

Jan-Fredrik Larsen
SANDVIKA

22. nov. 2017

Til Planutvalget i Bærum kommune

Uttalelse til arkivsakID 16/37785, sak 174/17 som planutvalget behandlet 26.10.17
2. gangsbehandling av kommuneplanens arealdel for 2017 – 35
Spesielt om bruk av arealer i Sandvika som nå er tilgjengelig for boligbebyggelse

Jeg har tatt for meg den delen av Sandvika som er vist som utviklingsområde i Helhetsplan Sandvika, vedtatt av formannskapet 19. mars 2003, og supplert med forslag om boligområder i Løkkeåsen og "Franzefossbyen".

Dette blir en oppgave over områder (tomter) spesifisert ved eiere, matrikelnummer og areal, regulert og/eller ønsket/forventet utnyttelse.

For å klargjøre eiers forventninger og deres eiendommers potensial har jeg kontaktet enkelte eiere. Disse forventningsutsagnene kan blant annet være interessante i fravær av endelig vedtatt reguleringsplan for eiendommene.

Som sagt er ikke alle eiendommer som ligger i løypa for å kunne bidra til å realisere visjonene om Sandvika i regional plansammenheng, tatt med her. Og noen av de sentrale tomtene med stort boligpotensial, f. eks. statens vegvesens tomt på Hamangsletta, GBR 200/22 på ca. 33 da., har ikke fått definert noe klart tall for hvor mange leiligheter som kan komme der. Der vil det bli mange.

Men det vi raskt ser av oppstillingen som jeg kaller, "Sandvika tomtebank", er en interessant samling av tomter med og uten bebyggelse, som eierne mer eller mindre klart uttalt ser for seg som deler av det vitale Sandvika med bolig-, service- og næringsbebyggelse i fremtiden.

Skjemaet mitt som fortsatt er under arbeid, har jeg selvsagt ansvar for alle feil og mangler i. Det kan tenkes at eiendomsdata også burde sorteres på en annen og mer opplysende og utfyllende måte for å få frem ressursene:

SANDVIKA TOMTEBANK

EN OVERSIKT OVER "SANDVIKA-EIENDOMMER" MED UTBYGGINGSPOTENSIAL OG SOM ER I POSISJON TIL Å VILLE TA I BRUK GJELDENE REGULERINGSPLANER ELLER SOM ER I EN PÅGÅENDE OMRÅDEREGULERINGSPROSESS FOR Å IMØTEKOMME KOMMUNENS BYVISJON FOR SANDVIKA OG FYLKESKOMMUNENS FORVENTNING I REGIONALE PLAN FOR AREAL OG TRANSPORT

Område	Eier/Utbygger Person/AS	Tomt		Ønsket bebyggelse		Annet	
		GBR	Areal Kvm	BRA	Etasjer	Leil. antall	b=bolig n=næring
Sandvika Sentrum	Andenæs	7/54	2347				
		7/244	1648				
		7/37	765				

	7/30	1101				
	7/187	279				
	7/17	3877			500	40000 bolig
	Sum	10017	40000	16		
Johs Hansen AS	7/18	1873				
	7/67	1734				
	7/128	2711			200	17600 bolig
	7/308	370				3000 n
	Sum	6688	20600			
Entra	7/235	5109	10000			10000 n
Kleves Tobakk AS	7/6	332				
	7/185	120				
	Sum	452				
Bjerkåsgården AS	7/38	732				C. Ender
Kolsberg Invest	7/51	318				C. Ender
	Sum	1050				
Sandvika Ed. AS	7/13	669				AVA
Sandvika Torg AS	7/297	1529				DNB
Randersgården AS	83/15	1463				
Oslo Areal	83/3	6425				
Sandvika Sentrum	sum	27459				
Løkkeåsen						
	Ulstad m. fl.	8/173	58386		250	
Defaområdet						
	Inforama AS (Thon)	49/41	1544			
		49/42	937			
		49/80	745			
		52/53	1318		90	boliger
	Sum	4544				
Elias Smiths vei						
	Enøk Consult AS	52/21	3750			
	Attivo Bolig AS	52/166	5211	13-14000	12	131 b + næring
						mange små
Elias Smiths vei	Sum	8961				
Hamang						
	Hamang AS	82/13	17612			Hamang tomtebank:
		82/52	1829			6-8000 BTA næring
		82/1	2940			40-50000 BRA bolig
		Sum	22381			75 kvm/leilighet =
	Andenæs	82/3	21264			600 b + næring
		82/28	7381			ikke med i tomtebank
		Sum	28645			
	Selvaag	82/35	12842	15-18000	4-7	220 b
	Statens vegvesen	200/22	33323			
	Statoil	82/34	3889			

Hamang	Sum	101080			
Jongsåsveien					
Olav Thon E. ASA	52/60	2395			
	52/32	1979			
	52/34	4102			
	52/61	4304			
	52/43	8509		300	Felt M
	Sum	21289			
Industriveien					
Industrivn. 2 ANS	51/2	3093		12	Hedenstad
Industrivn. 6 AS S.	51/18	1045			Sigvartsen
Sigv. Eien. ANS	51/20	751			
	Sum	1796			
Olav Thon E. ASA	51/11	12488		500	Felt S1-S3
	51/82	8207			
	51/88	3695			
	51/19	540			
	Sum	24930			
Hamang AS	51/117	1370			
Bølling/SGP	51/104	5143			
Eurotech	50/95	3138	5600	7	38
	51/126	1662	3000	5	17
	Sum	4800	8600 i alt b + n		55
Liv Bugge	50/343	9039	12000		70
	51/270	3246	6000	5	34
	Sum	12285			104
J F Larsen	50/94	1685			
	50/93	1615			
	50/344	1021	8000	7	80
	51/271	8900			
	Sum	13221			
Star Motor AS	51/128	1654			
	51/4	1420			
	51/97	117			
	Sum	3191			
Hørgaard AS	51/86	1930			
	51/115	130			
	Sum	2060			
Industriveien	Sum	70598			
Sykkelsmedeiendommen					
Bjørnegårdsvingen					
AS (OBOS)	82/7	16731		3-4	125
Franzefossbyen					
Bærum kommune	81/29	12931			
Statnett	81/15	46620			

	81/15	19005		
	Sum	65625		
Franzefossbyen AS	81/29	27729		
	81/13	35129		
	80/246	72447		
	Sum	135305	125000	1440
Franzefossbyen	Sum	213861		

Bankbeholdning:

I alle områder 31 eiere 67 GBR'er 527316 kvm >5000 (avr.)

Alle aktuelle eiendommer i Sandvika med sentrumsnærhet er enda ikke tatt med. Flere av eiendommene har ikke rapportert boligforventninger. Det gjelder f. eks. Statens vegvesen (GBR 200/22) på Hamangsletta. Etasjetallet og utnyttelse/leilighetsstørrelse og bolig tall er usikkert. Hva som i fremtiden bygges vil uansett vedtatte reguleringer blant annet være avhengig av "markedet" for boliger.

Denne gjennomgangen viser at det nok arealer (omkring 530 da) for kommunen å ta av i Sandvika uten å gripe til kulturlandskap og landbruksjord, og heller følge opp enda mer konsentrert eiendomsutviklingen på de tomter som mer eller mindre alt er urbanisert for å innfri boligforventningene her.

Jeg ber om at uttalelsen legges ved saken og følger med i den videre behandlingsprosessen for kommuneplanens arealdel, arkivsak ID 16/37785.

Vennlig hilsen

Jan-Fredrik Larsen