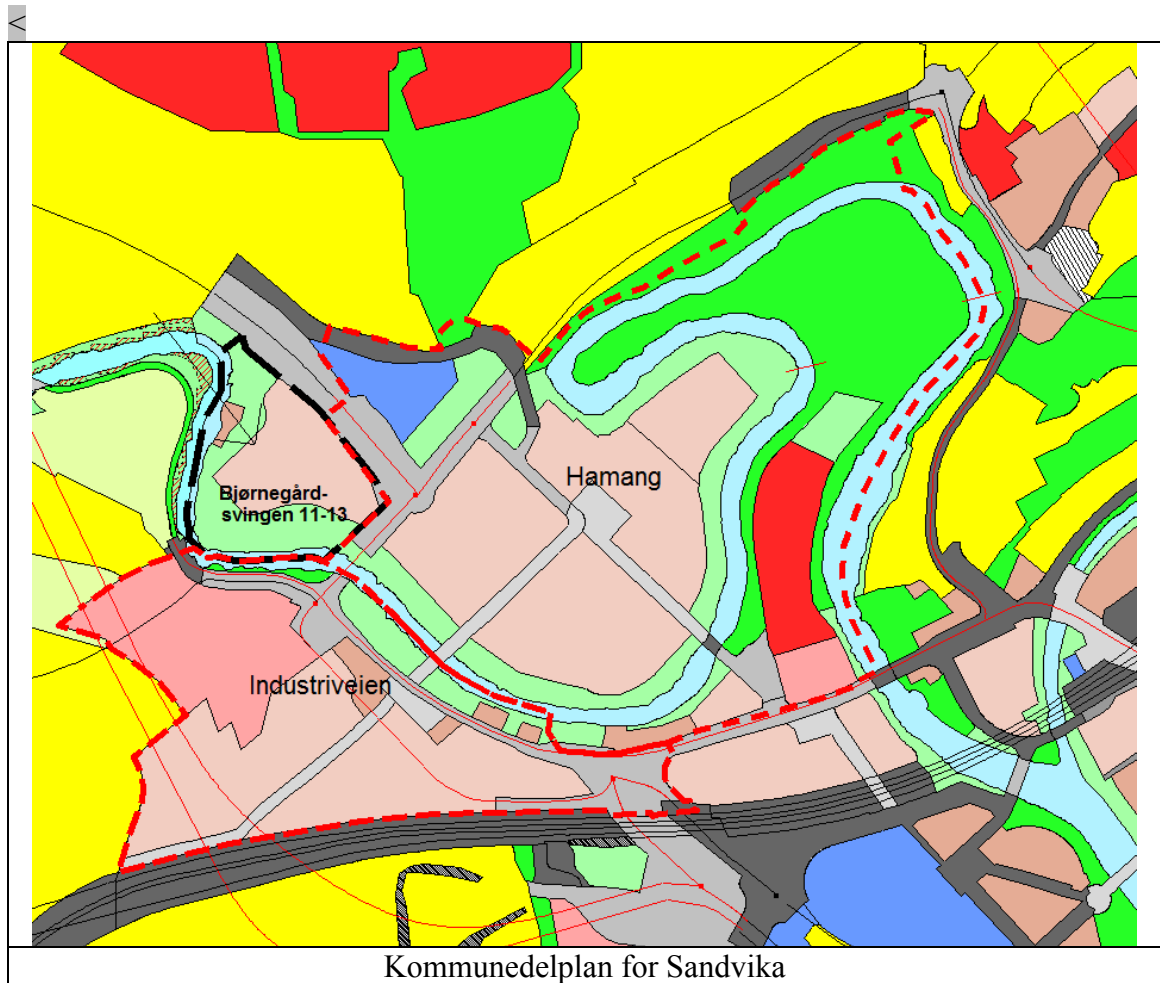
	Vedtak	J.post ID
KDP for Sandvika, PlanID 200401	27.10.2010	10/155656, dokument 1038060
Behandling av planprogram for områdereg. for Hamang og områdereg. for Industriveien	13.6.2013	13/85914

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede føringer

Se planprogrammet kap. 1.5 Premisser for planarbeidet.

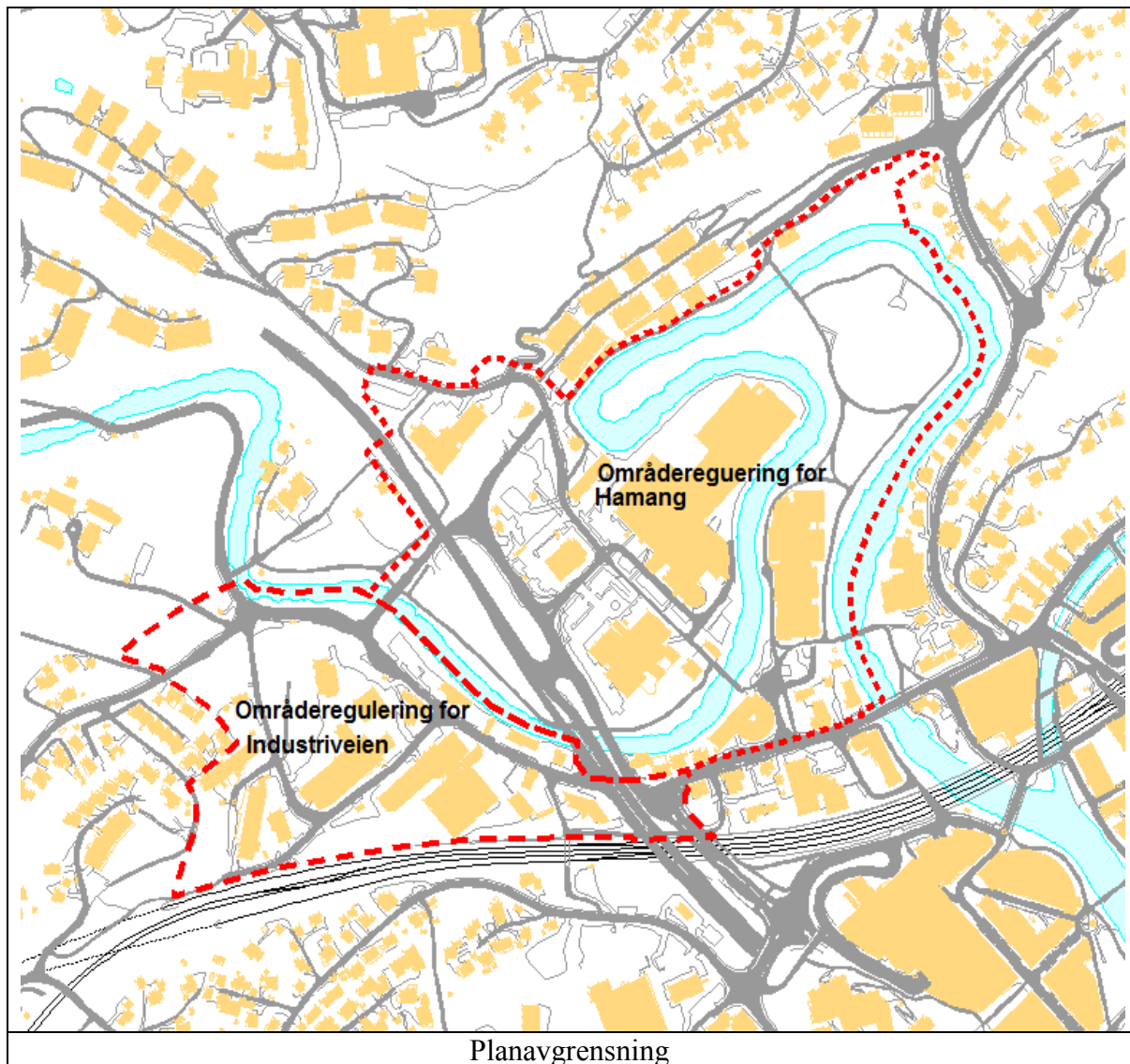
2.2 Gjeldende kommuneplan/kommunedelplan og øvrig planarbeid i området



Kommunedelplan for Sandvika, vedtatt 27.10.2010.
Plan under arbeid: Bjørnegårdsvingen 11-13, detaljregulering under arbeid.
Plan nr. 2009026

Omtale av KDP, jr. planprogrammet kap. 1.7.4.

3 Planområdet



Planprogrammet gjelder for to planområder: Områderegulering for Hamang og områderegulering for Industriveien. I forbindelse med planarbeidet er det behov for delutredninger av temaer som det er naturlig å utføre innenfor et større geografisk område. Det vil derfor bli laget delutredninger som i hovedsak vil omfatte begge planområdene.

4 Planprogrammet

Planprogrammet redegjør for formål med planarbeidet, planprosess, medvirkning, framdriftsplan og behov for delutredninger.

5 Merknader til planprogrammet

Sammendrag av merknadene:

- Planavgrensning: Det er forslag om å utvide planavgrensningen slik at elva m/elvebredder kan sees under ett. Rådmannen har tatt merknaden delvis til følge, unntaket er i østre del av planområdet der arealsituasjonen avklart i reguleringsplaner. I tillegg er planavgrensningen endret i nord, et område på nordsida av Slepndveien, avsatt til «framtidig offentlig bebyggelse» i KDP, er tatt med siden skoletomt er en viktig utredningsoppgave i dette planarbeidet.

Plangrensen er også utvidet i nord-øst v/Hamangskogen pga. ønske om å legge om gang-/sykkelveien som i dag går vest for Hamangskogen 60.

- Arealbruk: Blandet arealbruk ble fremhevet som positivt, men det ble også trukket frem at boligandelen bør økes i forhold til det som ble anvist i KDP.
- Tetthet: Enkelte mente at området er egnet for høy utnyttning, blant annet pga. områdets sentrale beliggenhet.
- Andre høringsinstanser mener området ikke bør ha for store høyder, bl.a. for å unngå mørke og skyggefulle grøntområder.
- Infrastruktur: Behov for idrettsanlegg/nærmiljøanlegg, barnehage.
- Trafikk: Flere mener det er viktig med lav parkeringsdekning i området og det er flere positive reaksjoner på prioriteringen av gang-/sykkelveier. Samtidig er det høringsinstanser som mener det er viktig å ta hensyn til næringslivet og sørge for god tilgjengelighet.
- Flere merknader som omhandler mer detaljer innenfor planområdet. Disse vil bli tatt inn i forbindelse med arbeidet med delutredningene og ved utarbeidelse av selve reguleringsplanene.

5.1 Offentlige myndigheter

Fylkeskommunen i Oslo og Akershus, Sentraladm.

Konklusjon: Fylkeskommunen mener det er et godt planprogram som legger opp til videre utredninger som dekker de regionale interessene.

Automatisk fredede kulturminner: Ingen kjente aut. fredede kulturminner i området. 20-30 meter fra reguleringsgrense ligger en gravhaug (gbnr. 50/343) og ny bebyggelse bør ta hensyn til dette mht. høyder. Et ubebygde areal (dyrka mark) ligger nær gravhaugen og dette gjør at fylkeskommunen vil kreve arkeologisk registrering (kulturminneloven § 9).

Nyere tids kulturminner: Viktige kulturminner er:

Gamle Drammensvei, nå: Industriveien og Elias Smiths vei.

Hamang papirfabrikk, fabrikkbygning, samt flere mindre bygninger innenfor planområdet (alle med i KDP for Sandvika, temakart: Kulturminnevern).

Fabrikken Tomten

Småhus- og verkstedsmiljøer, Elias Smiths vei og Industriveien

Pinsekirken

Også noen kulturminner utenfor planområdet («Sykkelsmedbrua»)

Fabrikkbygningene er en viktig del av Sandvikas industrihistorie. I Bærum - og fylket for øvrig - er det få slike godt bevarte steder igjen. Papirfabrikken er unik, og bygningene knyttet til denne må sees i en sammenheng. Bygningstilbyråene langs Elias Smiths vei og Industriveien representerer typisk småhusbebyggelse, i mindre tettsteder fra begynnelsen av 1900-tallet, som hadde bolig, forretning og/eller verksted under samme tak eller eiendom. Disse bygningene forholder seg til gateløpet.

Fylkeskommunen mener det i hovedsak er småhusmiljøene, industrimiljøene og grøntområdene tilknyttet elva som gir området særpreg og identitet. Det oppfordres til å bruke disse som en ressurs når området nå skal utvikles.

Andre regionale interesser: Det bør legges til rette for en bymessig utvikling av området med blanding av bolig, nærings- og servicetilbud, inklusivt kulturliv, møteplasser og rekreasjonsarealer og det bør tilrettelegges for en livstil som gjør det lett å leve miljøvennlig.

Skole: En bør gjøre en ny vurdering av hensikten med en ny skole sentralt lokalisert i Sandvika. Fylkeskommunen mener at planområdet bør i størst mulig grad ha bebyggelse som kan nyte godt av det gode kollektivtilbudet.

Parkering: Det er viktig med begrensning i parkeringsdekning - gjeldende parkeringsbestemmelser i KDP bør vurderes på nytt/innskjerpes.

Barn/unge: Deres interesser bør løftes frem.

Rådmannens kommentar: Gravhaugen ligger på gbnr. 50/343 og dette er utenfor planavgrensningen. Merknadene for øvrig tas til etterretning.

Fylkesmannen i Oslo og Akershus

Miljøvennlig byutvikling med blandet formål på Hamang er positivt. Siden det er så få boliger i Sandvika i dag (3000), er det viktig å tilrettelegge for boligbygging. Det er også positivt å prioritere gang-/sykkelveisystem og sammenhengende grønnforbindelse langs Sandvikselva. Forretningsvirksomhet på Hamang bør kun dekke det lokale behovet. Det bør være en streng maksimumsgrense i parkeringsnormen for området, spesielt for arbeidsplasser. Flateparkering bør unngås.

Sikring av grønnforbindelse på begge sider av Sandvikselva vil være viktig for å gjøre området et attraktivt bo- og arbeidsområde.

Sandvikselva er nasjonalt og regionalt viktig område for visse fuglearter, og er også indre Oslofjords største og viktigste vassdrag for laks og sjøørret. Gyte- og oppvektsområdene må ikke forringes. Rødlistearter og viktige naturtyper må en ta hensyn til og det er store, gamle almetrær ved Pinsekirken (område O3). Det må redegjøres for ev. omdisponering av jordbruksareal i planforslaget og matjordlag fra utbyggingsområde må tas vare på. Og «Flaum og skredfarar», retningslinjer 2/2011 fra NVE må legges til grunn for planforslaget.

Rådmannens kommentar: Fylkesmannens råd og anvisninger vil vi ta med oss når delutredningene og områdereguleringen ev. detaljreguleringen utformes.

Norges vassdrag og energidirektorat (NVE) Region Øst

De fleste typer bygg inngår i sikkerhetsklasse F2, som skal ha sikkerhet i forhold til 200-års flom. Bærum kommune og hydrologisk avd. i NVE holder for tiden på å oppdatere flomhøydene i Sandvikselva og disse bør legges til grunn ved utarbeidelse av områdereguleringen. Planen må redegjøre for hvordan sikkerhet i forhold til flom vil bli ivaretatt og sikringstiltak må reguleres inn mht. areal og krav til utforming.

Iht. PBL 12-6 skal områder som er utsatt for 200-års flom + sikkerhetssone på 0,5 m avmerkes som hensynssone – flomfare og tilknyttede bestemmelser som enten forbyr utbygging eller fastsetter vilkår. Kjellernivå må bygges slik at de tåler å bli satt under vann, spesiell materialbruk og tekniske installasjoner må anlegges flomsikkert. Det bør også etableres beredskap for evakuering av biler m.v. Dette bør inn i bestemmelsene.

Rådmannens kommentar: Merknaden tas til etterretning.

Norsk Maritimt museum

Dersom det blir aktuelt å gjøre inngrep i elva (mudring, graving utfylling, etc.), vil Norsk maritimt museum gjennomføre arkeologiske registreringer under vann. Dette er i tråd med kulturminneloven § 9. Registreringen har til hensikt å avklare hvorvidt inngrepet kan skade et fredet eller vernet kulturminne. Kostnadene skal dekkes av tiltakshaver. 1. utkast av reguleringsplanen ønsker Norsk maritimt museum å få oversendt.

Rådmannens kommentar: Merknaden tas til etterretning.

Statens vegvesen (uttales som fagmyndighet og vegforvaltningsorgan, ikke som grunneier).

Parkering: Reguleringsbestemmelsene bør inneholde et maks. antall parkeringsplasser/en parkeringsnøkkel som regulerer parkeringsdekningen. Dagens parkeringsnorm for Sandvika er ikke streng nok. Jr. også uttalelse til Bærums kommunes parkeringspolitikk, datert 23.8.2013. Det bør tilrettelegges for p-plasser for sykkel i kjeller eller annet sted med enkel atkomst.

Tetthet: Sentral beliggenhet tilsier høy tetthet.

Trafikk: Trafikktallene i KDP for Sandvika må oppdateres og konsekvenser vurderes. De to områdereguleringsplanene bør få ny trafikkanalyse, som bl.a. vurderer adkomst til området.

Trafikkanalysen bør også samordnes med ny E16 og lokalvegsystemet mht. framdrift og rekkefølge for utforming.

Støy: Foreløpig støykartlegging viser at deler av området blir liggende i rød og gul sone. Iht. retningslinjer for støy, T-1442, skal all ny virksomhet støyutredes dersom boliger blir liggende i gul eller rød sone. Støyforholdene vil bli bedre nå E16 legges i tunnel, men det må likevel foretas støyberegninger i hele området. Støyutredningen bør inneholde: Støykartlegging, tiltak mot støy og effekten av disse, bruksformål/plassering og utforming. Faser for utbygging: Dersom det åpnes for en etappevis utbygging av området, må dette reguleres gjennom planens bestemmelser.

Finansiering/opparbeidelse: Omlegging av eksisterende/ny infrastruktur må få en definert og forutsigbar finansiering og ansvar for opparbeidelse må fordeles.

Rådmannens kommentar: Både FM og Statens vegvesen har kommentert at det bør innføres strengere parkeringsrestriksjoner på Hamang enn for Sandvika for øvrig. Hamang er også et Fremtiden byer/FutureBuilt prosjekt noe som taler for at området bør få en strenge p-normer. Merknadene for øvrig tas med vider nå delutredninger utarbeides.

5.2 Interesseorganisasjoner og vel

Vestre Bærum Sportsfiskarlag v/Terje Halvorsen: Laget leier fiskeretten i Sandvikselva tilhørende Hamang Papirfabrikk og disponerer fiskeretten tilhørende Bærum kommune. En bør ta hensyn til fremkommeligheten langs elva og vegetasjonen langs elva bør bli uberørt da denne er viktig for fisk og for å unngå erosjon.

Rådmannens kommentar: Merknaden tas til etterretning og vi vil ta den med oss ved detaljutforming av planen.

Sandvika Vel.

Planavgrensningen bør ikke gå midt i elva, men ta med seg elvebredden på begge sider. Elva har mulighet som transportåre, trolig frem til svingen ved Evje.

Velforeningen støtter planprogrammet mht. til «høy utnyttelse», en bør ha store byggehøyder også på Hamangsetta. KDP er utdatert mht. byggehøyder, det bør tilrettelegges for 6-8-10 etasjer og en bør også kunne bygge boliger også vest for elva og i Industriveien.

Høy arkitektonisk byroms- og bygningskvalitet er viktig. Men vellet er skeptiske til passiv- og plussusstandard som ikke passer i en reguleringsplan. Grønne tak er derimot positivt.

Kjørbotangen bør reguleres utelukkende til rekreasjonsformål med bedre fotgjenger-tilgjengelighet og broer. Serviceinstallasjoner bør legges på Hamang. Området bør få moderne spa- og badeanlegg.

Fjernvarmeanlegget kan tilby parkeringsarealer.

Seniorsenter, helst i Brambanigården, men et nytt treffsted for alle aldersgrupper med sport, samvær, kultur ville bidratt til økt trivsel.

Vellet ønsker en boligby med bypreg; kafeer, dagligvarehandel og frisør, men bydelen bør ikke konkurrere med «gamle Sandvika». Boliger for bl.a. studenter og utleie for ungdom.

Rådmannens kommentar: Planavgrensning, se rådmannens kommentar under «Bærum kommune, natur og idrett. Passivhusstandard kan bli et krav til alle nye bygg i 2015, dersom teknisk standard blir endret. Tiltak som plussusstandard og grønne tak må imidlertid sikres gjennom reguleringsbestemmelsene, dersom en skal sikres at dette gjennomførtes. Bærum kommune har høye miljøambisjoner for planområdet, og det er gjennom KDP fastsatt at området skal ha en miljøvennlig byutvikling. Av den grunn vil det senere i planprosessen bli vurdert hvorvidt plussusstandard og/eller grønne tak skal innføres. De øvrige merknadene tas til etterretning.

5.3 Grunneiere og naboer

Fortum fjernvarme AS v/Claus Heen: Planområdene ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. KDP for Sandvika har bestemmelser om at «nye bygg innenfor konsesjonsområdet skal tilknyttes fjernvarmeanlegget». I dag er tilnærmet all bygningsmasse tilknyttet Fortum fjernvarme. På østsiden av E-16 er det også fjernkjølenett og alle næringsbygg er tilknyttet dette.

Eksisterende anlegg gir mulighet for å knytte all ny bebyggelse til både fjernvarme og fjernkjøling, og en vil med dette tilfredsstille planens krav om at hovedenergikilden skal være fornybar. Ny bebyggelse må tilknyttes fjernvarmeanlegget dersom pbl § 27-5 og KDP plankrav gjelder.

Varmepumper med avløpsvann fra Oslo og Bærum brukes som både varmekilde og varmesluk og i 2012 var 93 % av energi som ble levert i nettet produsert med disse varmpumpene. Ny, konsentrert bebyggelse vil kunne bli forsynt med fornybar fjernvarme. En vil også kunne nyttiggjøre energioverskuddet/underskuddet fra bygg til andre bygg med litt annet bruksmønster.

Fortum bruker i dag fyrhus til Hamang papirfabrikk og har også anlegg i Brynsveien 2-4. En antar at disse blir liggende. Om de må flyttes forutsetter Fortum fjernvarme at kostnader til flytting bæres av de som krever slik flytting. Føringsveier til nye planområdet må med i infrastrukturplanene.

Rådmannens kommentar: Merknadene tas til etterretning.

Felles uttalelse fra:

Hamang Næringscenter AS, Hamang Papirfabrikk AS, Statoil Fuel & Retail Norge AS, Hamang Kontorsenter AS

Blant annet, pga. grønnstrukturen som ligger der i dag, har området et godt utgangspunkt for en høy andel boliger. Næring bør begrenses til forretninger og servicenæringer som henvender seg lokalt. Næring bør konsentreres i papirfabrikken og arealer som henvender seg til papirfabrikken. Spredning av næringsarealer bør unngås.

Det er et ønske om at bensinstasjonen flyttes og plasseres syd for Brynsveien med adkomst fra planlagt rundkjøring i krysset Brynsveien/Ringeriksveien. Skisse som viser ny plassering er vedlagt.

Hamangskogen 60 m/tilliggende tomter er i dag regulert til ren næring og bør omreguleres til bolig/næring.

Det må bygges en moderne, framtidsrettet boligby med høy utnyttelse. Det totale arealet er ca. 200 daa, høy tetthet vil bety at området kan romme mellom 1200-2400 boliger. Bevaring av grønnstruktur (30 m) langs elva tilsier at en må bygge i høyden og en bør ikke begrenses av kommunedelplanen.

Adkomst til området: Adkomst fra Brynsveien, kjørebros v/p-huset, pluss en adkomst til, vil gi bedre tilgjengelighet til området.

Deler av elvebredden bør urbaniseres, for eksempel elveamfi og bebyggelse nærmere enn 30 m. Bro v/Sandvika videregående skole, gjerne med næringsvirksomhet.

Sykelsti mellom Hamangskogen 60 og E16 bør flyttes til andre siden av kontorbygget, - bedre trafiksikkerhet og det vil føre til mer bruk.

Siktlinjer. En miljøvennlig utvikling vil måtte gå på bekostning av et landlig inntrykk. Den viktigste siktlinjen vil være fra syd (Sandvika) mot nord, og så lenge åskammen ikke brytes, bør det være rom for fleksibilitet mht. byggehøyder.

Kulturminne og – miljø: Kulturminnevern bør ikke overskygge andre hensyn som blokker og gode løsninger og bør ikke bidra til ineffektiv bruk av arealene. Kun den delen av eksisterende bebyggelse som har reell verneverdi bør vernes. Et helhetlig miljø bør sikres, og kun de bygningene som er samlet. Eksempel på bygninger som ikke bidrar til «helhetlig kulturmiljø» er kuseboligen, gartnerboligen og trolig stallen.

Detaljregulering av H3/H4 bør vurderes (rask utbygging) gjennomført parallelt med områdereguleringen.

Rådmannens kommentar: Områdereguleringen (planprogrammet) har mål om høy arealutnyttelse for området, dette ble også vedtatt av plan- og miljøutvalget ved behandling av planprogrammet 13.6.2013. Planprogrammet har også mål om å bevare verdifulle landskap, natur- og kulturminneverdier. Avveiningen mellom de ulike interessene vil bli gjort seinere i planprosessen. De øvrige merknadene vil være relevante senere i planprosessen, når flere detaljer i planen fastsettes.

Jan-Fredrik Larsen, Slepndveien 1 (13/23388-10 og 11): Mulighetsstudiet, utarbeidet av Hille-Melbye 1.3.2007, bør tas med som innspill til «hva man kan få ut av området som byutviklingsområde». Ringveisystemet i Sandvika vest bør følge Industriveien. Plan- og miljøutvalgets vedtak av 13.6.2013 ved behandling av planprogrammet om høy tetthet blir støttet av Larsen. Det er viktig at jordkabling av høyspentledningen skjer raskt, -

områdereguleringen bør ha bestemmelse om at dette skjer tidlig. Når det gjelder gjennomføringen og finansiering, bør en bruke samme modell som Asker (kommunale midler). Det er ønske om detaljert områdereguleringsplan og rask framdrift på planarbeidet. Arealene rundt Industriveien har god byggegrunn og er ikke avhengig av utbygging av ny E 16, en bør derfor ha raskere framdrift i arbeidet med områdereguleringsplan for Industriveien.

Jan-Fredrik Larsen, Slependveien 1 (journalnr. 13/23388-13): Flere grunneierne i Industriveien har gjort et mulighetsstudie (Hille-Melbye, 1.03 2007) og arealene rundt Industriveien. Dette arbeidet har relevant for områdereguleringen av Industriveien.

Jan-Fredrik Lasen, Slependveien 1 (journalnr. 13/23388-14): Løsning for ny banetrasè fra Kolsås til Sandvika bør tas med i områdereguleringen: Ny bane bør gå via Franzefoss, i den gamle E-16 trasèen og komme ut på Hamangsletta og kobles til jernbanen bak Skallebergs gamle trebygning (gbnr. 52/10). Ev. at banen slutter på Hamangsletta (gbnr. 200/22). En slik baneløsning vil gjøre det mulig å komme seg til idrettsparken på Rud, Marka, samt flere boligområder i vest/nordvestlig retning. Baneløsning ned fra Brynsveien og gjennom Løkkåstunnelen og over Engervannssosen er ikke så god.

Rådmannens kommentar til uttalelser fra Larsen: Mulighetsstudiet dater 1.3.2007 vil være et av flere innspill til delutredninger/reguleringsplanen. Jordkabling av høyspentledning: Avklaring av kostandene av denne er tidligere blitt behandlet av formannskapet (se uttalelse fra plan- og miljøadm. i kap. 5.1). Rådmannen merker seg for øvrig at det er ønske om rask framdrift av planarbeidet og administrasjonen forsøker å gjør hva som er mulig innenfor de ressurser som en har til rådighet. Ang. bane: Utredning av ev. trasè for bane er en stor planoppgave som ev. vil bli behandlet i egen sak.

5.4 Andre høringsinstanser

FuturBuilt:

- Visjoner og målsetninger er for lite ambisiøse og tydelige, for eksempel synes det som om «nasjonale føringer» (kap. 1.5) og kommunale føringer (kap. 1.7.1) er mer ambisiøse enn det som gjelder for dette planområdet.
- Det bør komme tydeligere frem at det er kun Hamang som er med i FutureBuilt og Europan 2012.
- FutureBuilt er en del av Framtidens Byer, og FutureBuilt bør derfor omtales sammen med Framtidens Byer.
- EUROPAN er ikke et nasjonalt prosjekt og bør få plass et annet sted i planprogrammet.
- BREEAM bør omtales under planprosess, framdriftsplan og medvirkning.
- Trafikk: Gang-/sykkelvei bør også omtales under dette temaet og det er viktig at g-/sykkelveier også fungerer for kontor, skoler, etc. og ikke bare for beboere.
- Energibruk/effektivitet: Tematisk hører redusert bilbruk inn under «trafikk» og ikke under dette temaet.

Rådmannens kommentarer: Kap. 1.3.2 Planprosjektets tilknytning til nasjonale programmer og prosjekter er endret i tråd med merknadene. Avgrensningen av området for EUROPAN-konkurransen er omtalt. BREEAM er tatt inn i fremdriftsplanen og omtalt under medvirkning. Trafikk: Hurtigtrasè for sykkelister er kommentert under deltema: Trafikk, dette hører trolig hjemme i denne utredningen og alt innenfor bilbruk, parkering etc. er flyttet til delutredningen: Trafikk, da rådmannen er enig med FutureBuilt om at dette ikke hører hjemme under delutredning: Energibruk/energieffektivitet.

5.5 Bærum kommune

Bærum kommune, barnehagekontoret: Utbygging på 900 boliger utløser behov for ca. 400 barnehageplasser, avhengig av hvilke befolkningsgrupper en henvender seg til, samt noen justeringer i forhold til tidsaspektet. 400 barnehageplasser utløser behov for (4) barnehagebygg på til sammen ca. 5000 kvm. og tomt på 18-20 mål, inkl. p-plasser.

Barnehagekontoret kan i tillegg opplyse at beregningene ovenfor har forutsatt at ca. halvparten av boligene er forbeholdt barnefamilier og at boligene bygges ut samlet. Dersom det går 10 år eller mer mellom innflytting av de første og siste boligene, vil behovet bli noe lavere.

Rådmannens kommentar: Barnehagebehov vil bli tatt opp i delutredning for «sosial infrastruktur».

Bærum kommune, forvaltningsenheten

Blandet arealbruk er positivt. Det må planlegges for et veisystem som gjør det mulig og interessant å drive næringsvirksomhet i området. Dette må en også ha i tankene når det sies at «fotgjengere og sykelister skal ha prioritet foran kjøretøy».

Bærum kommune, Natur og Idrett:

Parkavd.: Forslag til endring av setning pkt. 4.7 ang. siktlinjer: «Hensikten er å sikre ev. tilrettelegge for ...» «ev.» byttes ut med «og».

Pga. økt boligall, må det avsettes nye grøntområder innenfor planområdet. Grøntområdene bør reguleres til friområder og ikke private, fellesarealer i tilknytning til boligene. Kjørbotangen bør ikke få «vegg» av bebyggelse rundt seg, KDP viser 5-6 etasjer vest for Kjørbotangen og dette er for mye - dette vil gi skyggefulle og trange grøntarealer. Silhuetten i kollene/åsene rundt Hamang må ikke ødelegges av ny bebyggelse.

Vassdrag og brukerrådet for fisk: For elvemiljøet ville det være best om hele vegetasjonsbeltet på begge sider av elven ble med i områdeplanen og det er forslag om å omtale flere lover: Laks og innlandsfiskeloven, vannressursloven, forurensningsloven, naturmangfoldsloven og friluftsløven.

Idrettsavd.: Det er behov for idrettsanlegg i området, både som følge av allerede underdekning og pga. nye boliger som skal etableres. Idrettsanlegg kan også benyttes som rekreasjonsområde og møteplass. Idrettsanlegg bør inn i kap. 4 under temaet: «Viktige problemstillinger – temaer som bør utredes».

Idrettsanlegg kan bygges i kombinasjon med skolen. Et alternativ er da nærmiljøanlegg (60 x 60 m). Skolen bør ha fotballbane og Hamang har behov for er to typer fleridrettshaller: 1) for håndball, basketball m.m, 25 x 45 m (minimumskrav) og 2) for volleyball, badminton, turn m.m. 20 x 23 m. Rulleski ble stadig mer populært og av sikkerhetsmessige hensyn bør det anlegges egne rulleskitrasèer utenom trafikkerte veier, for eksempel en ekstra trasè sammen med gang-/sykkelvei.

Landbruk, utmark og kulturvern: Hamang papirfabrikk er ett av få gjenværende fabrikkmiljøer fra Sandvikas store industriepoke fra rundt 1900-tallet og danner et sjeldent helhetlig industrimiljø. Kulturvern mener den eldste delen av fabrikkbygningen med tilhørende kontor, stall, stallmesterbolig-, gartner, - papirmester- og arbeiderboligen bør

ivaretas og avsettes til hensynssone for kulturmiljø/kulturminner. Portstolpene og teglsteinspipa bør også tas vare på, samt Fabrikken Tomten og bebyggelsen langs Industriveien. Gamle Drammensvei (I dag: Elias Smiths vei og Industriveien) er et historisk viktig veifar som var en del av et lengre veistrek fra Oslo til Drammen (ferdig 1665) og videre til sølvverket på Kongsberg. Veien regnes som kulturminne av nasjonal betydning. Gamle Drammensvei bør reetableres.

Rådmannens kommentar:

- Forslag til endring av tekst pkt 4.7 i planprogrammet er endret.
- Hvilke arealformål grønnstruktur/uteoppholdsarealene vil få i reguleringsplanen, må avklares senere i planprosessen, da dette har betydning for opparbeidelse, vedlikehold og hvem som får bruke dem.
- Merknadene ang. byggehøyder tas til etterretning, et sentralt tema som vil bli vurdert i delutredning (planprogrammet kap. 4.8).
- Planavgrensning: Rådmannen er enig at elva bør sees under ett og planavgrensningen er derfor endret. Unntaket er østre del av planområdet der arealsituasjonen er avklart i gjeldende reguleringsplan.
- Naturmangfoldsloven er omtalt i planprogrammet kap. 1.6.
- Idrettsanlegg/nærmiljøanlegg er allerede tatt med under delutredning om «Sosial infrastruktur» kap. 4.10 i planprogrammet. I denne utredningen vil vurderinger om nærmiljøanlegg og/eller fleridrettshaller bli vurdert.
- Ang. kulturminner og –miljøer: Merknadene tas til etterretning og vil tas med videre i arbeidet med delutredning om kulturminner/miljøer.

Bærum kommune, plan- og miljøadministrasjonen

Avd. har ansvar for jordkabling av luftstrekket fra Sandvika, forbi Industriveien og til Franzefoss. KDP forutsetter at høyspentledningen jordkables før utbygging kan finne sted. Iht. formannskapssak 161/10, 10.11, 2010 ble det vedtatt at kostnadene til dette må tas med i forbindelse med gjennomføring av reguleringsplanleggingen, ved at det inngås forpliktende avtaler/utbyggingsavtaler basert på det enkelte grunneiere nytte av prosjektet.

Arbeidet med jordkablingen er unntatt PBL, men er konsesjonspliktig etter energiloven. I den forbindelse er det krav til div. utredninger/dokumentasjon som sammenfaller med dokumentasjon som må fremskaffes i plansaken, for eksempel aut. fredede kulturminner, virkninger for naturressurser og samfunn (arealbruk, bebyggelse og bomiljø, infrastruktur, friluftsliv, m.m.). De ulike avdelinger i Bærum kommune vil kunne ha nytte av å samarbeide med å fremskaffe informasjon.

Rådmannens kommentar: Merknaden tas til etterretning.

6 Rådmannens vurderinger

Høring av planprogrammet viste at det generelt er bred enighet om planarbeidets visjoner og mål. Det er mindre justeringer i planprogrammet, de største endringene er avgrensningen av planområdet (som er utvidet). I tillegg er det gjort noen endringer i kap. 1.3.2 Planprosjektets tilknytning til nasjonale programmer og prosjekter og kap. 4.9 Energibruk/energi-effektivitet.

Det er imidlertid flere merknader som vil være relevant senere i planprosessen og som rådmannen vil da med seg i det videre arbeidet.

7 Rådmannens konklusjon og anbefaling

Områderegulering for Hamang og Industriveien, planprogram, datert 13.1.2014 anbefales vedtatt.